

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES  
DE LA DIRECCIÓN DE ESTACIONES DE VIAJEROS

## I. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.- OBJETO.

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

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

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

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

Revestirán carácter contractual:

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

## 2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

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

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

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

## 3.- DURACIÓN DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN.

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

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

## 4.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.- OFERTA ECONÓMICA.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.- RENTAS VARIABLES.

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

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

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

## 5.2.- AUDITORÍAS

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

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

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

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

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

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

## II. LICITACIÓN

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

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

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

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

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

### 8.- GARANTÍA PROVISIONAL.

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

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

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

El adjudicatario recuperará la garantía provisional sólo tras haber presentado:

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

## 9.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

### 9.1.- PRESENTACIÓN.

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

Las ofertas deberán de presentarse al menos en castellano.

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

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

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

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



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

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

## 9.2.- DOCUMENTOS Y SOBRES A PRESENTAR.

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

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

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

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

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

En cada uno de los cuales se hará constar:

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

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

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

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

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

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

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

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

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

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

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

D.) CAPACIDAD DE OBRAR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Nº EXPEDIENTE:

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

LICITADOR:

**9.2.3.1- PROPOSICIÓN ECONÓMICA.**

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

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

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

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

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

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

**11.- CONSULTAS Y ACLARACIONES.**

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

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

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

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

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

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

## 12.- COMISIÓN DE VALORACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 15.- VALORACIÓN.

### 15.1.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

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

### 15.2.- VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

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

#### 15.2.1.- OFERTA TÉCNICA.

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

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

### 15.2.2.- OFERTA ECONÓMICA.

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

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

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

### 16.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

#### 16.1.- ASPECTOS A NEGOCIAR.

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

#### 16.2.- PROCESO DE NEGOCIACIÓN.

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

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

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



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

## 17.- ADJUDICACIÓN.

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

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

### 17.1.- COMUNICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.

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

### 17.2.- PRESENTACIÓN DE LOS DOCUMENTOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **18.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.**

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

### III. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS

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

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

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

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

#### 19.1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

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

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

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

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

### 19.2.- CESIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 19.4.- LICENCIAS Y OBRAS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 19.7.- SEGUROS.

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

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

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

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

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

#### 19.8.- UTILIZACION DE MARCAS.

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

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

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

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

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



### 19.9.- GASTOS Y TRIBUTOS.

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

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

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

### 19.10.- SUMINISTROS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **20.- GASTOS DE PUBLICACIÓN.**

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

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

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

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

## 22.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

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

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

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

## IV. ANEJOS

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

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

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

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

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

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

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

### “CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO”

#### A. OBJETO DE LA LICITACIÓN.

Arrendamiento de un (1) local y dos (2) espacios en el centro comercial **VIALIA ESTACIÓN DE SALAMANCA**, destinados a la actividad de restauración.

- **Local con nº SAP 20370** - local con una superficie de 41 m<sup>2</sup> aproximadamente
- **Espacio con nº SAP 22268** – espacio con una superficie de 62,88 m<sup>2</sup> aproximadamente
- Adicionalmente al local y espacio anteriores, el adjudicatario podrá contratar por meses, mínimo cuatro (4) meses al año, el **espacio nº SAP 22267**, con una superficie de 184 m<sup>2</sup> aproximadamente para usarlo como terraza exterior.

El acondicionamiento del local y los espacios serán por cuenta y cargo del adjudicatario. Los detalles constructivos y detalle de acabados y materiales quedan reflejados en la ficha técnica del local arriba descritos.

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

El adjudicatario no podrá producir ni vender palomitas de maíz ni golosinas.

#### B. UBICACIÓN.

Centro comercial vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA. La ubicación y superficie aproximada de los locales y espacio se describen en el plano y la ficha técnica que se adjuntan como **Anejo 1.A** de este PCP. A continuación, se relaciona el número de expediente, superficie aproximada y actividad a desarrollar:

ESTACIÓN	Nº EXPEDIENTE	Nº SAP LOCAL/ESPACIO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	CONCEPTO / ACTIVIDAD
vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA	2022-265-00041	20370	41	restauración (excluidas las palomitas de maíz y las golosinas)
vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA	2022-265-00041	22268	62,88	terraza interior del local 20370
vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA	2022-265-00041	22267	184	terraza exterior del local 20370

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

La reflejada en el apartado A, es decir, restauración.

### **D. DURACIÓN DEL CONTRATO.**

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

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

## **E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.**

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

La **Renta Mínima Garantizada anual** inicial del local 20370 y el espacio 22268, que se fija en **dieciocho mil quinientos euros (18.500€)**, más IVA.

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

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

El porcentaje de Renta Variable del seis por ciento (6%) no variará durante la duración del contrato.

Adicionalmente al local y espacio anteriores, el adjudicatario podrá contratar por meses, mínimo cuatro (4) meses al año, el espacio con nº SAP 22267 con una superficie de 184 m<sup>2</sup> aproximadamente para usarlo como terraza exterior a un precio de 250€/mes. Ese precio será actualizado un 2% anual sobre la renta del año anterior cada uno de enero en que el contrato esté vigente. La cantidad a pagar por este espacio nº SAP 22267 es adicional a la Renta Variable o la Renta Mínima Garantizada que corresponda.

El adjudicatario deberá comunicar a ADIF por escrito, con al menos 15 días de antelación, su intención de utilizar la terraza exterior para posibilitar su facturación. El mismo plazo aplicará para el aviso de que ya no está interesado en utilizarla. Estas condiciones de uso del espacio 22267 se incluirán en el contrato de arrendamiento. Las fechas de comienzo y finalización del uso de la terraza por parte del licitador se documentarán mediante firma por parte de ADIF y el arrendador de la correspondiente Acta de Entrega y Acta de Devolución del espacio.

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



**Procedimiento:** abierto.

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

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

La puntuación de la oferta técnica será de hasta un máximo de cuarenta (40) puntos y la de la oferta económica hasta un máximo de sesenta (60) puntos.

En el caso de que dos o más licitadores obtengan la misma puntuación final, el desempate se realizará en función de los siguientes criterios:

1. Mayor porcentaje sobre las ventas totales ofertado.
2. Mayor valoración de la oferta técnica.
3. Mayor puntuación en el criterio "Proyecto de negocio" de la oferta técnica.

ADIF puede ejercer la facultad de declarar desierto el procedimiento conforme a lo establecido en la disposición 17 del Pliego de Condiciones Particulares, o desistir de la adjudicación del expediente objeto de esta contratación, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación ni indemnización por ningún concepto a ADIF.

#### **Confidencialidad.**

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

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

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

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

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

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

### **Capacidad:**

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

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

**Solvencia Financiera:**

- Volumen anual de negocio: acreditar mediante los documentos de presentación, documentos fiscales o jurídicos apropiados, una cifra de facturación, referida exclusivamente a la actividad de restauración, en el mejor ejercicio fiscal dentro de los cinco (5) últimos, de al menos **ciento cincuenta mil euros (150.000 €)**, impuestos excluidos. La valoración de los últimos cinco (5) años consecuencia de la desvirtuación en la cifra de negocio que podría provocar la situación de pandemia vivida como consecuencia del COVID-19 y las restricciones que se impusieron a la actividad de la hostelería en los años 2020 y 2021.

**Solvencia Técnico/Profesional:**

- Experiencia acreditada de la gestión de, al menos, **una (1) “unidad corporativa”** (explotada directamente por la empresa licitadora) del negocio de restauración en el ámbito nacional durante **al menos dos (2) años en los últimos cinco (5)**. La valoración de los últimos cinco (5) años consecuencia de la desvirtuación en la cifra de negocio que podría provocar la situación de pandemia vivida como consecuencia del COVID-19 y las restricciones que se impusieron a la actividad de la hostelería en los años 2020 y 2021.

Este requerimiento de solvencia técnico/profesional viene de la necesidad de garantizar la calidad del servicio al viajero conforme a los estándares de la marca ADIF. Es un negocio que afecta a la imagen corporativa de ADIF y además se trata de la estación principal de la capital de la provincia.

En el caso de las **empresas de nueva creación**, la solvencia financiera podrá ser presentada mediante un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales equivalente, o por cuantía superior, al del valor estimado del contrato, es decir, **doscientos trece mil quinientos diecinueve euros y cincuenta y seis céntimos (213.519,56 €)**, atendiendo a lo dispuesto en el Fundamento de Derecho Noveno de la Resolución nº 1206/2018 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.

A tal efecto, los licitadores presentarán una declaración responsable firmada por el representante legal de la empresa o persona física, según corresponda, afirmando cumplir los requisitos anteriores, indicando el resumen de los datos en el que se base dicho cumplimiento. Aun habiendo presentado el licitador la declaración responsable exigida con la que declara que cumple esos requisitos, posteriormente en el momento de la adjudicación, el Adjudicatario deberá acreditarlo.

Para acreditar la solvencia técnica, las **empresas de nueva creación**, podrán hacerlo mediante la opción recogida en el apartado h) del artículo 90.1 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, esto es, con una “declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación”.

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

#### **H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL**

Las características técnicas se adjuntan en el plano y la ficha técnica que se incluyen en el **Anejo 1.A** del Pliego de Condiciones Particulares. El local no cuenta con salida de humos.

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

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

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

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

**Email:** salvadorgonzalez@adif.es

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

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

## **J. GARANTÍAS**

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

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

- Banco Santander: ES10 0049 1500 0020 1013 2343
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria: ES67 0182 2370 4400 1019 0003

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

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

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

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

**J.2.1.-** Fianza L.A.U. mediante transferencia bancaria a favor de ADIF, de dos (2) mensualidades de la Renta Mínima Garantizada ofertada para el primer año.

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

**J.2.2.-** Garantía Adicional: importe equivalente a una anualidad de la Renta Mínima Garantizada del primer año y que podrá ser satisfecha mediante aval bancario (según modelo que se adjunta como Anejo 3 al Pliego de Condiciones Particulares) o transferencia bancaria a favor de ADIF. Este

importe se actualizará al comienzo del sexto año del contrato para hacerla igual a doce mensualidades de la Renta Mínima Garantizada vigente en tal momento.

## **K.- OFERTA TÉCNICA.**

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

### **K.1 PROYECTO DE IMPLANTACIÓN**

#### **K.1.1. – Marca:**

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

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

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

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

- Implantación de la marca en el mercado.
- Adecuación al perfil del usuario de la estación.
- Mix de productos.
- Presencia en Redes Sociales (RRSS)
- Propuesta de actividades en RRSS

#### **K.1.2.3.- Proyecto técnico:**

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

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

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

Detalle y presupuesto de la inversión inicial prevista, desglosando obra civil y mobiliario, que deberá ser como mínimo de diez mil euros (10.000€). No se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta.

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

#### **L.- OFERTA ECONÓMICA.**

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

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

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

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

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

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

El porcentaje ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

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

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

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

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

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

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

El importe mínimo total a pagar por el contrato en los diez (10) años previstos de vigencia es **doscientos trece mil quinientos diecinueve euros y cincuenta y seis céntimos (213.519,56 €)**.



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

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

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

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

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

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

### **L.3.- Cuenta de Explotación Previsional**

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

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

### **M. CRITERIOS DE VALORACIÓN**

#### **M.1.- Valoración Oferta Económica (VE): máximo sesenta (60) puntos**

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

**M.1.1.- Renta Variable:** reparto proporcional de hasta un máximo de sesenta (60) puntos con respecto al mayor porcentaje sobre las ventas totales, excluido IVA, ofrecido, de acuerdo con los criterios recogidos en el punto L.1.2.1.

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

#### **M.2.- Valoración Oferta Técnica (VT): máximo cuarenta (40) puntos**

**M.2.1. - Marca:** máximo 13 puntos.

**M.2.2. - Proyecto de negocio:** máximo 14 puntos.

**M.2.3. - Proyecto técnico:** máximo 8 puntos.

**M.2.4. - Inversión total inicial:** máximo 5 puntos.

La valoración de la oferta técnica (VT) se realizará sobre 40 puntos. Serán tenidas en cuenta solo las ofertas que alcancen los 25 puntos de valoración técnica. Las ofertas que obtengan menos de 25 puntos de valoración técnica quedarán excluidas.

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

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

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

Por ejemplo, si las ofertas fueran las de este cuadro, resultaría adjudicatario quien hubiera hecho la “Oferta 1”.

	<b>Oferta 1</b>	<b>Oferta 2</b>
<b>Renta Variable</b>	6,80%	7,70%
<b>% puntuación</b>	88,31%	100%
<b>VE (sobre 60)</b>	52,99	60,00
<b>VT (sobre 40)</b>	35	26
<b>VF = VE+VT</b>	87,99	86,00

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

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

### **N. APERTURA DE PROPOSICIONES.**

Las aperturas se realizarán en:

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

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

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



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

ADIF podrá contratar a la oferta que resulte más ventajosa, o desistir de la adjudicación del expediente objeto de esta contratación, sin que por ello tengan derecho los candidatos a reclamar compensación o indemnización por ningún concepto a ADIF.

### **Ñ. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO.**

#### **Ñ.1.- Actividad a desarrollar en el local**

La definida en la carta de adjudicación concordante con la oferta técnica final presentada por el adjudicatario y que coincidirá con la consignada en este Pliego.

#### **Ñ.2.- Inicio del pago de la renta:**

Desde la firma del Acta de Inicio de Actividad y será facturado por meses adelantados. Cuando por cualquier causa esta Acta de Inicio de Actividad no se hubiera firmado dentro de los 90 días siguientes a la firma del Acta de Entrega de los inmuebles, el arrendatario está obligado a abonar la renta a partir, y desde, el día siguiente a los noventa (90) días a contar desde la firma del Acta de Entrega de los inmuebles.

#### **Ñ.3.- Suministros:**

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

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

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

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

#### **Ñ.5- Pólizas de seguros:**

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

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

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

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

El centro comercial vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA tiene un RRI de obligado cumplimiento que se incluye como anexo 1.F de esta licitación.

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

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

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

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

**Ñ.9.- Inicio de la actividad:**

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

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

No aplica

**Ñ.11.-Gastos comunes:**

Incluidos en la renta

**Ñ.12. – Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI):**

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

**Ñ.13.- Obras:**

Serán por cuenta y cargo del arrendatario la realización de las obras necesarias para la adaptación del inmueble. Las inversiones realizadas se deberán amortizar, obligatoriamente, como máximo en el periodo de vigencia del contrato. Se prohíbe al arrendatario la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de ADIF.

El proyecto de adecuación del local deberá ser autorizado por ADIF y contará con un Equipo de Coordinación de Obras Privativas (ECOP) contratado por el Gestor del centro comercial vialia ESTACIÓN

DE SALAMANCA. Las funciones del ECOP serán las de coordinar las diversas obras privativas que se estén realizando en el Centro Comercial, el control de los proyectos de obras privativas, garantizar aquellos servicios y suministros (tales como vigilancia, agua, electricidad, etc.) a los diversos adjudicatarios durante la realización de sus obras privativas. La retribución del ECOP será a cargo del arrendatario y tendrá un importe de una mensualidad de la renta.

#### **Ñ. 14.- Régimen jurídico**

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

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

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

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

#### **Ñ.16.- Personal**

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

y los detalles de categoría, tipo de contrato, jornada, fecha de antigüedad, vencimiento del contrato, salario bruto anual de cada trabajador, así como todos los pactos en vigor aplicables a los trabajadores a los que afecte la subrogación.

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

Las consultas deberán plantearse por escrito, o mediante correo electrónico, en el plazo máximo de 30 días naturales, a contar desde la fecha de publicación en la página web de ADIF, en la dirección que figura a continuación:

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

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

**Email:** salvadorgonzalez@adif.es



## **P. ANEJOS**

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

- **Anejos 1.A al PCP: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA**
  - **Anejo 1.A.1:** Ficha técnica con las características y particularidades y plano del local del objeto de la licitación.
  
- **Anejos 1.B al PCP: DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA**
  - **Anejo 1.B.1:** Modelo de oferta técnica.
  - **Anejo 1.B.2:** Criterios de Valoración de la Oferta Técnica.
  
- **Anejos 1.C. al PCP: DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA**
  - **1.C.2:** Modelo de oferta económica de la Renta Variable
  
- **Anejo 1.D al PCP:** Modelo de Cuenta de Explotación Previsional. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
  
- **Anejo 1.E al PCP:** “Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos de Edificación para uso distinto del de vivienda de ADIF AV”
  
- **Anejo 1.F al PCP:** “Reglamento de Régimen Interno” del Centro Comercial vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA (RRI)

## ANEJOS 1.A “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA”

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

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

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

## CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 20370

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	05:00 - 24:00
Marca <b>tiendas de la estación</b>	NO
R.R.I.	NO
Gastos Comunes	NO
Vigilancia	SI
Canon por Publicidad y Promoción	NO

H.2 DATOS DEL LOCAL	
Horario mínimo de apertura	09:00 – 19:00
Número de local	20370
Superficie planta 1	-
Superficie planta baja	41 m2, aprox.
Altura libre al techo	2,80
Salida de humos	NO

H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA	
Energía Eléctrica	SI
Tensión (Voltios)	220
Número de contador	--
Consumo a cargo de ADIF	NO
Consumo a cargo arrendatario	SI

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

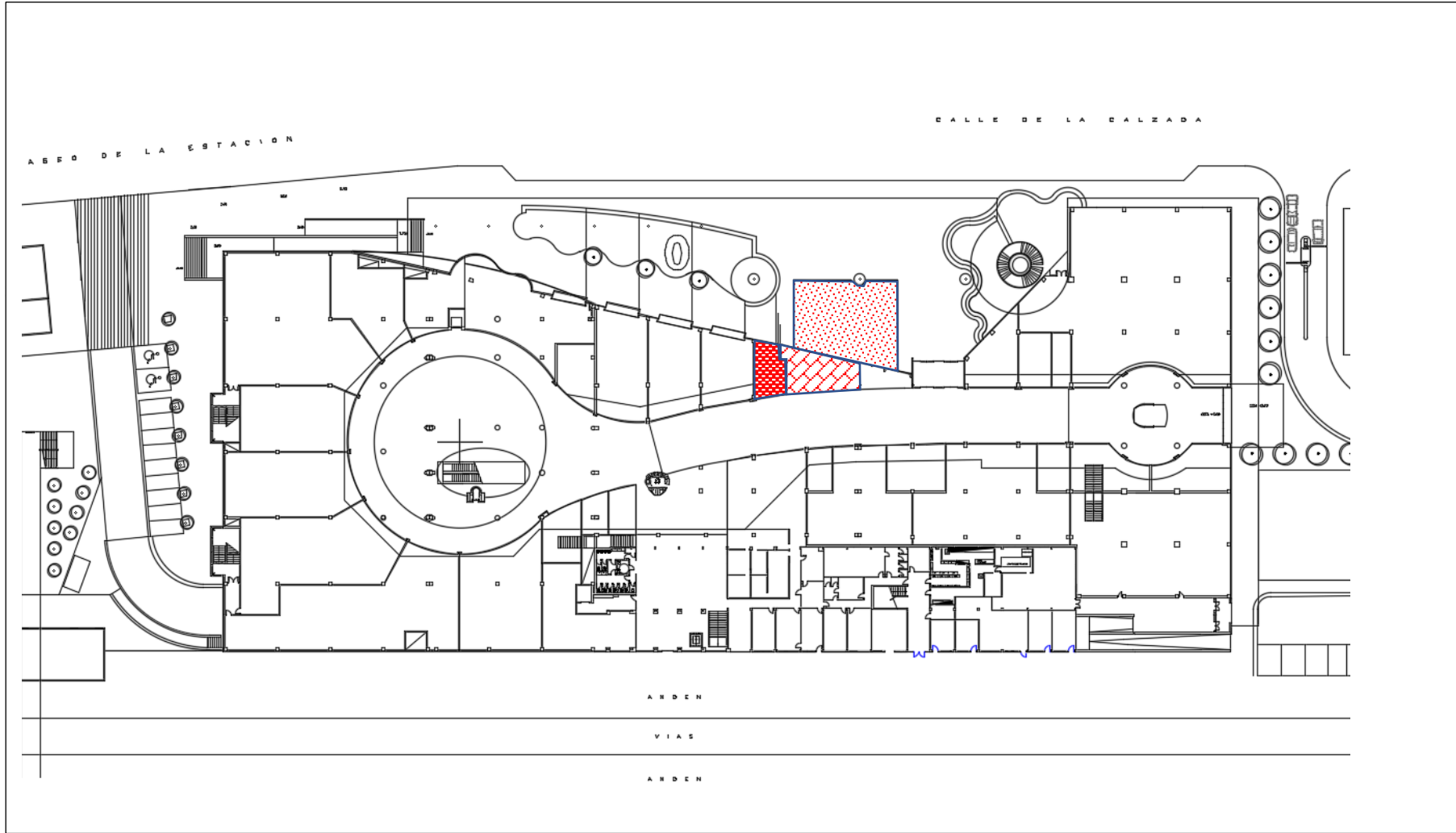
H.5 AGUA	
Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO
Número de contador	--
Suministro a cargo de ADIF	NO
Suministro cargo de Arrendatario	SI
Saneamiento	NO


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

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

H.8 ACABADOS	
Suelos	BALDOSA
Paredes	PINTADAS
Techos	MODULAR
Ventanas	SI
Puertas	SI

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El proyecto presentado deberá ser aprobado por la Jefatura de Diseño de Áreas Comerciales de la D. de Estaciones de Viajeros.</li> <li>Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local se contrataran directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite.</li> <li>El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente.</li> </ul> <p><b>Seguros:</b> El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 150.000.-€.</p> <p>Asimismo, deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad en el local arrendado tanto a terceros como a bienes e instalaciones de ADIF, en una cuantía mínima de 150.000.-€.</p>	



	<p>Título: Licitación Local 20370 (C-4) y espacios 22268 y 22267 Vialia. Estación de Salamanca</p>	<p>Autor: Jefatura Comercial NO.</p>	<p>Fecha: MARZO 2023</p>	<p>Estación: Salamanca Vialia</p>	<p>Plano: Local SAP 20370 (C-4) 41 m<sup>2</sup> Espacio SAP 22268 62,88 m<sup>2</sup> Espacio SAP 22267 184 m<sup>2</sup></p>	<p>Escala:</p>	<p>Nº Plano: <b>0.0 DETALLE</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------	------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------	-----------------------------------------

## **Anejos 1.B “DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA”**

**Anejo 1.B.1:** Modelo de Oferta Técnica

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

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

### **Modelo de Oferta Técnica**

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

**ANEJO 1.B.1 AL P.C.P. P.O. 2022-265-00041 OFERTA TÉCNICA**

**vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA**

**OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 40 PUNTOS**

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

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

**PROYECTO DE IMPLANTACION**

**40**

<b>Marca</b>	Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad.	<b>3,5</b>	
		Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...).	<b>3,5</b>	
		Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...).	<b>3</b>	
		Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	<b>3</b>	
<b>Proyecto de negocio</b>	Criterio de valoración general para todos los aspectos Aportación de valor añadido a: 1.- Implantación de la marca en el mercado 2.-Adecuación al perfil del usuario de la estación 3.- Mix de productos. 4.- Presencia en Redes Sociales (RRSS) 5- Propuesta de actividades en RRSS	1. Se presentará un análisis de la presencia de la marca en el mercado	<b>2</b>	
		2. Se presentará un análisis de la de la adecuación del negocio al perfil del usuario de la estación.	<b>3</b>	
		3. Descripción del mix de productos ofertados.	<b>6</b>	
		4. Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	
		5. Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, el impacto de las mismas y la originalidad de las propuestas, así como su interacción con las redes sociales de tiendas del centro y colaboración en promociones. Máximo 1 punto	<b>1</b>	
<b>Proyecto Técnico</b>	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores, ...).	<b>2</b>	
		Memoria de Calidades.	<b>2</b>	
		Memoria de Instalaciones.	<b>2</b>	
		Memoria de Mobiliario.	<b>2</b>	
<b>Inversión total inicial</b>	Presupuesto detallado de la inversión total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones (no se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta).	Inversión total inicial	<b>5</b>	

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



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

**Criterios de Valoración de la Oferta Técnica.**

**OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 40 PUNTOS**

Aspectos a valorar		Puntuación máxima	Baremo de puntuación				
<b>PROYECTO DE IMPLANTACIÓN</b>		<b>40</b>					
<b>Marca</b>	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).	<b>13</b>	Memoria descriptiva de la/s marca/s con la/s que se pretende explotar la actividad. Máximo 3,5 puntos	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería,...). Máximo 3,5 puntos	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta	
			Manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados,...). Máximo 3 puntos	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
Manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Máximo 3 puntos	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy definido	Definido	Poco definido	No presenta				
<b>EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DE SU GRADO DE DEFINICIÓN CON UN MÁXIMO DE 13 PUNTOS</b>							
<b>Proyecto de negocio</b>	Criterio de valoración general para todos los aspectos Aportación de valor añadido a: 1.- Implantación de la marca en el mercado 2.-Adecuación al perfil del usuario de la estación 3.- Mix de productos. 4.- Presencia en Redes Sociales (RRSS) 5- Propuesta de actividades en RRSS	<b>14</b>	1. Se presentará un análisis de la presencia de la marca en el mercado. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			2. Se presentará un análisis de la de la adecuación del negocio al perfil del usuario de la estación. Máximo 3 puntos	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			3. Descripción del mix de productos ofertados. Máximo 6 puntos	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>0</b>
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
4. Presencia: Se presentará una descripción de las RRSS en las que está presente la marca, así como un análisis de su actividad, teniendo en cuenta el número de perfiles diferentes, número de seguidores, las publicaciones realizadas y alcance de las publicaciones. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
5 .Propuesta: Se presentará un plan de acción en RRSS que incluya una propuesta de actividades del establecimiento al que se opta y que se comprometen a realizar y plazos concretos de ejecución. Se valorará el número de acciones propuestas, el impacto de las mismas y la originalidad de las propuestas, así como su interacción con las redes sociales de tiendas del centro y colaboración en promociones. Máximo 1 punto	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0,25</b>	<b>0</b>			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<b>EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 14 PUNTOS</b>							
<b>Proyecto Técnico</b>	Proyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible.	<b>8</b>	Anteproyecto de adecuación del local aportando la máxima definición posible (Planos y Bocetos, Diseño del local, Equipamiento, Distribución de interiores, ....). Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Memoria de Calidades. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
			Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta	
			Memoria de Instalaciones. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
Memoria de Mobiliario. Máximo 2 puntos	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>			
Muy adecuado	Adecuado	Poco adecuado	No presenta				
<b>EN ESTE APARTADO SE SUMARAN LOS PUNTOS EN FUNCIÓN DE LOS DOCUMENTOS QUE SE PRESENTEN Y DEL GRADO DE ADECUACIÓN CON UN MÁXIMO DE 8 PUNTOS</b>							
<b>Inversión total inicial</b>	Presupuesto detallado de la inversión total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones (no se considerarán como concepto de inversión las cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta).	<b>5</b>	Inversión total inicial	<b>Valoración proporcional respecto a la mayor inversión de 1ª ocupación</b>			

## **Anejos 1.C. “DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA”**

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

#### **Modelo de Oferta Económica para renta variable**

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

## ANEJO 1.C.2

### HOJA DE OFERTA ECONÓMICA RENTA VARIABLE

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES  
EXPEDIENTE Nº 2022.265.00041

ESTACIÓN	NUMEROS DE LOCAL	SUPERFICIE	ACTIVIDAD	Porcentaje mínimo sobre ventas totales (IVA excluido) a pagar como Renta Variable
ESTACIÓN DE PONTEVEDRA	20370, 22268	103,88	Restauración	6%

FIRMA Y SELLO OFERTANTE	
-------------------------	--

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

## **ANEJO 1.D.**

### **Modelo de Cuenta de Explotación Previsional**

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



## MODELO DE FIANZA PROVISIONAL

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023

\_\_\_\_\_ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) y en su nombre \_\_\_\_\_, con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D/Dña. \_\_\_\_\_, nº de protocolo \_\_\_\_\_, garantizamos a ADIF, con NIF Q-2801660H, la cantidad de mil euros (1.000€) por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas de la Licitación Pública, expediente número 2022-265-00041, y objeto "Arrendamiento de dos espacios y un local en vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA para destinarlo a la actividad de restauración" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente.

Firma:

---

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

---

Provincia

Fecha

Número o código

### ADVERTENCIAS

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

## **ANEJO 1.E.**

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

ANEXO II



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





---

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



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

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



#### **SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.**

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.

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

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

---

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

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

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

*3. La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de tres años, se 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 devolverá las garantías existentes al arrendatario, salvo que proceda ejecutarlas, y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar el importe de las garantías ejecutadas insuficiente.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### **DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.**

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

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

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

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





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



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

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

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

El arrendatario se obliga a:

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



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

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



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

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

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

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

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



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



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

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

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

El arrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo 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 acuerden (en beneficio del servicio público ferroviario) la ejecución de obras -en el inmueble arrendado o en la estación o recinto donde éste se halle ubicado- que hagan imposible, al arrendatario, el desarrollo de su actividad en el inmueble.

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

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

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

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

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

- k) No llevar a cabo obras de primer establecimiento, reparación o prevención que exija la conservación del inmueble o la seguridad de los viajeros o demás personas que puedan tener acceso a ellos.
- l) Finalización, denegación o retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.
- m) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones contempladas en este Pliego de Condiciones Generales o en el pliego de condiciones particulares.

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

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

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

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

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

En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

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



**DECIMOSEPTIMA: COMPETENCIA.**

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

EL ARRENDATARIO

POR EL ADMINISTRADOR DE  
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

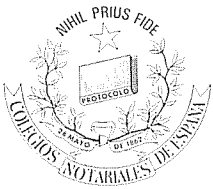
Fdo. \_\_\_\_\_

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

## **ANEJO 1.F.**

**Reglamento de Régimen Interior**





**EDUARDO MARTIN ALCALDE**  
NOTARIO

Pje. de la Radio, nº 3, 1º B  
28100 - ALCOBENDAS (MADRID)  
Tel. 6523500 y 6522688  
Fax: 6538323

1922.A01 Número MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS. \_\_\_\_\_

**ACTA DE PROTOCOLIZACION DE NUEVAS NORMAS QUE REGULAN  
LA COMUNIDAD DE USUARIOS SOBRE EL CENTRO COMERCIAL Y  
DE OCIO VIALIA ESTACION DE SALAMANCA**

En Alcobendas, mi residencia, a veinticinco de  
mayo de dos mil uno. \_\_\_\_\_

Ante mí, **EDUARDO MARTIN ALCALDE**, Notario del  
Ilustre Colegio de Madrid, \_\_\_\_\_

--- COMPARECEN: ---

**DON JAVIER PRADO EARLE**, mayor de edad, casado y  
con domicilio profesional en Alcobendas (Madrid), Avda.  
de Europa, número 22 -Parque Empresarial La Moraleja-.  
Con D.N.I. número: 14.865.160-F. \_\_\_\_\_

y **DON JOSE MARIA RIESGO DE PABLO**, mayor de edad,  
casado y con domicilio profesional en Alcobendas  
(Madrid), Parque Empresarial La Moraleja, planta baja,  
Avda. de Europa, número 22, con D.N.I. y N.I.F. número:  
419.540-C. \_\_\_\_\_

**INTERVIENEN** en nombre y representación de la  
mercantil "**NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**",

LG0224113



domiciliada en Alcobendas (Madrid), Avda. de Europa, número 22, Parque Empresarial de La Moraleja, con C.I.F. número: A-81450363; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Crespo Monerri, el 27 de Mayo de 1996, número 1.886 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.068, libro 0, folio 88, sección 8ª, hoja número: M-174.444, insc. 1ª. \_\_\_\_\_

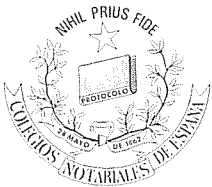
Actúan en su calidad de apoderados de dicha entidad, haciendo uso del poder vigente íntegramente, según afirma, que dicha entidad les tiene conferido en escritura de fecha 1 de Diciembre de 1997, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Crespo Monerri, número 4.534 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 11.068, libro 0, folio 99, sección 8ª, hoja M-174.444, insc. 6ª. \_\_\_\_\_

De copia autorizada, debidamente inscrita, que yo el Notario tengo a la vista, transcribo a continuación los particulares siguientes: \_\_\_\_\_

".....Asimismo, se acuerda por unanimidad, otorgar poderes a favor de \_\_\_\_\_

A)..... \_\_\_\_\_

D. JAVIER PRADO EARLE,..... con N.I.F. nº



14.865.160-F. \_\_\_\_\_

B) ..... \_\_\_\_\_

DON JOSE MARIA RIESGO DE PABLO, (.....), con  
D.N.I. y N.I.F. número: 419.540-C. \_\_\_\_\_

a fin de que, interviniendo en nombre y representación de la Sociedad, una cualquiera de las personas del apartado A) con otra cualquiera de las personas del apartado B) (de tal manera que no puedan ser dos personas del mismo apartado) puedan ejercitar, con carácter MANCOMUNADO, las siguientes facultades de las incluidas en el artº 20 de los Estatutos Sociales, siempre que el importe por operación no exceda de CINCUENTA MILLONES DE PESETAS, salvo que específicamente se haya impuesto un límite inferior por operación, y que son: \_\_\_\_\_

1.- Facultades de representación general. \_\_\_\_\_  
.....1.5: Comparecer ante Notarios, suscribir ante los mismos cuantas actas, documentos, requerimientos, escrituras, notificaciones, contestaciones y cualesquiera otros documentos públicos, en los que pudiera

estar interesada la sociedad. \_\_\_\_\_

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

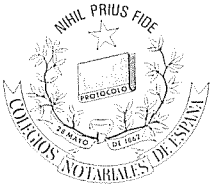
2.- Facultades de Administración General. \_\_\_\_\_

Efectuar, en general, todos los actos de administración general de los bienes, derechos y negocios de la Sociedad; establecer las normas del régimen de administración de la misma; y, en especial las siguientes: \_\_\_\_\_

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

2.15: Negociar, formalizar, celebrar y perfeccionar toda clase de actos, contratos y convenios con cualquier persona, pública o privada, nacional o extranjera, física o jurídica, así como con el Estado, la Provincia, el Municipio, entidades u organismos autónomos y corporaciones públicas en general, así como con las entidades dependientes relacionadas con ellas, adecuados al normal desenvolvimiento de las operaciones sociales. \_\_\_\_\_

2.16: Tomar en arrendamiento o subarriendo edificios o locales para la instalación de las oficinas o dependencias de la Compañía, así como cualquier tipo de bienes muebles destinados a este fin, en las condiciones que estime conveniente, ejercitando su derecho arrendaticio. \_\_\_\_\_



3.- Facultades de disposición. \_\_\_\_\_

Con el límite de que el valor neto contable o precio de cada acto de disposición o gravamen de cualesquiera activos de la Sociedad, no exceda de DIEZ MILLONES DE PESETAS. \_\_\_\_\_

3.1: Comprar, vender, permutar, adquirir, ceder, aportar, enajenar, pignorar y gravar toda clase de bienes de la Sociedad corpóreos e incorpóreos, muebles, inmuebles o derechos, por cualquier causa o título, en el precio, forma y condiciones que estime convenientes y arrendar, efectuar contratos de leasing, de compra y venta, sobre dichos bienes y derechos, satisfaciendo o recibiendo el precio a contado o a plazos. \_\_\_\_\_  
.....". \_\_\_\_\_

Los particulares transcritos concuerdan bien y fielmente con su original, sin que en lo omitido haya nada que modifique, condicione o restrinja lo copiado; manifiestan los comparecientes la vigencia de sus facultades y que no ha variado la capacidad de su representada. \_\_\_\_\_

LES CONOZCO y les juzgo, según intervienen, con la capacidad legal y el interés legítimo necesarios para instar la presente **ACTA DE PROTOCOLIZACION DE NUEVAS NORMAS QUE REGULAN LA COMUNIDAD DE USUARIOS SOBRE EL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO VIALIA ESTACION DE SALAMANCA**, y, al efecto, \_\_\_\_\_

--- EXPONEN: ---

I.- Que mediante Acta de fecha **29 de marzo de 2001**, autorizada por mí el infrascrito Notario, número **1144** de mi protocolo, procedió la mercantil "**NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**" a protocolizar las **NORMAS QUE REGULAN LA COMUNIDAD DE USUARIOS SOBRE EL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO VIALIA ESTACION DE SALAMANCA**. \_\_\_\_\_

II.- Posteriormente ha sido modificado el texto de alguno de los artículos de las normas, y al efecto, -

--- ME REQUIEREN: ---

A mí, el Notario, aceptando yo el requerimiento, para que **PROTOCOLICE** con esta matriz, el nuevo texto de las **NORMAS QUE REGULAN LA COMUNIDAD DE USUARIOS SOBRE EL CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO VIALIA ESTACION DE SALAMANCA**, documento integrado por **veinte** folios de papel común, escrito por una sola de sus caras, que me entregan y firman a mí presencia y yo el Notario lo



dejo incorporado a la presente matriz. \_\_\_\_\_

Acepto el requerimiento, que queda cumplido, y sin nada más que hacer constar, cierro la presente acta, y hechas por mi parte las reservas y advertencias legales, leo la presente, a elección de los señores comparecientes, quienes se ratifican, prestan su conformidad y firman conmigo este instrumento público redactado en cuatro folios del Timbre del Estado Exclusivo para Documentos Notariales, el presente y los correlativos anteriores en orden, y yo, el Notario, doy fe de todo su contenido.- Siguen las firmas de los señores comparecientes. Signado, firmado "E. Martín Alcalde", rubricado y sellado. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

DOCUMENTOS UNIDOS

## REGULACION JURIDICA DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DEL CENTRO DE OCIO Y COMERCIO VIALIA ESTACION DE SALAMANCA.

I.- Que **NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**, es la **ARRENDATARIA** de la Estación de RENFE sita en el término municipal de Salamanca.

El citado inmueble está integrado en el patrimonio, de la **RED NACIONAL DE LOS FERROCARRILES ESPAÑOLES (RENFE)**, domiciliada en Avda. de Pío XII s/n, 28036 de Madrid, con C.I.F. G-28016749 quien es la **ARRENDADORA** y propietaria del inmueble citado.

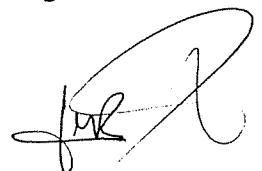
II.- Que la Sociedad **NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**, ha remodelado y construido en el interior de las superficies y el inmueble arrendados a **RENFE**, un Centro de Ocio y Comercio, denominado Centro **VIALIA-ESTACION DE SALAMANCA**, integrado por distintos locales de negocio, que han sido comercializados en régimen de subarriendo.

Que elreferido Centro se organiza en 3 niveles de edificación, denominados planta alta, planta calle y planta baja intercomunicados entre sí mediante los núcleos de comunicación vertical.

Las 3 Plantas están formadas por locales comerciales de uso privativo de cada uno de los Usuarios de los mismos, cuyo título de uso son los contratos de subarriendo mediante los que, **NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**, les ha facultado para el uso de los locales, los locales técnicos de instalaciones y los espacios diáfanos de comunicación horizontal que son utilizados para la intercomunicación dentro del Centro, y para la ubicación por parte de **NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A.**, en su carácter de Arrendadora, de nuevos kioscos o enclaves de explotación comercial.

III.- Que, las interdependencias que se originan entre los diversos locales en los que se ha subdividido materialmente el Centro de Ocio y Comercio , conllevan la existencia de unas relaciones de vecindad que es preciso regular, así como la existencia de unos gastos de mantenimiento general del inmueble, que han de ser imputados a cada uno de los locales, para conseguir que todos los locales que van a desarrollar su actividad comercial en el Centro, disfruten de las óptimas condiciones de mantenimiento, organización, limpieza, seguridad y publicidad, que requiere un Proyecto de este tipo.

IV.- Como consecuencia de ser un único propietario (RENFE) el que ostenta la titularidad dominical de las superficies e inmuebles sobre los que ha sido construido el Centro de ocio y Comercio, no se ha constituido sobre los mismos un Régimen de División Horizontal a través del cual se regulen, no solo la determinación del régimen de un condominio inexistente, sino y en su consecuencia los aspectos reguladores de una posible Comunidad de Copropietarios.





Por ello, NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A., en su carácter de Promotora del Centro, pretende articular en el presente documento que tiene carácter de ACTA CONSTITUTIVA DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS del Centro de Ocio y Comercio "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" y asimismo de Normativa Interna de funcionamiento, el régimen regulador de las interdependencias existentes entre los diversos locales así como el sistema de participación en los gastos comunes que se originan, a través de una denominada COMUNIDAD DE USUARIOS, figura jurídica atípica, que ostenta las siguientes características en su naturaleza:

- No constituye un régimen de Copropiedad, sino una Comunidad de Usuarios con el objetivo de mantener un Uso Común y Pacífico, tanto de los locales cuyo uso privativo disfrutaban los diferentes subarrendatarios del Centro, como de aquellas instalaciones, que por no ser de uso privativo, son de posible utilización y mantenimiento común de la totalidad de los Usuarios.
- No es objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad por no ser un Régimen de División Horizontal.
- Se determina el régimen de participación que corresponde al Usuario de cada uno de los Locales, en forma de cuota, en los gastos comunes que la Vida ordinaria del Centro Comercial origina.
- La vida ordinaria de la Comunidad se regula mediante un Reglamento de Régimen Interior.

V.- Expuesto lo que antecede, NECSA, NUEVOS ESPACIOS COMERCIALES, S.A., en su carácter de actual arrendataria de los inmuebles y superficies sobre los cuales ha construido los Locales que van a ser objeto de explotación por los diferentes usuarios de los mismos, constituye la COMUNIDAD DE USUARIOS referida con arreglo a las siguientes REGLAS:

## **REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR DEL CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA"**

### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

##### **ART. 1: OBJETO.**

El presente Reglamento de Régimen Interior tiene por objeto regular los detalles de la convivencia entre los ocupantes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes.



## **ART. 2: OBLIGATORIEDAD.**

El presente Reglamento de Régimen Interior obligará a todas las personas que ocupen los locales del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", por cualquier título, sin perjuicio de las matizaciones o excepciones recogidas en los diversos artículos de este Reglamento.

## **ART. 3: ACCESO DE LA CLIENTELA.**

El acceso al CENTRO DE OCIO Y COMERCIO podrá ser prohibido por el Administrador o Gerente del mismo, a toda persona cuya presencia pueda entenderse perjudicial a la seguridad, reputación e interés del Centro.

## **ART. 4: HORARIO.**

1.- Con carácter general, la zona comercial del Centro permanecerá en explotación durante los doce meses del año, sin interrupción. Deberá tenerse en consideración que es objetivo del "CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" que se mantenga abierto al público diariamente durante el mayor período de tiempo posible, con las únicas limitaciones que pudieran derivarse de las disposiciones legales.

A los anteriores efectos, se establece el siguiente horario:

Apertura y Cierre generales:

De Domingo a jueves:	7:00 a 24:00 h
Viernes, sábados y vísperas de festivos:	7:00 a 1:30 h

Horarios Mínimos de Locales Comerciales:

De lunes a sábados:	9:30 a 21:30 h
Domingos y festivos:	11:00 a 21:30 h

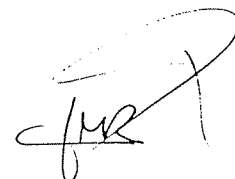
Dichos Locales podrán ampliar su horario acorde al de apertura del Centro hasta las 24:00 h en el cierre (viernes, sábado y vísperas de festivos hasta la 1:30: h )

Horarios Mínimos de Locales de Restauración y Ocio:

De Domingo a jueves:	12:00 a 24:00 h
Viernes, sábados y vísperas de festivos:	12:00 a 1:30 h

Podrán ampliar su horario acorde con la apertura del Centro.

El local de cines cuenta con un horario específico de tal modo que no está obligado a abrir hasta las 16:00 horas, y podrán abrir hasta la finalización de la denominada "sesión de madrugada". Dicho Local de Cines tiene derecho a la Apertura de los mismos la totalidad de los días del año.





Los locales destinados a la actividad de restauración deben permanecer abiertos hasta la hora de comienzo de la última sesión de los cines incluso en los días en los que exista sesión de madrugada.

Sin perjuicio de lo anterior, los locales situados en la zona de ocio del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", cuya actividad puede realizarse en horas nocturnas, podrán tener un horario especial diferenciado, determinado por el Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO, si bien deberán cerrar al público sus dependencias a las 3 horas (a.m.) como máximo.

Las puertas del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" serán cerradas media hora más tarde de la hora indicada o de la última autorizada.

Por otra parte, teniendo en consideración que la mayor afluencia de público se presume los sábados, vísperas de festivos y festivos, se hace constar la conveniencia para todos los ocupantes de prolongar dichos días los horarios al máximo de tiempo, en caso de apertura.

Quedan excluidos de lo dispuesto en el presente artículo aquellos locales en general cuyo horario esté determinado, con carácter imperativo, por Ley, o aquellos otros que tengan expresamente pactado en su contrato otro horario.

#### **ART. 5: CIERRE TEMPORAL.**

En caso de urgente necesidad -alborotos, riñas, reparaciones de carácter general, etc- el Administrador podrá decidir el cierre temporal del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" o de las zonas precisas del mismo, así como ordenar la evacuación total o parcial del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", por motivos de seguridad en las cosas o en las personas, advirtiendo a los ocupantes afectados para que lo permitan y colaboren en la adopción de las medidas que puedan considerar necesarias en interés del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

Asimismo podrá el Administrador, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte de las superficies comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios. Salvo urgencia ineludible, deberá advertir a la Propiedad, la Arrendataria, los subarrendatarios u ocupantes afectados, con una antelación mínima de 5 días.

No se permitirá el cierre temporal de los establecimientos, en todo o en parte, ni por vacaciones ni por realización de inventario, ni por otros motivos, sin el consentimiento previo del Administrador, salvo por causa de fuerza mayor, o en los períodos de tiempo necesarios para realizar reparaciones u obras de reforma, que hayan sido aprobadas por el ECOP o la Propiedad.

#### **ART. 6: ROTULOS Y PUBLICIDAD.**

La Promotora se reserva expresamente el derecho a la explotación de los espacios libres de las zonas comunes para señalización y publicidad.

No estará permitida la colocación de rótulos ni indicación alguna de locales en los exteriores o fachadas del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", ni en ninguna zona común, salvo en los lugares especialmente designados para ello.

Se respetarán no obstante los acuerdos celebrados por la Promotora del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" con respecto a algún local que, por su importancia o por la actividad que desarrolle, la Promotora haya considerado conveniente autorizar la colocación de rótulos, debiendo estarse en este caso a lo dispuesto expresamente en la autorización.

Los rótulos individuales de cada establecimiento quedarán sujetos a los requisitos establecidos en el art. 17.5 del presente Reglamento.

#### **ART. 7: SEGURIDAD Y VIGILANCIA. SISTEMA DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS**

El CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" contará con un servicio de seguridad y vigilancia de zonas comunes, que cumplirá con la normativa vigente aplicable a este tipo de servicios, y que será controlado por el Administrador del Centro

Todos los ocupantes de locales deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad, poniendo en sitio visible las instrucciones en caso de incendio, dejando las puertas de salida de los locales sin el cierre bloqueado durante las horas de apertura al público y manteniendo el paso libre en las salidas, para el caso de incendios o siniestros.

El CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" cuenta con un sistema de Protección contra incendios proyectado según la Normativa vigente. Los sistemas generales se componen de: red de Bies, extintores, red de rociadores, red de detección y alarma y señalización. Dadas las características del Centro y su clasificación, desde el punto de vista de Seguridad y la Protección Contra Incendios, cada comerciante deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir los incendios, de conformidad con la normativa legal vigente y el sistema general de seguridad del Centro, debiendo mantener en buen estado el funcionamiento y conservación los mismos.

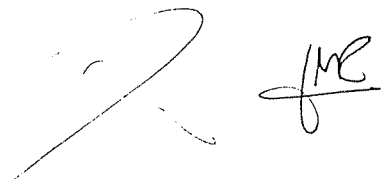
### **CAPITULO II**

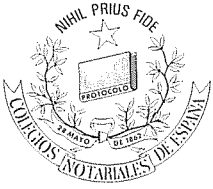
#### **UTILIZACION Y MANTENIMIENTO DE LOS SERVICIOS Y ELEMENTOS COMUNES**

#### **ART. 8: DEL USO DE LOS ELEMENTOS COMUNES EN GENERAL.**

Cada uno de los subarrendatarios u ocupantes tendrá el libre uso de las partes comunes (entendiéndose como tales todas aquellas que cuyo uso privativo no sea concedido por la Promotora), conforme a su destino, siempre y cuando no obstaculicen con ello los mismos derechos que los restantes y su buen funcionamiento, con las reservas siguientes:

- a) Las partes comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el destino previsto para las mismas.





b) Cuando uno o varios subarrendatarios u ocupantes disfruten de la utilización exclusiva de una parte común, será precisa la autorización escrita de la Promotora para la realización de cualquier obra o modificación, como si se tratara de una reparación común ordinaria.

Serán de cuenta y cargo del beneficiario todos los gastos de mantenimiento, conservación, reparación y reposición de los espacios comunes de uso exclusivo.

En las superficies o zonas de uso común, y muy especialmente en los paseos comerciales, están especialmente prohibidas las actividades que se relacionan seguidamente a título indicativo, no exhaustivo, salvo que se establezcan por el Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" zonas expresamente reservadas a ella: Venta exterior, comercio ambulante, distribución de publicidad mediante prospectos u otros medios, discursos públicos, manifestaciones políticas y, en general, cualquier tipo de actuaciones por personas o grupos extraños a la actividad comercial o a la promoción del centro.

La Promotora del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", se reserva el derecho de ceder, de forma gratuita u onerosa, partes de las zonas comunes para su explotación comercial o para realización de aquellas promociones que considere conveniente el Subarrendador y/o en su caso el Administrador del Centro.

#### **ART. 9: ACCESOS.**

Ninguno de los subarrendatarios u ocupantes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" podrá ocupar o entorpecer las vías de acceso y circulación.

El Administrador tendrá la facultad, por cualquier medio de su elección, de retirar y depositar vehículos y materiales o mercancías que incumplan lo anterior, siendo los gastos que se ocasionaran de cuenta y riesgo del que lo contraviniera.

#### **ART. 10: UTILIZACION DE LOS PASEOS COMERCIALES.**

Los paseos comerciales no ocupados por enclaves o kioscos deberán permanecer en todo momento libres de todo obstáculo o material. Los servicios de vigilancia y limpieza del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" podrán retirar los materiales y mercancías que incumplan lo anterior, siendo los gastos que se ocasionaran de cuenta y riesgo del que lo contraviniera.

Está expresamente prohibida la invasión del paseo comercial por parte de los comerciantes para realizar cualquier actividad comercial relacionada con su negocio, salvo que tuvieran de modo expreso asignado el uso exclusivo de la zona que corresponda.

La Promotora podrá ceder, gratuita u onerosamente, zonas dentro de los paseos comerciales para su explotación comercial o para la realización de promociones que no perjudiquen la imagen del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

## **ART. 11: UTILIZACION DE LOS SERVICIOS COMUNES.**

Los bienes de equipo e instalaciones comunes deberán ser utilizados conforme a su destino, y conforme a las prescripciones establecidas por los reglamentos en vigor, los instaladores, los servicios de mantenimiento y las decisiones adoptadas por el Administrador del Centro.

Los subarrendatarios u ocupantes utilizarán las instalaciones, canalizaciones y redes de agua, electricidad y teléfono y demás conducciones, con las limitaciones de su capacidad y bajo reserva de no interferir a los restantes subarrendatarios u ocupantes.

Ningún subarrendatario u ocupante podrá reclamar daños y perjuicios en caso de paralización, prolongada o momentánea, del conjunto de los servicios y elementos de equipo del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" cuando ésta se produzca por causa de fuerza mayor, o por necesidades de mantenimiento, o por razones accidentales, incluso técnicas.

## **ART. 12: APROVISIONAMIENTO Y ENTREGAS .**

### **1.- HORARIOS**

Los aprovisionamientos de los locales deberán hacerse necesariamente, dentro de los siguientes límites horarios:

SUPERMERCADO (acceso directo muelle)  
De lunes a sábados de 7:00 h a 11:00 h

LOCALES COMERCIALES (sin acceso directo al muelle)  
De lunes a viernes de 8:00 h a 9:30 h

LOCALES DE RESTAURACION Y OCIO (sin acceso directo al muelle)  
De lunes a viernes de 8:00 h a 12:30 h (paquetería de mano y carretilla)

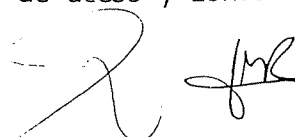
### **2.- TRASLADO DE MERCANCIAS**

El traslado de las mercancías por el interior del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", deberá realizarse a mano o por un medio no motorizado provisto de ruedas de goma o caucho de un tamaño que permita su circulación por los paseos sin entorpecimiento alguno, y respetando siempre los itinerarios marcados por el Administrador.(nunca con traspalé)

Todo el aprovisionamiento que se realice con traspalé, será siempre antes de las 9:15 h, ya sea un local comercial, de restauración o de ocio

La carga y descarga deberá hacerse de modo inmediato a la llegada de los vehículos, trasladándose seguidamente a la mayor brevedad a los locales correspondientes. Os comerciantes procederán inmediatamente a limpiar las manchas y reparar los desperfectos derivados del traslado de las mercancías.

Queda prohibido el traslado de mercancías por las escaleras mecánicas así como la utilización de ascensores públicos, como el aprovisionamiento directo desde el aparcamiento. Queda prohibido el aparcamiento de cualquier vehículo en zonas de vías de acceso y zonas de





descarga. El tiempo máximo de parada para la carga y descarga será de 30 minutos. El Centro no se hace responsable de cualquier incidencia, robo etc..que pudiera ocurrir en dicha carga-descarga.

### 3.- ACCESOS DE MERCANCIAS

El acceso a las zonas de carga y descarga prevista en el muelle será únicamente a vehículos de altura inferior a 3,20 m, con un peso total, incluido el del propio vehículo no superior a 5 toneladas

### 4.- RESPONSABILIDADES

Los ocupantes serán los únicos responsables del posible incumplimiento de las normas anteriores por sus suministradores y proveedores, por lo que deberán adoptar las medidas precisas y hacer las advertencias necesarias.

### ART. 13: LIMPIEZA.

El Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" de conformidad con los criterios establecidos en el presente reglamento, regulará la existencia de un equipo de limpieza de las partes comunes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO", ya contratando directamente al personal adecuado, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas.

En todo caso, el Administrador podrá regular la existencia de un equipo reducido o retén de limpieza permanente, durante todo el horario de apertura del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" .

Las basuras, desperdicios, restos etc. derivados de la explotación comercial de los locales, habrán de ser depositados diariamente por cada usuario en los depósitos habilitados a tal fin, quedando rigurosamente prohibido hacerlo en cualquier otra parte común.

Las basuras húmedas u orgánicas se depositarán en el espacio situado junto a la rampa de acceso al muelle y que estará señalizado debidamente o donde provisionalmente indique el Administrador.

El cartón y plástico será depositado en la dependencia destinada para tal fin en el interior del muelle de mercancías.

Dicho depósito deberá hacerse con respecto a los itinerarios e instrucciones señalados por el Administrador, esto es:

SUPERMERCADO (acceso directo muelle)  
De lunes a sábados de 7:00 h a 11:00 h

LOCALES COMERCIALES (sin acceso directo al muelle)  
De lunes a viernes de 7:00 h a 9:30 h  
De Lunes a domingo de 21:30 h a 22: 00 h

LOCALES DE RESTAURACION Y OCIO (sin acceso directo al muelle)  
De lunes a viernes de 7:00 h a 11:30 h .

De Domingo a jueves de 23:30 a 24:00 h  
Viernes, sábados y festivos de 1:00 a 1:30 h.

Los ocupantes de los locales deberán almacenar sus basuras en los contenedores propios situados en su local, siendo al menos el destinado a las basuras húmedas un recipiente impermeable y cerrado. Los contenedores se mantendrán debidamente tapados y en perfectas condiciones higiénicas, al objeto de evitar malos olores y otras molestias.

En todo caso, el traslado de los contenedores deberá hacerse por medios no motorizados provistos de ruedas de goma o caucho con el fin de evitar ruidos y daños, quedando expresamente prohibido arrastrarla sobre el suelo.

En ningún supuesto, podrán ser incinerados los residuos en el recinto del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", ni depositados en la entrada de cada establecimiento.

En todo caso, el Administrador podrá modificar el horario de depósito de las basuras, si fuera conveniente para coordinar su retirada por los servicios municipales.

Las basuras serán evacuadas del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" al vertedero municipal, periódicamente.

#### **ART. 14: REPARACIONES.**

El Administrador del Centro regulará de conformidad con los criterios establecidos en el presente Reglamento la existencia de un equipo de mantenimiento de las instalaciones comunes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", ya contratando directamente el personal adecuado, ya contratando el servicio con empresa o empresas especializadas.

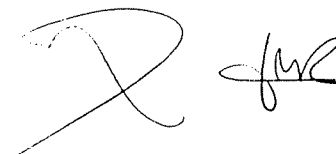
Los subarrendatarios u ocupantes deberán facilitar el acceso a sus locales, para realizar las reparaciones que fueran necesarias en los elementos comunes. Salvo caso de urgencia, estos trabajos se realizarán fuera de las horas de apertura del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

#### **ART. 15: ANIMALES.**

No se podrán introducir en el CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" animales, salvo en aquellos locales cuya actividad sea la venta o exhibición de los mismos, y con cumplimiento de las condiciones de higiene y seguridad, salvo en el caso de animales utilizados como ayudas a personas minusválidas.

#### **ART. 16: MATERIAS PELIGROSAS.**

No se podrán introducir en el CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" materias peligrosas, insalubres, incómodas, malolientes o inflamables prohibidas por las normas legales, disposiciones del servicio de seguridad o las pólizas de seguros del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO.





No se comprenden en dicha limitación, mercancías que sean objeto de venta usual en establecimientos del tipo Supermercado.



### **CAPITULO III**

#### **CONDICIONES DE USO DE LOS LOCALES PRIVATIVOS.**

##### **ART. 17: USO DE LOS LOCALES PRIVATIVOS EN GENERAL.**

Los subarrendatarios y ocupantes de los locales, así como sus empleados y agentes de locales incluidos dentro del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" estarán sometidos a la siguientes limitaciones, cuya finalidad es evitar perjuicios a los demás ocupantes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO.

##### **1.- Ocupación de los locales.**

Los locales deberán ser ocupados conforme al destino y uso pactado con la Promotora del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

##### **2.- Tranquilidad.**

Los ocupantes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" deberán tomar las precauciones necesarias con el fin de no perturbar anormalmente a los ocupantes de los restantes locales, teniendo en cuenta las modalidades de uso de dichos locales.

##### **3.- Ruidos y olores.**

No se podrá instalar en los locales privativos ningún motor o máquina cuyo funcionamiento ocasione molestias a los demás ocupantes.

Deberán asimismo, ser adoptadas todas las medidas necesarias para impedir y evitar la existencia de cualquier ruido anormal y de olores desagradables.

La utilización de aparatos de radio, tocadiscos, altavoces, etc ... podrá realizarse únicamente de forma que no sean susceptibles de ser oídos desde el exterior del local.

Queda terminantemente prohibido a los locales privativos la existencia de cualquier instalación de cocina y, en consecuencia de cualquier instalación de gas o electricidad que pueda ser destinada a aquel fin, salvo obligaciones legales o necesidades de explotación de los locales que por su propio destino lo precisen, los cuales deberán adoptar los sistemas de aireación especiales y necesarios,



Los ocupantes deberán abstenerse de verter todo tipo de productos corrosivos o inflamables en los desagües y canalizaciones; y de una manera general, de realizar acto alguno que pueda deteriorar los indicados desagües y canalizaciones.

#### **4.- Sobrecargas.**

No se podrá ubicar, almacenar o colocar objeto alguno que supere el límite de carga del suelo o muros, a fin de comprometer su solidez y no deteriorar o agrietar los techos. Del mismo modo, no podrán sujetarse en las paredes de separación ningún elemento pesado que afecte a su estabilidad.

#### **5.- Rótulos, placas y enseñas.**

Ningún anuncio o inscripción publicitaria podrá ser fijada en la parte exterior de las partes privativas, especialmente sobre las puertas, escaparates y cerramientos particulares, a excepción de aquellos anuncios que se refieran a los medios de pago automáticos y tarjetas de crédito que el local admita en favor de su cliente.

En cuanto al rótulo del propio local se estará para su instalación y contenido a los condicionantes establecidos en la memoria de condiciones de entrega de locales del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" y, en su caso, de los demás pactos contractualmente establecidos por la Promotora con los ocupantes.

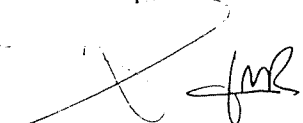
En todo caso será precisa la autorización del Administrador del Centro para la instalación de rótulos, carteles y otros medios publicitarios visibles desde los paseos comerciales o desde el exterior, en todo lo referente a su emplazamiento, material, presentación, color e intensidad luminosa. Esta autorización es especialmente aplicable a los casos de venta en saldo o rebajas, con el fin de no deteriorar la imagen del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA"; en caso de incumplimiento, el Administrador queda autorizada para proceder a la inmediata retirada de los rótulos, carteles o anuncios.

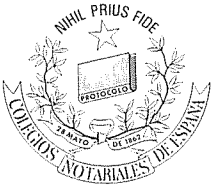
#### **6.- Climatización.**

Con el fin de garantizar la homogénea climatización del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", será obligatorio para todos los ocupantes la puesta en funcionamiento de las instalaciones que a tal fin deben obligatoriamente establecer en sus respectivos locales, de conformidad con lo establecido en el documento técnico del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

#### **7.- Obligaciones diversas.**

Todos los ocupantes deberán soportar sin derecho a indemnización alguna la ejecución de trabajos de mantenimiento y conservación necesarios o útiles en las partes comunes, cualquiera que sea la duración, en el bien entendido de que tales trabajos deberán ser ejecutados en condiciones de reducir al máximo posible cualquier eventual





perturbación, debiendo prevenir en todo caso a los afectados con una antelación razonable de acuerdo con el carácter de la obra.

Todo ocupante de un local en el que se encuentren instalaciones que, bien situadas en las partes privativas, bien accesibles desde tales partes privativas, afecten a los servicios o a los equipos comunes del inmueble, deberán, sin indemnización, permitir la existencia de tales instalaciones, el acceso, el uso, el entretenimiento, la reparación y la reposición de las mismas.

Los ocupantes no podrán proceder a ninguna modificación ni a utilizar para otros fines que el de su propio destino, las repisas, cajas, o falsos techos en los que se encuentre situadas las instalaciones (acometidas, cables, canalizaciones, etc), útiles para los servicios o para el funcionamiento de los elementos de equipo comunes o privativos.

Los medios de acceso practicados a tales fines, deberán permanecer constantemente accesibles y en buen estado de funcionamiento.

Teniendo en cuenta las especificaciones técnicas que requieren ciertos elementos de equipamiento común, así como su mantenimiento, reparación o transformación y la importancia que puede tener para el funcionamiento general y el equilibrio de las instalaciones comunes, las partes de estos elementos que estén considerados privativos deberán ser mantenidas o reparadas por empresas homologadas por el Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", dentro de una lista cuyo número no será inferior a tres en cada especialidad.

#### **ART. 18: LIMPIEZA.**

Los locales se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, debiendo respetarse las modalidades fijadas a tal fin por el Administrador del Centro, en lo referente a horario y a la evacuación de basura, cuando para esta última se utilicen elementos comunes.

En todo caso, los trabajos exteriores de limpieza y mantenimiento de los locales no podrán ser realizados durante el horario de apertura del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

La utilización de detergentes y productos similares en las partes privativas, que originen desagradables olores en el paseo comercial están prohibidas.

Todo vertido de aguas sobre el suelo de los paseos comerciales deberá ser limpiado por el causante después del lavado.

Las vitrinas, sus marcos y los escaparates deberán quedar brillantes.

#### **ART. 19: ESCAPARATES.**

Los locales comerciales en explotación deberán conservar sus vitrinas y escaparates en todas las partes visibles, desde cualquier parte exterior, iluminadas durante el horario de apertura y media hora más tarde como mínimo. El Administrador, quedará facultada para modificar dicho período mínimo, cuando lo considere necesario u oportuno, dando cumplimiento en

todo caso a las disposiciones generales o municipales en vigor sobre la materia. El nuevo horario deberá ser comunicado con una antelación no inferior a 7 días.

Respecto a todas las instalaciones visibles desde el exterior (escaparates, cierres, rótulos, etc.) que se encuentren en estado de conservación perjudicial para la categoría del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", el Administrador podrá, previo requerimiento al titular de la explotación, con al menos 7 días de antelación, proceder, por los medios que estime convenientes, a la reparación o adecuación con cargo al subarrendatario ocupante.

#### **ART. 20: SEGURIDAD.**

Los subarrendatarios u ocupantes deberán respetar todas las normas dictadas en materia de seguridad, poniendo en sitio visible las instrucciones para caso de incendio, dejando las puertas de salida de los locales sin cierre bloqueado durante las horas de apertura al público y manteniendo el paso libre en las salidas, para el caso de incendio o siniestro.

### **CAPITULO IV**

#### **GASTOS Y CARGAS COMUNES**

#### **ART. 21: GASTOS COMUNES O GENERALES**

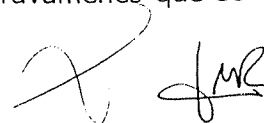
1.- Se reputarán generales los gastos por obras, servicios, cargas y responsabilidades que no sean imputables sólo a algún ocupante.

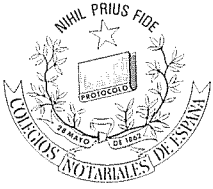
La no utilización de un servicio no exime de la contribución por los gastos correspondientes.

Cada uno de los locales del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" está obligado a contribuir al sostenimiento de las cargas generales del mismo, de acuerdo con los coeficientes de cargas que les correspondan dentro del CENTRO COMERCIAL Y DE OCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" y que han sido fijados atendiendo a la superficie de cada uno respecto del total del CENTRO así como aplicando sobre los mismos criterios de ponderación y equilibrio entre los locales, conforme su destino y ubicación en el Centro.

2.- Se considerarán gastos comunes, los derivados del uso, funcionamiento, conservación, reparación y reposición de instalaciones, servicios, dependencias y superficies de uso general, así como los gastos de promoción y publicidad del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA". Con carácter meramente enunciativo y no exhaustivo, son gastos comunes los siguientes:

a) Los impuestos, contribuciones y tasas cualquiera que sea su clase, especialmente el Impuesto de Bienes Inmuebles y demás gravámenes que se





impongan sobre la edificación del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" o como consecuencia de las actividades desarrolladas en ella .

b) Los gastos de mantenimiento, reparación y reposición de los elementos comunes del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

c) Las primas, cotizaciones y demás gastos ocasionados por los seguros concertados por el Administrador para cubrir riesgos relativos al CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" o a zonas o elementos no privativos del mismo.

d) En su caso, los gastos comunes correspondientes a la edificación del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" en la Comunidad de la finca registral en la que se ubica el centro. En la actualidad no existe este tipo de gasto, pero en el futuro pudieran establecerse.

e) Los gastos derivados de la gestión y administración del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

f) Las remuneraciones, cargas sociales y equipamiento del personal del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" o la retribución de las Empresas externas encargadas de la circulación, vigilancia, seguridad, calefacción, etc.

g) Los consumos de electricidad, agua, calefacción, refrigeración, ... .

h) Cualquier otro gasto que se derive o traiga su causa de las instalaciones, dependencias, servicios y superficies de uso generalizado.

## **ART. 22: REPARTO DE GASTOS COMUNES**

Los gastos comunes serán sufragados por todos los ocupantes de locales del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", en función al coeficiente de gastos comunes correspondiente a cada local. Dicho coeficiente se ha determinado conforme los criterios establecidos en el artículo anterior sin perjuicio de la facultad, que se reserva el Subarrendador de establecer coeficientes especiales para gastos determinados que serán debidamente notificados a los Subarrendarios.

## **ART. 23: PRESUPUESTO**

En el presupuesto anual del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", se consignarán los gastos previsibles para atender las necesidades ordinarias y la cantidad necesaria para cubrir.

Si así se considera oportuno se podrá dotar de un fondo de reserva, cuyo importe al constituirse no será inferior al 2,5 % del presupuesto ordinario que se establezca, sin perjuicio que en los sucesivos ejercicios dicho Fondo de reserva alcance el 5% del último presupuesto ordinario establecido.

Con cargo a dicho Fondo de reserva se podrán suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en el CENTRO o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del Centro para las instalaciones generales y demás elementos del mismo .

Sin perjuicio de lo anterior, el presupuesto podrá incluir, derramas para reparaciones extraordinarias u otros gastos necesarios e imprevistos , que igualmente serán repercutidos a los subarrendatarios.

## **CAPITULO V**

### **OTRAS DISPOSICIONES**

#### **ART. 24: RESPONSABILIDAD DE LOS SUBARRENDATARIOS Y OCUPANTES.**

Los ocupantes de los locales se harán responsables ante el Subarrendador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" de sus actuaciones y de las de sus empleados.

Los anteriormente citados vendrán obligados a respetar, en todas sus disposiciones, el presente Reglamento de Régimen Interior y cualesquiera otros Reglamentos que estuvieran vigentes.


El cumplimiento de las normas de higiene, seguridad, salubridad y policía, será obligatorio para todos los ocupantes, quienes serán responsables de las penalizaciones en que pudieran incurrir por sus actos y por los de sus empleados.

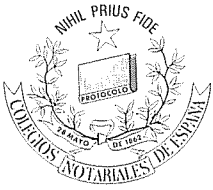
En general, los ocupantes y sus empleados deberán comportarse de modo que el orden, la limpieza, la sanidad, la seguridad y la tranquilidad del inmueble sean respetadas y conservadas. A tal fin, el Administrador de la Comunidad del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" queda facultado para inspeccionar las instalaciones técnicas privativas en garantía de lo prescrito en los párrafos anteriores.

Los usuarios tomarán, en el interior de sus locales privativos, todas las medidas y precauciones para impedir el deterioro de las instalaciones técnicas.

#### **ART. 25: DEL ADMINISTRADOR O GERENTE DEL CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".**

a) Facultades y deberes del Administrador o Gerente del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".





A título enunciativo, y sin perjuicio de los restantes deberes y facultades que le incumben, el Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" estará encargado de:

- 1.- Gestionar y administrar el CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", proveer a su conservación, guarda y mantenimiento, y en caso de urgencia, adoptar por su propia iniciativa la ejecución de aquellos trabajos necesarios para la salvaguarda del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO, sus instalaciones y obras.
- 2.- Proponer al Subarrendador el Presupuesto anual, realizar los cobros y pagos relativos a los servicios, obras y suministros presupuestados y contratados .
- 3.- Proponer al Subarrendador las campañas de publicidad, promoción y animación del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", y llevarlas a cabo.
- 4.- Instar en caso de urgencia, la realización de las obras necesarias para la conservación y reposición del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA" dando cuenta inmediata de las obras o reapraciones efectuadas .
- 5.-Velar por el cumplimiento y respeto de las normas contenidas en el Reglamento de Régimen Interior.
- 6.- Dictar normas en desarrollo del presente Reglamento que sean de su competencia.
- 7.- Todas las demás funciones que le sean confiadas por el Subarrendador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA".

b) Nombramiento.

El nombramiento del Gerente o Administrador del CENTRO DE OCIO Y COMERCIO "VIALIA ESTACION DE SALAMANCA", corresponde al Subarrendador , quien podrá designar una persona física o jurídica para que ocupe tal cargo, por el tiempo y condiciones que establezca.

**ART. 26.- INFRACCIONES**

Son infracciones graves a lo dispuesto en el presente Reglamento de Régimen Interior las siguientes:

- 1.- Incumplimiento del horario establecido en el Reglamento de Régimen Interior.
- 2.- El cierre temporal de un local por causas no determinadas en el Reglamento de Régimen Interior.

- 3.- El incumplimiento de las normas sobre los rótulos de los establecimiento.
- 4.- La inobservancia o falta de cumplimiento de las normas dictadas por el Administrador sobre seguridad y vigilancia.
- 5.- El maltrato o incorrecta utilización de los bienes de equipo o elementos comunes.
- 6.- El incumplimiento del destino y actividad pactado en el contrato de subarriendo
- 7.- El incumplimiento de las normas previstas en el Reglamento del Régimen Interior sobre aprovisionamientos y entregas.
- 8.- La falta de cumplimiento de las normas relativas a higiene y limpieza de los locales.
- 9.- El desarrollo en los locales o elementos comunes de actividades peligrosas, nocivas o insalubres.
- 10.- El incumplimiento de las normas previstas en el Reglamento del Régimen Interior en relación a los ruidos y olores, sobrecargas, placas o enseñas, climatización, escaparates y ruidos en los locales.
- 11.- Cualquier otro incumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Régimen Interior.

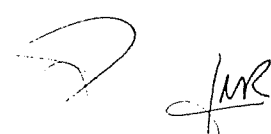
#### **ART. 27.- SANCIONES**

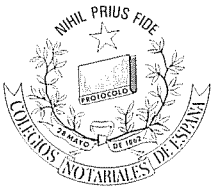
Las infracciones previstas en el artículo anterior serán sancionadas con las siguientes penalizaciones económicas:

- a) Por cada uno de los 5 primeros días en que persista la infracción, el importe equivalente a 1/360 parte de los gastos comunes totales imputables al local infractor.
- b) Por cada uno de los 10 días siguientes al vencimiento de lo establecido anteriormente, el importe equivalente a 1/180 parte de los gastos comunes imputables al local infractor.
- c) Los siguientes días, por cada día 1/90 parte de los mismos gastos antes citados.

Las sanciones mencionadas se multiplicarán por 10 cuando la infracción se refiera al horario y al propio hecho de la falta de apertura, o cuando mediando previa advertencia del Administrador, quede esta desatendida.

Con independencia y sin perjuicio de las sanciones anteriormente expuestas, toda infracción implicará en sí misma la facultad del Administrador para restablecer, si fuera posible, por los medios que considere oportunos, el orden vulnerado, en cuyo caso cuantos gastos se originen serán de cuanta y cargo exclusivo del infractor.





## REGLAMENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DE LAS TERRAZAS DEL CENTRO COMERCIAL VIALIA ESTACIÓN DE SALAMANCA

### 1.- OBJETO

El presente Reglamento y siguientes normas que se dicten, servirán para regular los detalles de convivencia y la adecuada utilización de las superficies destinadas a terrazas del Centro Comercial Vialia Estación de Salamanca, sito en Salamanca, Paseo de la Estación s/n.

### 2.- OBLIGATORIEDAD

El presente Reglamento obligará a todos los explotadores o subarrendatarios que por cualquier título disfruten del uso de dichas terrazas, que en adelante se denominarán : **Terrazas de Restauración**

### 3.-NORMAS GENERALES

1.- Las presentes normas son de obligado cumplimiento para todos los subarrendatarios de las superficies destinadas por el subarrendador a uso de terrazas, sin excepción alguna, salvo autorización expresa del subarrendador.

2.- El subarrendador designará y aprobará unas zonas de uso privativo cuyo destino será el de terrazas de restauración, que se asignarán a unos determinados locales comerciales cuyo destino sea el de restauración.

La explotación se establece con carácter periódico y por plazo limitado, siendo obligación del subarrendatario el mantenimiento, en normales condiciones de utilización y limpieza del espacio o zona arrendada. Las condiciones reguladoras de la explotación que aquí se establece son las que, en cada caso, se indican en su título constitutivo, esto es, en los Estatutos de la Comunidad de Usuarios, si los hubiera y, en lo no previsto en ellos se observarán las disposiciones contenidas en el Código Civil.



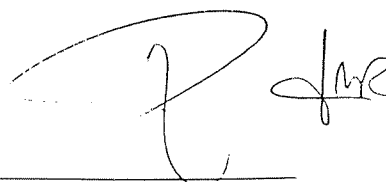
#### 4.-NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DE LAS TERRAZAS

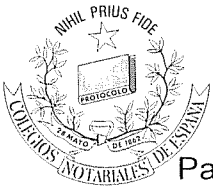
La explotación de las terrazas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que el subarrendatario de la terraza explote un local en el Centro Comercial cuyo destino sea restauración; el cambio de actividad o la pérdida de la condición de subarrendatario del local comercial supondrá la inmediata resolución del contrato de arrendamiento de terraza.
- b) La delimitación de la superficie de las terrazas se determinará mediante plano y fotografía digitalizada antes y después de la instalación del mobiliario que se adjuntarán al contrato de arrendamiento de terraza que se suscriba.

Si el subarrendador tuviera necesidad de disponer de la terraza arrendada, podrá variarse su ubicación, determinándose otro espacio de similares características que haga posible la realización de la actividad.

- c) El subarrendador decidirá y así constará en contrato, en cada caso el número de mesas y sillas a instalar en la terraza arrendada.
- d) Todo el mobiliario que forme parte de las terrazas deberá ser aprobado expresamente por el subarrendador con anterioridad a su instalación, quedando prohibida expresamente la instalación de toldos parasoles o sombrillas así como todo tipo de máquinas automáticas de expendedoría, venta o reclamo de cualquier clase de artículo.
- e) Previa autorización expresa por parte del Subarrendador, el subarrendatario podrá delimitar la superficie de las terrazas con jardineras, celosía, etc., siempre cuidando de que sea un límite lo suficientemente bajo para no ocultar el espacio explotado.
- f) El subarrendador podrá exigir la sustitución o adecuada reparación del mobiliario que se instale en la terraza de restauración cuando así lo estime necesario.
- g) Los subarrendatarios de las terrazas deberán mantener en perfecto estado de limpieza y mantenimiento las terrazas arrendadas y correrán de su cuenta y cargo todos los gastos que tengan origen en la limpieza y mantenimiento de las mismas. En el supuesto de que el subarrendador lo estime oportuno, podrá realizar los trabajos de mantenimiento y limpieza de la superficie de terrazas, coordinando y marcando las pautas y criterios al subarrendatario, en cuanto al acopio y situación del mobiliario, si bien dichos trabajos serán facturados a los diferentes subarrendatarios.





Para la limpieza de la solería el subarrendatario seguirá las instrucciones que a tal efecto le indique el Subarrendador, ya sea en cuanto a frecuencias, productos a utilizar, maquinaria, métodos.... A tal efecto se indica que la misma ha de limpiarse con agua y jabón.

- h) Las terrazas deberán ser explotadas durante los doce meses del año, sin interrupción, ni siquiera por motivos de vacaciones, sin que pueda apilarse el mobiliario de la terraza.

Deberá tenerse en cuenta que es objetivo del Centro Comercial permanecer abierto al público diariamente, en horario continuado, incluso domingos y festivos, con las únicas limitaciones que pudieran derivarse de las disposiciones legales.

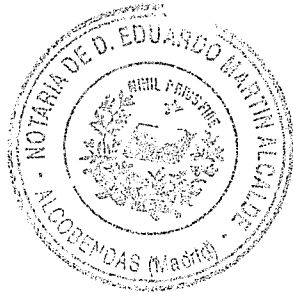
No obstante lo anterior, y únicamente para las terrazas exteriores del Centro Comercial, el subarrendador fijará anualmente el período o períodos durante el cual dichas terrazas exteriores deberán permanecer en explotación.

Las terrazas diariamente serán instaladas media hora antes de la apertura del local y recogidas y guardado todo su mobiliario, media hora antes del cierre del local.

- i) Se requerirá la autorización expresa del subarrendador para la utilización de cualquier tipo de publicidad en las terrazas.
- j) En el caso de que el subarrendador necesitara el espacio para acciones puntuales de abrillantado, animaciones, actos comerciales ... , el mismo será puesto a disposición del Centro siempre y cuando el subarrendador lo solicite con un preaviso de 7 días, sin que ello dé derecho de indemnización alguna a favor del subarrendatario.
- k) Queda prohibida la instalación en la terraza por parte del subarrendatario de aparatos emisores de música.

## **5.- CUOTA DE LAS TERRAZAS**

Las terrazas, tendrán asignado un coeficiente o cuota de participación proporcional a su superficie, en relación con la superficie total del Centro Comercial, y en razón a ese coeficiente sus usuarios deberán satisfacer los gastos que correspondan al Centro Comercial.



**ES COPIA SIMPLE**

## ANEJO 2

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

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



## MODELO DE FIANZA PROVISIONAL

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023

\_\_\_\_\_ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) y en su nombre \_\_\_\_\_, con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D/Dña. \_\_\_\_\_, nº de protocolo \_\_\_\_\_, garantizamos a ADIF, con NIF Q-2801660H, la cantidad de mil euros (1.000€) por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas de la Licitación Pública, expediente número 2022-265-00041, y objeto "Arrendamiento de dos espacios y un local en vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA para destinarlo a la actividad de restauración" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente.

Firma:

---

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

---

Provincia

Fecha

Número o código

### ADVERTENCIAS

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

## **ANEJO 3**

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

## ANEJO 3

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

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

Muy Sres. nuestros:

El \_\_\_\_\_ (Banco, Caja de Ahorros o Compañía de Garantía Recíproca) y en su nombre D. \_\_\_\_\_, con representación bastante para obligarse en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha \_\_\_\_\_ ante el Notario de \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_, nº de protocolo \_\_\_\_\_, garantizamos a ADIF, la cantidad de \_\_\_\_\_ euros por cuenta de \_\_\_\_\_, C.I.F./N.I.F \_\_\_\_\_, cuya cantidad es representativa de la fianza que le exige ADIF para responder de todas las obligaciones, penalidades, gastos y demás condiciones derivadas del contrato número 2022.265.04101, y objeto "Arrendamiento de dos espacios y un local para la actividad de restauración en vialía ESTACIÓN DE SALAMANCA" y por plazo hasta el buen fin de la operación.

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

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

Les saludamos atentamente.

Firma:

---

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

---

Provincia

Fecha

Número o código

#### ADVERTENCIAS

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

## **ANEJO 4**

### **MODELO DE CARTA DE COMPROMISO**

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



## ANEJO 4

### MODELO DE CARTA DE COMPROMISO

D. \_\_\_\_\_, con NIF \_\_\_\_\_, en calidad de \_\_\_\_\_ de la Entidad Mercantil \_\_\_\_\_, con CIF \_\_\_\_\_ y DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES en \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_,

#### **DECLARA:**

- 1º- Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación Pública número de expediente 2022-265-00041 para la adjudicación de objeto “Arrendamiento de dos espacios y un local para la actividad de restauración en vialia ESTACIÓN DE SALAMANCA”.
- 2º- Que, en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a realizar la citada actividad con estricta sujeción al mencionado Pliego de Condiciones Particulares y a su propia oferta.
- 3º- Que manifiesta haber tenido en cuenta en su oferta la obligación de someterse a cuantas disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan a ejecutarse las obras de primera instalación y realizase la actividad.
- 4º- Que se obliga a mantener vigente la presente oferta por seis (6) meses a contar desde la fecha de apertura de las ofertas económicas.

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