

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
DE LA DIRECCIÓN DE ESTACIONES DE VIAJEROS

EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

Nº EXPEDIENTE: 2023-265-00031

OBJETO: Arrendamiento de un (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por los siguientes inmuebles:

- Local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña.
- Locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña.

DURACIÓN DEL CONTRATO: 144 meses

PROCEDIMIENTO: abierto

FORMA DE ADJUDICACIÓN: varios criterios (técnicos y económicos)

IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN: 1.118.357,12.-€

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: Dirección General de Negocio y Operaciones Comerciales

FECHA INICIO EXPEDIENTE DE LICITACIÓN: 16 de agosto de 2024

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 o por correo postal en Calle Sor Ángela de la Cruz, 3-7ª Planta, 28020 – Madrid acompañando fotocopia de su DNI o pasaporte.

IV. ANEJOS

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

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

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

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

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

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

ANEJO 1 DEL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES (PCP)**"CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO (CCP)"****A. OBJETO DE LA LICITACIÓN.**

Arrendamiento en la estación de A Coruña de un (1) lote de inmuebles propiedad de ADIF, para destinarlos a la actividad de cafetería-restaurante. El lote está compuesto por los siguientes inmuebles:

- Local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña, de 160 m2 de superficie aproximada.
- Locales nº SAP 22825, de 211 m2 de superficie aproximada y 22826, de 25 m2 de superficie aproximada, y espacio nº SAP 22827, de 274 m2 de superficie aproximada, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la Estación de A Coruña.

La actividad de cafetería-restaurante deberá ser compatible con la utilización de los locales y espacio como zonas de trabajo flexible por parte de los clientes del establecimiento.

Con el objeto de facilitar el trabajo flexible, los locales y el espacio deben estar dotados de un sistema de acceso a Internet mediante conexión inalámbrica que cumpla como mínimo el standard 802.11ax (WIFI 6, WIFI 6e), que garantice un desempeño óptimo y seguro para un entorno de usuarios concurrentes en el espacio.

La distribución de dispositivos de red, puntos de acceso y demás elementos necesarios deberán garantizar una cobertura uniforme y eficiente.

Asimismo, será un requisito exigible que el diseño del mobiliario propuesto permita la integración de la actividad de cafetería-restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible.

La explotación de la actividad comenzará en el local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros, cuya fecha de puesta en servicio está planificada para el segundo semestre de 2024 y que estará vigente por un periodo que se estima entre 18 y 24 meses.

Una vez finalizada la reforma de la terminal definitiva de viajeros de la Estación de A Coruña, la actividad se trasladará a los dos locales y el espacio nº SAP 22825, 22826 y 22827, arriba señalados. El emplazamiento definitivo está previsto que esté disponible para el desarrollo de la actividad de restauración en el primer semestre de 2026.

El traslado de la actividad a la terminal definitiva de la Estación de A Coruña será obligatorio para el adjudicatario en la fecha en que ADIF determine. Para ello, ADIF notificará al arrendatario con al menos tres (3) meses de antelación.

El adjudicatario podrá instalar de forma opcional y bajo las condiciones más adelante descritas, en el interior de los locales nº SAP 22830 ubicado en la terminal provisional y nº SAP 22825 ubicado en la terminal definitiva, una (1) máquina expendedora de tabaco y una (1) máquina recreativa tipo "B", de acuerdo con la legislación vigente en cada momento, con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.

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

- Real Decreto 2110/1998, de 2 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Máquinas Recreativas y de Azar.
- Ley 13/2011, de 27 de mayo, de regulación del juego.
- Ley 3/2023, de 4 de junio, reguladora de los juegos de Galicia.

Adicionalmente, el adjudicatario podrá también instalar, de forma opcional y bajo las condiciones más adelante descritas, fuera de los inmuebles objeto de esta licitación, hasta tres (3) máquinas automáticas de venta de bebidas y/o aperitivos en la terminal provisional y hasta seis (6) máquinas automáticas de venta de bebidas y/o aperitivos en la terminal definitiva, con la renta indicada en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN.

El acondicionamiento de los locales y el espacio será por cuenta y cargo del adjudicatario.

B. UBICACIÓN.

Estación de A Coruña. La ubicación y superficie aproximada de los locales y el espacio se describen en el plano y las fichas técnicas que se adjuntan como **Anejo 1.A** de este CCP. A continuación, se relaciona el tipo de inmueble, la superficie aproximada y actividad a desarrollar:

ESTACIÓN	LOCAL /ESPACIO	Nº SAP	SUPERFICIE M ²	CONCEPTO / ACTIVIDAD
A Coruña – terminal provisional	Local	22830	160	Restauración
A Coruña – vestíbulo terminal definitiva	Local	22825	211	Restauración
A Coruña – vestíbulo terminal definitiva	Espacio	22827	274	Terraza de restauración
A Coruña – vestíbulo terminal definitiva	Local	22826	25	Restauración

Los detalles constructivos y detalle de acabados y materiales quedan reflejados en las fichas técnicas que se adjuntan como **Anejo 1.A** de este CCP.

C. ACTIVIDAD A DESARROLLAR.

La reflejada en el apartado A, es decir, cafetería–restaurante con terraza. La actividad de cafetería–restaurante deberá ser compatible con la utilización de los locales y el espacio como zonas de trabajo flexible por parte de los clientes del establecimiento.

No se admiten establecimientos de comida rápida, bocadillería, pizzería o hamburguesería.

D. DURACIÓN DEL CONTRATO.

La duración del contrato será de doce (12) años. El contrato entrará en vigor y desplegará sus efectos desde la fecha de firma del acta de entrega del inmueble situado en la terminal provisional. Teniendo en cuenta que dicha terminal provisional está previsto que preste servicio entre 18 y 24 meses, la duración estimada de la actividad en la terminal definitiva es de, aproximadamente, 10 años.

Se podrá prorrogar la duración de la vigencia, mediante acuerdo previo, expreso y siempre por escrito entre las partes, por un plazo que no podrá exceder de la mitad de la duración del contrato inicial, conforme a las limitaciones establecidas en los artículos 106.3 y 107.4 de la

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El cese de actividad conllevará la resolución del contrato.

Si hubiese un retraso sobre la fecha prevista de finalización de las obras de construcción de la nueva terminal, se garantiza al adjudicatario una vigencia mínima de 10 años en el arrendamiento de los inmuebles en esta nueva terminal, a contar desde la fecha de inicio de la actividad en la misma, con la limitación en la vigencia del contrato establecida en el artículo 106.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La fecha de inicio de actividad, momento en el que comenzará a devengarse la renta, quedará recogida en un acta firmada por representantes de ambas partes, y como máximo a los 60 días naturales de la entrega de los inmuebles.

La recepción de los inmuebles por parte del adjudicatario se realizará como máximo a los 30 días naturales 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.

La Renta Mínima Garantizada Anual de Licitación se detalla a continuación, teniendo en cuenta la ubicación de la actividad en la terminal provisional o definitiva. El porcentaje de renta variable ofertado por el licitador para cada anualidad deberá ser igual o superior al que se detalla en la misma.

1.- Local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de la estación de A Coruña:

La renta del local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional, será fija de 3.600 €/año más IVA para el primer año de contrato, con un incremento anual del 2%.

La renta fija en la terminal provisional quedaría así:

Año de vigencia en la terminal provisional	Renta fija anual IVA excluido
1	3.600,00 €
2	3.672,00 €

Si hubiese un retraso sobre la fecha prevista de finalización de las obras de construcción de la nueva terminal, la renta fija se actualizará con la tasa del 2% en cada anualidad de vigencia

del contrato, cuando la actividad se desarrolle en la terminal provisional. La base para cada revisión será el importe acumulado incluyendo la revisión de los años precedentes.

No se podrán presentar ofertas sobre esta renta fija, siendo de obligado cumplimiento para el adjudicatario.

2. Locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827 ubicados en la terminal definitiva de A Coruña.

La renta de los locales y espacio en la terminal definitiva será la mayor de las dos cantidades siguientes:

- Renta Mínima Garantizada de 60.000.-€/año, más IVA para el primer año de establecimiento en esa terminal, con incremento anual del 2%.
- La cantidad resultante de aplicar el porcentaje variable ofertado para cada año, que vendrá recogido en el contrato, a las ventas brutas anuales REALES, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas ese año por el Adjudicatario de la explotación de los inmuebles objeto de este Pliego de Bases, y que debe cumplir las especificaciones recogidas en el apartado L.1.2 – Renta Variable.

La Renta Mínima Garantizada (RMG) anual se actualizará cada anualidad de vigencia del contrato cuando la actividad se desarrolle en la terminal definitiva, 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.

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

Año de vigencia en la terminal definitiva	Renta Mínima Garantizada anual IVA excluido	% Variable mínimo anual	Vigencia en meses	Renta mínima Garantizada total de licitación sin IVA
1	60.000,00 €	12,00 %	120	656.983,26 €
2	61.200,00 €			
3	62.424,00 €			
4	63.672,48 €			
5	64.945,93 €			
6	66.244,85 €			
7	67.569,75 €			
8	68.921,14 €			
9	70.299,56 €			
10	71.705,55 €			

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

El licitador únicamente podrá ofertar sobre la renta variable a pagar por los locales y espacio ubicados en la terminal definitiva, según se indica en el apartado L.- OFERTA ECONÓMICA.

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

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. DURACIÓN DEL CONTRATO, la renta mínima garantizada se actualizará con un incremento del 2% anual, respecto del importe acumulado en el último año de vigencia del contrato original.

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

El adjudicatario podrá explotar, adicionalmente y de forma opcional, en el interior de los locales nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional, y nº SAP 22825, ubicado en la terminal definitiva, comenzando en cualquier momento de la vigencia del contrato, una (1) sola máquina expendedora de tabaco y/o una (1) sola máquina recreativa tipo "B", siempre y cuando lo comunique con al menos un (1) mes de antelación a ADIF. La solicitud de instalación de estas máquinas se podrá realizar en la presente licitación o en cualquier momento de la vigencia del contrato y deberá ser en todo caso autorizada por ADIF. La instalación de cada una de esas dos máquinas se recogerá documentalmente en un Acta de Inicio de Actividad para que conste la fecha en la que comenzará la facturación de las cantidades correspondientes.

En el importe fijado para los inmuebles objeto de la licitación, no se incluye el importe correspondiente a la máquina expendedora de tabaco y a la máquina recreativa tipo "B", cuya solicitud es opcional para los licitadores, cuyas rentas son las siguientes:

- 180€/año (ciento ochenta euros anuales), más IVA, para la máquina expendedora de tabaco.
- 4.000€/año (cuatro mil euros anuales), más IVA, para la máquina recreativa tipo "B".

Estas rentas se actualizarán a una tasa del 2% cada uno de enero en que esté vigente el contrato, tomando como base a actualizar, la renta que correspondiera como fruto de la actualización anterior.

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

Asimismo, el adjudicatario podrá explotar, adicionalmente y de forma opcional, fuera de los inmuebles objeto de esta licitación, hasta un máximo de tres (3) máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos en la terminal provisional y hasta un máximo de seis (6) máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos en la terminal definitiva para dar servicio en la estación. La solicitud de instalación de estas máquinas la podrá hacer el adjudicatario en cualquier momento de la vigencia del contrato y deberá ser en todo caso autorizada por ADIF. El lugar de instalación será el determinado por el acuerdo entre las partes. El adjudicatario deberá comunicar su intención de instalar cualquiera de estas máquinas con al menos un (1) mes de antelación a ADIF. La

instalación de ellas se recogerá documentalmente en un Acta de Entrega de Espacio e Inicio de Actividad para que conste la fecha en la que comenzará la facturación de las cantidades correspondientes.

El importe de esta licitación está fijado para los locales y el espacio que constituyen su objeto y no está incluido el importe correspondiente a las máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos a las que refiere este apartado.

La renta por cada una de esas máquinas será de 1.400€/año (mil cuatrocientos euros anuales), más IVA, y será fija. Esa renta correspondiente a cada máquina se actualizará a una tasa del 2% cada uno de enero en que esté vigente el contrato, tomando como base a actualizar, la renta que correspondiera como fruto de la actualización anterior.

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

La máquina expendedora de tabaco, las máquinas recreativas tipo "B" y las máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos no tienen renta variable, sólo la renta fija señalada en los párrafos anteriores.

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. DURACIÓN DEL CONTRATO, la renta correspondiente a la máquina expendedora de tabaco, a la máquina recreativa tipo "B" y las máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos, si el adjudicatario hubiese solicitado su implantación en la presente licitación o durante la vigencia del contrato, se actualizará con un incremento del 2% anual, respecto del importe acumulado en el último año de vigencia del contrato original.

La máquina expendedora de tabaco, las máquinas recreativas tipo "B" y las máquinas de venta de bebidas y/o aperitivos podrán ser solicitadas en la presente licitación (Anejo 1.C.2), o propuestas por el adjudicatario durante la vigencia del contrato. En este último caso, la renta fija será la que corresponda al año del contrato.

E.1.- VALOR ESTIMADO DE CONTRATO.

El valor estimado para la totalidad del contrato, incluyendo posibles prórrogas, es de 1.118.357,12.- € (impuestos excluidos).

F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: abierto.

Adjudicación: con varios criterios (Técnicos y Económicos).

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

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

Los licitadores deberán presentar en el lugar y fecha que se indique en el anuncio de la licitación la siguiente documentación:

- **SOBRE Nº 1 (Documentación Administrativa y Solvencia):**

El sobre nº 1 se rotulará:

EXPEDIENTE: 2023-265-00031

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y SOLVENCIA

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de A Coruña de un (1) lote de inmuebles propiedad de ADIF, para destinarlos a la actividad de cafetería-restaurante, la cual debe ser compatible con la utilización de los mismos como zonas de trabajo flexible por parte de los clientes del establecimiento.

LICITADOR:

Dentro del sobre nº 1 se incluirá copia íntegra exacta de la documentación que se incluya en papel, en soporte informático digital (Memoria USB), que contendrá la documentación libre de software malicioso o virus informáticos que dificulten o imposibiliten su lectura, siendo responsabilidad del licitador velar por el cumplimiento de esta previsión. La presencia de software malicioso o virus informático que imposibilite acceder al contenido esencial del sobre conllevará la exclusión del licitador. Salvo que se trate de documentos firmados digitalmente, en caso de divergencia, siempre prevalecerá la oferta entregada en papel, firmada y sellada, frente a la misma información remitida en soporte informático.

En el sobre nº 1, además de la documentación solicitada en el punto 9.2.1. del Pliego de Condiciones Particulares y en el apartado G. CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES de este CCP, deberá incorporarse la siguiente documentación:

- 1. Declaración responsable.** Se adjunta, para su cumplimentación, modelo de declaración responsable como **Anejo 1.I** de este CCP.
- 2. Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresas (U.T.E.), en su caso, u otra fórmula asociativa:**

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

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

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

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

Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización del contrato se produjese la modificación de la composición de la unión temporal de empresas, esta quedará excluida del procedimiento. No tendrá la consideración de modificación de la

composición la alteración de la participación de las empresas siempre que se mantenga la misma solvencia y capacidad a la exigida en el PCP.

Quedará excluida también del procedimiento de adjudicación del contrato la unión temporal de empresas cuando alguna o algunas de las empresas que la integren quedase incurso en prohibición de contratar o presentara deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF, a la fecha de presentación de ofertas.

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

Los licitadores deberán tener en cuenta que, en cualquier momento del procedimiento, la Comisión de Valoración o el Órgano de Contratación les podrá solicitar que aporten la documentación acreditativa de los datos indicados en las declaraciones responsables. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en plazo se entenderá que el licitador ha retirado injustificadamente su oferta. Si del examen de la documentación aportada se comprueba que no cumple los requisitos establecidos en este pliego, quedará excluido del proceso de licitación.

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

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de formalización del contrato. Entre estas circunstancias se encuentra la obligación de no tener deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF. ADIF verificará la información facilitada, a este respecto, en la declaración responsable. En caso de que el Adjudicatario presentara deudas vencidas y pendientes de pago con ADIF, a la fecha de presentación de ofertas, quedará excluido de la licitación. Esta

circunstancia deberá mantenerse durante todo el proceso de licitación hasta la formalización del contrato.

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

- **SOBRE Nº 2 (DOCUMENTACIÓN TÉCNICA)** que incluirá toda la documentación definida en el apartado K.- OFERTA TÉCNICA de este CCP.

El sobre nº 2 se rotulará:

EXPEDIENTE: 2023-265-00031

SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de A Coruña de un (1) lote de inmuebles propiedad de ADIF, para destinarlos a la actividad de cafetería-restaurante, la cual debe ser compatible con la utilización de los mismos como zonas de trabajo flexible por parte de los clientes del establecimiento.

LICITADOR:

Dentro del sobre nº 2 se incluirá copia íntegra exacta de la documentación que se incluya en papel, en soporte informático digital (Memoria USB), que contendrá la documentación libre de software malicioso o virus informáticos que dificulten o imposibiliten su lectura, siendo responsabilidad del licitador velar por el cumplimiento de esta previsión. La presencia de software malicioso o virus informático que imposibilite acceder al contenido esencial del sobre conllevará la exclusión del licitador. Salvo que se trate de documentos firmados digitalmente, en caso de divergencia, siempre prevalecerá la oferta entregada en papel, firmada y sellada, frente a la misma información remitida en soporte informático.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo original debidamente firmado y en su caso sellado. La contravención de este principio conllevará la desestimación de la oferta quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

- **SOBRE Nº 3 (PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL)**

El sobre nº 3 se rotulará:

EXPEDIENTE: 2023-265-00031

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL

OBJETO DE CONTRATACIÓN: Arrendamiento en la estación de A Coruña de un (1) lote de inmuebles propiedad de ADIF, para destinarlos a la actividad de cafetería-restaurante, la cual debe ser compatible con la utilización de los mismos como zonas de trabajo flexible por parte de los clientes del establecimiento.

LICITADOR:

Para presentar la propuesta económica, los licitadores utilizarán el Anejo 1.C.2 facilitado por ADIF.

Confidencialidad y Protección de Datos:

Las Partes Contratantes se comprometerán a mantener en secreto todos los datos e informaciones facilitados y que sean concernientes al objeto del contrato, debiendo 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.

Las partes reconocen que toda la información a la que se pueda tener acceso en el marco del contrato ya sea relacionada con la prestación del servicio o relacionada con la actividad u organización de alguna de las partes, en adelante, la información, tiene carácter confidencial, por lo que las partes acuerdan no divulgarla y mantener la más estricta confidencialidad respecto a dicha información advirtiéndolo en su caso, de dicho deber de confidencialidad y secreto a sus empleados, asociados y a cualquier persona que por su relación profesional o personal deba o pueda tener acceso a la misma.

Ninguna de las partes podrá reproducir, modificar, hacer pública o divulgar a terceros la información sin la previa autorización escrita y expresa de la otra parte, salvo en aquellos aspectos en que la información fuera pública y notoria por medios ajenos a las partes, o en caso de documentos que sean públicamente accesibles, las partes se comprometen a poner los medios necesarios para que la información no sea divulgada y/o cedida, evitando su pérdida, robo o sustracción.

Ambas partes advertirán sobre la existencia del deber de confidencialidad a sus empleados, asociados y a toda persona a la cual se le facilite haciéndose responsable del uso indebido que estos puedan hacer de la información relacionada con el contrato, y así mismo se comprometen a poner en conocimiento de la otra parte cualquier acción o incidente por parte de terceros que pueda atentar contra la confidencialidad de esta.

Las disposiciones relativas a la confidencialidad previstas en este contrato se aplicarán durante su vigencia y prevalecerán durante un plazo de cinco años, inmediato a su terminación.

Los datos personales tratados en virtud del presente contrato serán tratados por cada una de las partes conforme a las disposiciones del Reglamento General de Protección de Datos (UE 679/2016) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales. Cada una de las partes será responsable del tratamiento de los datos personales recabados de la otra parte.

Los interesados pueden ejercitar su derecho a solicitar el acceso a sus datos, rectificación, supresión, limitación o a oponerse al tratamiento, así como el derecho a la portabilidad de los datos, cuando proceda, dirigiendo un escrito acompañando una fotocopia del Documento Nacional de Identidad u otro homólogo (NIE) con asunto Protección de Datos a las siguientes direcciones:

- Para ADIF, E.P.E. (N.I.F. Q- Q-2801660-H)

Dirección postal: Calle Sor Angela de la Cruz, 3-7ª Planta, C.P. 28020, Madrid

Dirección de correo electrónico: dpd.adif@adif.es

- Para (El Adjudicatario) ** (N.I.F. **)

Dirección postal: Calle **, nº **, de ** C.P. **.

Dirección de correo electrónico: xxxxxx@xxxx.es

Asimismo, los interesados tendrán derecho a presentar una reclamación ante la Agencia española de Protección de Datos, cuando entiendan que se han vulnerado alguno de sus derechos o se hayan tratado sus datos de forma ilegítima.

G. CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES

Capacidad:

Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad de obrar plena, no estén incurso en prohibición de contratar y que reúnan los requisitos enumerados en el apartado 9.2.1 del Pliego de Condiciones Particulares.

Si se trata de sociedades de capital, en su objeto social deberá constar la actividad principal objeto del contrato.

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

Los licitadores deberán presentar en el lugar y fecha que se indique en el anuncio de la licitación la siguiente documentación:

En el sobre nº 1 Documentación Administrativa y Solvencia, además de la documentación solicitada en el punto 9.2.1. del Pliego de Condiciones Particulares y en el presente apartado F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN de este Cuadro de Características del Pliego, deberá incorporarse, como requisito de solvencia, la siguiente documentación:

Solvencia Económica y Financiera:

- Patrimonio neto por importe igual o superior a **ciento ochenta mil euros (180.000.-€)** del licitador al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.
- Volumen neto anual de negocio del licitador: acreditar mediante los documentos de presentación, documentos fiscales o jurídicos apropiados, una cifra de facturación, en el mejor ejercicio fiscal dentro de los tres (3) últimos, de al menos **trescientos sesenta mil euros (360.000.-€)**, impuestos excluidos.

La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, correspondientes a los tres últimos ejercicios económicos para los que esté vencida la obligación de aportación y depósito de cuentas

anuales, en la fecha límite de presentación de ofertas, si el Licitador estuviera inscrito en dicho registro.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil o en su caso los modelos de declaraciones tributarias que correspondan.

Solvencia Técnico/Profesional:

- Experiencia acreditada en la gestión de, al menos, **tres (3) locales de actividad** (explotados directamente por la empresa licitadora) del negocio de restauración **dentro de los tres (3) años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.**

Los licitadores deberán aportar declaraciones tributarias censales de actividades económicas y locales abiertos, certificados de actividad, contratos ejecutados o documentos similares donde conste que, la empresa que presenta oferta ha tenido abiertos al público en algún momento, dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, tres o más locales de la actividad restauración, explotados directamente por la empresa licitante.

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación su solvencia Técnico / Profesional se acreditará presentando la siguiente documentación:

- Indicación de, al menos, dos personas, una con la categoría de Gerente de Restaurante o equivalente y otra con la categoría de Encargado de Restaurante o Jefe de Cocina o equivalente, de la que dispondrá el adjudicatario para la ejecución del contrato, cada una con una experiencia profesional mínima de dos años en dichas categorías, debiendo presentar la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerida por los servicios dependientes del órgano de contratación. Esto no implica que estas personas no puedan ser sustituidas durante el desarrollo del contrato por otras personas con la misma experiencia mínima requerida, previa autorización del responsable del contrato. La experiencia se acreditará mediante Curriculum Vitae (CV), certificado de funciones e informe de vida laboral emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social donde pueda verse el grupo de cotización.
- Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato

dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Cuando un licitador desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades.

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

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LOS INMUEBLES

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

I. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

Las ofertas se podrán presentar en la siguiente dirección:

Departamento: Jefatura Comercial Noroeste de la Subdirección de Gestión Comercial

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

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:

Los licitadores deberán depositar una garantía provisional de **tres mil euros (3.000.-€)**.

Los ofertantes deberán depositar esta garantía provisional mediante:

- Aval bancario, según modelo que se adjunta como Anejo 2 del Pliego de Condiciones Particulares (no se admitirán avales con firma digital), o
- Transferencia bancaria a favor de ADIF.

Esta garantía responde del mantenimiento de las ofertas hasta la perfección del contrato.

El aval bancario o el justificante de la transferencia bancaria, es un documento imprescindible para poder participar en la licitación y que debe ser incluido en el **SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"**.

Las garantías provisionales presentadas en este proceso serán devueltas a los licitadores que no resulten adjudicatarios, inmediatamente después de la formalización del contrato.

Al licitador que resulte adjudicatario se le devolverá la garantía provisional cuando haya constituido las definitivas, salvo que renuncie a formalizar el contrato.

J.2.- Definitivas:

J.2.1.- Fianza L.A.U. (Ley de Arrendamientos Urbanos): Se constituirá, con anterioridad a la firma del contrato, por un importe equivalente a dos (2) mensualidades de la Renta Mínima Garantizada establecida para el primer año de actividad de los inmuebles ubicados en la terminal definitiva, mediante transferencia bancaria a favor de ADIF.

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

J.2.2.- Garantía Adicional: Por un importe equivalente a la Renta Mínima Garantizada del primer año de actividad de los inmuebles ubicados en la terminal definitiva, que podrá constituirse mediante:

- Aval, según modelo que se adjunta como Anejo 3 del Pliego de Condiciones Particulares, no admitiéndose aval con firma digital, o
- Transferencia bancaria a favor de ADIF.

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

Estas garantías en ningún caso servirán para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del adjudicatario, de manera que, si los daños y perjuicios ocasionados a ADIF superasen las cantidades establecidas en las mismas, el adjudicatario deberá abonar la diferencia. Asimismo, responderán del exacto cumplimiento de las obligaciones

que el adjudicatario asume en virtud de la firma del contrato, así como de la salvaguarda de los intereses de ADIF en relación con los inmuebles arrendados.

En caso de que dichas garantías fuesen ejecutadas total o parcialmente por incumplimiento del adjudicatario, éste deberá reponerlas a su total importe en el plazo de siete días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de la ejecución de las mismas.

Extinguido el contrato, y siempre que no existan obligaciones pendientes de las que el adjudicatario deba responder, Adif devolverá la fianza LAU y la garantía adicional depositadas.

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.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y en su caso, sellado. La contravención de este principio conllevará la desestimación de las ofertas, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

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

K.1 PROYECTO DE IMPLANTACIÓN

El objetivo es conocer de forma amplia y explícita la idea y concepto de la propuesta comercial.

K.1.1. – Marca:

Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio).

Para su valoración, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.

K.1.2. – Prestación del servicio:

Memoria descriptiva de la cafetería-restaurante en la que se detallarán, al menos, los siguientes aspectos:

- Oferta gastronómica: Detalle de la propuesta culinaria de la cafetería-restaurante, especificando el tipo de cocina ofrecida (internacional, regional, especializada, etc.) así como la variedad de la carta (comida y bebidas ofrecidas), incluyendo opciones para desayunos, almuerzos y cenas. Se valorará positivamente la propuesta de opciones de comida saludables.
- Servicio al cliente: Información sobre la calidad del servicio ofrecido al cliente, incluyendo la atención personalizada o la rapidez en la toma de pedidos. Se valorará que el servicio de la cafetería-restaurante se realice en mesa.
- Proceso de reserva: Información sobre las distintas formas de reservar en el restaurante (página web del propio restaurante, teléfono, aplicaciones de reserva, etc.). Se valorará la rapidez y simplicidad del proceso de reserva, lo que asegurará que los clientes puedan realizar una reserva en pocos pasos y en poco tiempo, sin complicaciones innecesarias o requerimientos excesivos de información.

K.1.3. – Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS):

Descripción y acreditación de los siguientes fines que cumplan con los ODS acordados por la Organización de Naciones Unidas y puestos en marcha en 2016:

- ODS 7 – Energía asequible y no contaminante: Especial seguimiento a la eficiencia energética.
- ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico: Especial seguimiento de acciones en gestión de Recursos Humanos.
- ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles: Especial seguimiento a la gestión de residuos.
- ODS 12 – Producción y consumo responsables: Especial seguimiento a las compras con criterios ecológicos.

K.1.4. – Proyecto Técnico:

Proyecto de adecuación de los inmuebles aportando la máxima definición posible:

- Anteproyecto de adecuación de los inmuebles, aportando la máxima definición posible (Planos y bocetos, diseño de los locales y del espacio accesorio para terraza, equipamiento, distribución de interiores, etc.), teniendo en cuenta que la terraza deberá disponer de un cerramiento delimitador.

Se deberá detallar la integración de la cafetería–restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez que la actividad se haya trasladado a la terminal definitiva de viajeros.

- Memoria de Instalaciones: Detallar las instalaciones eléctricas, fontanería, climatización, ventilación, seguridad, etc. que se vayan a incluir en el proyecto de adecuación de los inmuebles.
- Memoria de Mobiliario: Detallar el mobiliario que se instalará, los materiales y acabados de los muebles, las dimensiones y características técnicas de cada pieza, así como cualquier otra especificación relevante.
 - Diseño: Se valorará que el diseño del mobiliario que permita la integración de la actividad de cafetería–restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez se haya producido el traslado a la terminal definitiva de viajeros.
 - Mobiliario modular: Se valorará que la modulación del mobiliario pueda ser combinada, reorganizada y adaptable a diversas configuraciones y necesidades de los usuarios.
- Memoria de calidades: Detallar aspectos como los materiales de construcción a utilizar (pavimentos, revestimientos, carpinterías, etc.) o las características de los acabados (pinturas, barnices, azulejos, etc.).
- Memoria de conectividad: Detallar la infraestructura de red, las conexiones disponibles, las especificaciones técnicas de estas conexiones y cualquier otra información relevante relacionada con la conectividad y comunicación de datos.
 - Conectividad: Se valorarán aquellas mejoras a la instalación requerida en el objeto del contrato en relación con el sistema de acceso a Internet y a la distribución de dispositivos de red, puntos de acceso y demás elementos necesarios para garantizar una cobertura uniforme y eficiente para toda la superficie.

- Tomas de corriente: Especificar la cantidad y ubicación de tomas de corriente que permitan a los clientes que deseen trabajar de manera flexible que puedan conectar y recargar sus dispositivos electrónicos de forma cómoda y sin limitaciones.

K.1.5. – Inversión CAPEX total inicial: Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones, con un mínimo de **doscientos cincuenta mil euros** (250.000.-€), una vez la actividad se traslade a la terminal definitiva de viajeros. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).

Desde la fecha de inicio de la Actividad en los inmuebles ubicados en la terminal definitiva, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF la justificación documental de la inversión CAPEX total inicial realizada, presentando facturas y justificantes de pago que acrediten la inversión.

La inversión en CAPEX a realizar en la terminal provisional quedará determinada por el ofertante en su propuesta.

En el supuesto de que la inversión realizada en CAPEX y/o la falta de su adecuada justificación no alcance la cifra comprometida en su oferta, el adjudicatario estará obligado a abonar a ADIF la diferencia, en concepto de inversión no realizada, hasta alcanzar el total de la inversión comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.

Quedarán excluidas del proceso de licitación aquellas ofertas cuyas inversiones sean inferiores al importe previsto anteriormente.

K.1.6. – Inversión de reposición: Propuesta de inversión de reposición en el año 6 del contrato, con un mínimo de 50.000.-€. Esta propuesta será realizada para reemplazar o actualizar activos existentes que han alcanzado el final de su vida útil o que necesitan ser modernizados para

mantener el funcionamiento eficiente del negocio. Estos activos pueden incluir mobiliario, maquinaria, equipos, infraestructura, tecnología, entre otros.

Desde la finalización de año 6 del contrato, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF la justificación documental de la inversión realizada, presentando facturas y justificantes de pago que acrediten la inversión.

En el supuesto de que la inversión de reposición realizada y/o la falta de su adecuada justificación no alcance la 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 de reposición comprometida, en el plazo máximo de un mes desde la notificación por ADIF. En el caso de que no se realice el pago, ADIF podrá deducir la cantidad de la garantía adicional entregada, debiendo reponerla el adjudicatario en el plazo máximo de 15 días naturales desde que se produzca la reducción de la misma.

Quedarán excluidas del proceso de licitación aquellas ofertas cuyas inversiones sean inferiores al importe previsto anteriormente.

En el caso de formalizarse una prórroga conforme a lo recogido en el apartado D. VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN, el arrendatario estará obligado a realizar una inversión mínima de reposición de 50.000.-€ en los seis primeros meses desde el comienzo de la misma. Esta inversión no es objeto de valoración en la presente licitación. Desde la finalización del sexto mes de prórroga, el adjudicatario dispondrá de 6 meses para presentar a ADIF la justificación documental de la inversión realizada, presentando facturas y justificantes de pago que acrediten la inversión.

L.- OFERTA ECONÓMICA.

Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.C.2 de éste CCP. Este modelo se incluirá en el SOBRE Nº 3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL.

Los ofertantes deberán presentar el Modelo Original debidamente firmado y, en su caso, sellado, debiendo incluirlo como ya se ha mencionado en el sobre nº3. La contravención de este principio conllevará la desestimación de las ofertas, quedando excluido el ofertante de la continuidad en el proceso del expediente afectado.

IMPORTANTE:

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

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

L.1.- RENTA 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 CCP. El ofertante deberá determinar el porcentaje variable a aplicar a las ventas brutas anuales, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas por el adjudicatario de la explotación de los inmuebles objeto de este Pliego ubicados en la terminal definitiva de la Estación de A Coruña. El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al 12,00% (apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN).
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.
- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
- Estar expresado con un solo decimal.

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 Renta Fija recogida en el apartado E. IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN de este CCP, mientras la actividad se desarrolle en la terminal provisional.

Cuando la actividad se traslade a la terminal definitiva, será la mayor cantidad de las siguientes:

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

- La cantidad resultante de aplicar el porcentaje variable ofertado para cada año, que vendrá recogido en el contrato, a las ventas brutas anuales REALES, es decir, desde el primer euro ingresado, excluido el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), obtenidas ese año por el Adjudicatario de la explotación de los inmuebles objeto de este Pliego de Bases, y que debe cumplir las especificaciones recogidas en el apartado L.1.2 – Renta Variable.

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

El adjudicatario deberá enviar a ADIF, dentro de los primeros diez (10) días naturales de cada mes, el extracto de la cifra de ventas realizadas el mes anterior. Asimismo, e igualmente dentro de los diez (10) días naturales siguientes a la finalización de cada año 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 hasta 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 naturales 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.

El importe mínimo total a pagar por el contrato en los doce (12) años previstos de vigencia es **seiscientos sesenta y cuatro mil doscientos cincuenta y cinco euros con veintiséis céntimos (664.255,26.-€)**.

L.3.- CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL

Cumplimentar el Modelo que se adjunta como Anejo 1.D de este CCP. Este modelo se incluirá en el SOBRE Nº 3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL.

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 este CPP) para cada uno de los años de vigencia del contrato.

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

M. CRITERIOS DE VALORACIÓN

M.1.- Valoración Oferta Técnica (VT): Máximo cuarenta (40) puntos desglosados en:

M.1.1. - Marca: Máximo 2 puntos.

M.1.2. - Prestación del servicio: Máximo 6 puntos.

M.1.3. - Objetivos de desarrollo sostenible: Máximo 2 puntos.

M.1.4. - Proyecto Técnico: Máximo 13 puntos.

M.1.5. - Inversión CAPEX total inicial: Máximo 14 puntos.

M.1.6. - Inversión de reposición: Máximo 3 puntos.

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

La puntuación mínima de la oferta técnica deberá ser de al menos 20 puntos para que el licitador continúe en el proceso de licitación y que sea valorada su oferta económica. Todas las ofertas que no alcancen este mínimo serán rechazadas.

M.2.- 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 licitadores admitidos.

M.2.1.- Renta Mínima Garantizada: no se admite oferta

M.2.2.- Renta Variable: La mayor puntuación recaerá sobre el licitador que presente mayor Renta Total ofertada por el local, por el total de la vigencia del contrato, resultante de aplicar los porcentajes ofertados sobre las ventas previstas y fijadas por ADIF-Alta Velocidad, realizándose un reparto proporcional entre el resto de las ofertas presentadas.

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

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

- Considerando en primer lugar la oferta que presente una mayor puntuación en el criterio de mayor ponderación asignada, continuando con el siguiente criterio y así sucesivamente. No obstante, si persistiese el empate, se solicitará a los licitadores que hayan empatado, que presenten una nueva oferta en el plazo de 48 horas.

ADIF puede ejercer la facultad de declarar desierto el procedimiento conforme a lo establecido en la disposición 17 del PCP, 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.

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

La Comisión de Valoración clasificará las proposiciones presentadas, en orden decreciente. De acuerdo con dicha clasificación, la Comisión de Valoración requerirá al licitador que haya

presentado la mejor oferta, para que, dentro del plazo de cinco días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente y envíe la siguiente documentación justificativa de las circunstancias a las que se refiere el apartado G. CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS LICITADORES del presente Pliego, si no se hubiera aportado con anterioridad.

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 los inmuebles:**

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.

Cuando por cualquier causa esta Acta de Inicio de Actividad no se hubiera firmado dentro de los 60 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 sesenta (60) 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 diez (10) primeros días naturales de cada mes, la información de las ventas efectuadas el mes anterior.

Ñ.5- Pólizas de seguros: El ARRENDATARIO tomará a su cargo una póliza de seguros global que cubra los riesgos de incendio y otros daños a los bienes en una cuantía mínima de 300.000.-€ y una póliza de Responsabilidad Civil en una cuantía mínima de 600.000.-€, que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente y cubra los riesgos de cualquier daño y perjuicio causados, durante la realización de obras, en su caso, y en el ejercicio de la actividad en los inmuebles cedidos.

El ARRENDATARIO entregará a ADIF, una declaración responsable de contar con los seguros que se exigen en el apartado anterior con indicación expresa de la Entidad Aseguradora y número de póliza, así como manifestación expresa, bajo su responsabilidad, de que se mantendrá en vigor durante toda la vigencia del contrato. Esta declaración deberá ir acompañada de un certificado expedido por el asegurador, en el que consten los importes, riesgos y bienes asegurados (referencia expresa a los inmuebles objeto del presente concurso) y la fecha de vencimiento del seguro. Esta documentación deberá ser entregada en el plazo de UN (1) MES

contado a partir del día siguiente a la formalización del contrato. Si la entrega de los inmuebles se produce antes de este plazo, la documentación se deberá entregar a la fecha de entrega de los mismos.

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

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

El ARRENDATARIO asumirá directamente la responsabilidad de hacer frente a todas las indemnizaciones cuyo importe pudiera superar las cantidades anteriormente señaladas.

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

El ARRENDATARIO garantizará a ADIF la cobertura de los riesgos mencionados desde el mismo momento del inicio y hasta la finalización de la vigencia del contrato.

Ñ.6.- 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.7.- Penalización por resolución anticipada a petición del arrendatario:

En el caso de que el ARRENDATARIO solicitase la resolución anticipada del contrato, ADIF podrá exigir y el ARRENDATARIO se obliga a pagar una indemnización de hasta SEIS (6) MESES de la renta mínima garantizada vigente en el momento del preaviso.

En el caso de que la resolución anticipada se produzca mientras se desarrolla la actividad en la estación provisional, ADIF podrá exigir y el ARRENDATARIO se obliga a pagar una indemnización de hasta SEIS (6) MESES de la renta mínima garantizada correspondiente a la primera anualidad de actividad en la terminal definitiva.

Ñ.8.- Inicio de la actividad: Mediante acta, como máximo sesenta (60) días naturales tras la entrega de los inmuebles.

Ñ.9.-Gastos de publicidad y promoción de la zona comercial: No aplica

Ñ.10.-Gastos comunes: No aplica

Ñ.11.- 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.

Ñ. 12.- 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, incluida la Ley 9/2019, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para aquellas cuestiones en las que fuese competente.

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

Ñ.13 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. No realizándose la citada relación de forma jerarquizada a los efectos previstos en el artículo 35 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Ñ.14.- Obligaciones del arrendatario ante futuras licitaciones: El adjudicatario queda obligado a permitir que ADIF, durante los SEIS (6) meses anteriores a la finalización del contrato o la resolución anticipada, pueda mostrar todas las instalaciones que conforman los inmuebles 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.15.- Personal: En los supuestos en los que 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, se facilitará a los licitadores la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que afecte la subrogación, que resulte necesaria para permitir una exacta evaluación de los costes laborales que implicará tal medida.

Por otra parte, la empresa que resulte adjudicataria del presente contrato y que tenga la condición de empleadora de los trabajadores afectados, estará obligada a proporcionar la información anteriormente referida a requerimiento del responsable del contrato. Como parte de la información en todo caso, se deberán aportar los listados del personal objeto de subrogación, indicándose: el 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.

El incumplimiento por la empresa que resulte adjudicataria de la obligación de proporcionar la información anteriormente indicada dará lugar a la imposición de:

- En caso de no facilitar la información requerida, una penalización del quince por ciento (15%) de la renta fija anual que sea de aplicación por los espacios e instalaciones objeto de licitación en el año de vigencia de contrato en el que ADIF solicite la citada información a la citada empresa.
- En caso de no facilitar la totalidad de la información requerida, y tras nuevo requerimiento de ADIF para que esta sea completada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, será de aplicación una penalización del ocho por ciento (8%) de la renta fija anual que sea de aplicación por los espacios e instalaciones objeto de licitación en el año de vigencia de contrato en el que ADIF solicite la citada información a la citada empresa.

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

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

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

O. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones sobre cuantas dudas surjan en la interpretación de las condiciones exigidas en el presente Pliego y en el resto de la documentación relacionada hasta 5 días hábiles antes de la fecha fin de presentación de ofertas.

ADIF divulgará al resto de los licitadores aquellas cuestiones suscitadas que, sin desvelar asuntos de carácter reservado relativos a los consultantes, permitan una mayor homogeneidad para la mejor comparación de las ofertas, todo ello dentro de la mayor transparencia del proceso. ADIF no estará obligada a responder aquellas solicitudes de aclaración cuando entienda, a su único criterio, que las mismas no se precisan o puedan afectar a criterios de igualdad de oportunidades en la licitación.

Dichas aclaraciones tendrán carácter vinculante y se harán públicas en la página web de ADIF en términos que garanticen la igualdad y la concurrencia en el procedimiento de licitación.

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

Departamento: Jefatura Comercial Noroeste de la Subdirección de Gestión Comercial

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

Email: salvadorgonzalez@adif.es

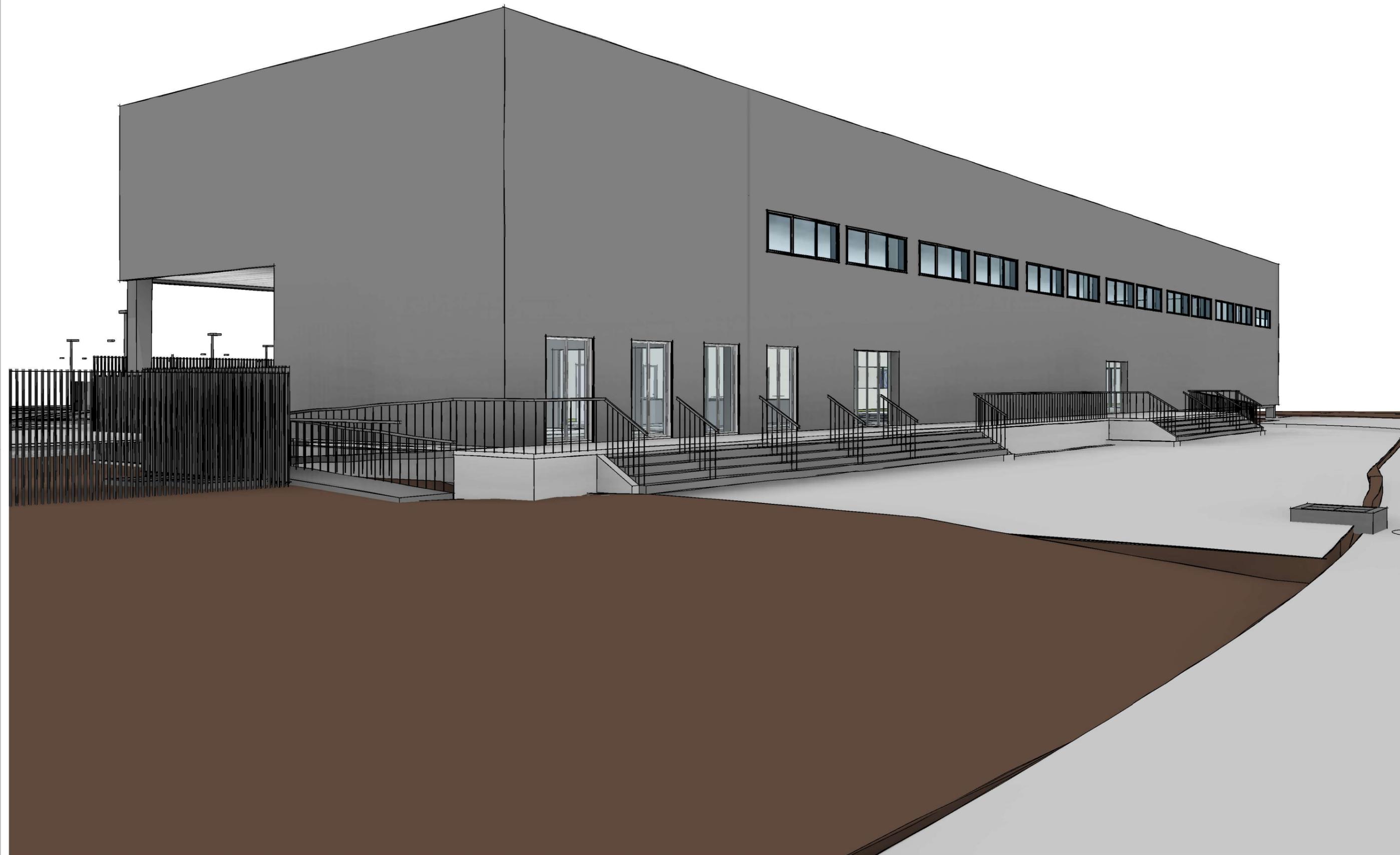
P. ANEJOS

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

- **Anejo 1.A al PCP:** Planos y fichas técnicas con las características y particularidades de los locales y espacio objeto de la licitación.
 - **Anejos 1.B al PCP:** DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA. Esta documentación se incluirá en el sobre nº 2 de la Oferta.
 - **Anejo 1.B.1:** Criterios de Valoración de la Oferta Técnica.
 - **Anejos 1.C al PCP:** DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA. Esta documentación se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
 - **1.C.1:** Modelo de oferta económica para Renta Fija. **NO PROCEDE**
 - **1.C.2:** Modelo de oferta económica para Renta Variable. Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.
 - **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"
- Anejo 1.F del PCP. – Modelo de Declaración Responsable.**

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

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



TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA ESTACIÓN
 A CORUÑA - SAN CRISTOVO
 PROYECTO CONSTRUCTIVO IDOM_rev. 04_02/2022
 MODELO: PEF-PC-PV-IDO-R1-ARQ-0001-S4

ESCALA A3:
 1/100
 Numérica

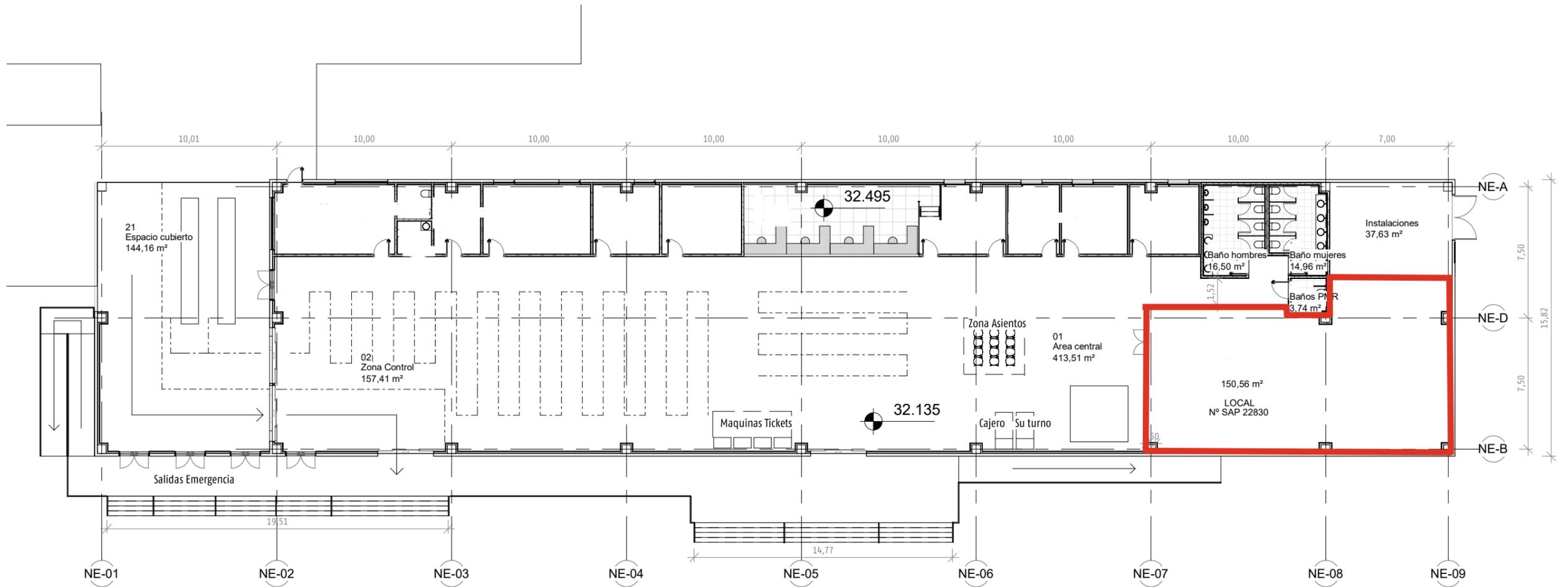


rev	fecha	MOTIVO MODIFICACION

DSÑ	REV	APR
AutoVerificador	GTE	

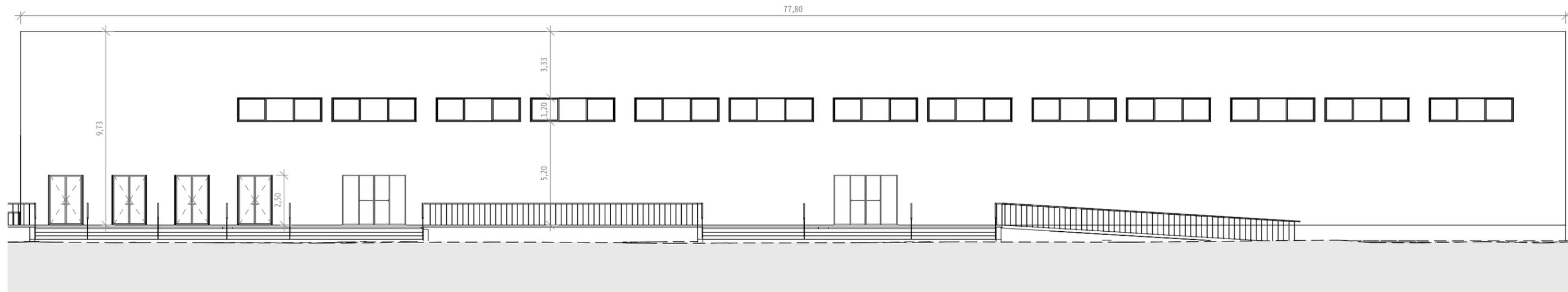
NOMBRE DE PLANO:
 Vista perspectiva

NÚMERO DE PLANO:
 HOJA: DE: ORIGEN:



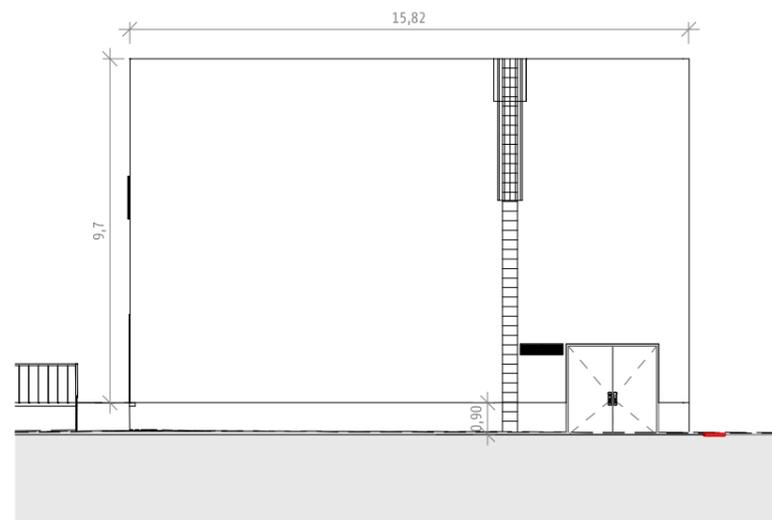
COLA CONTROL
170 personas
Espaciado lateral entre personas 60cm

COLA BILLETES
40 personas
Espaciado lateral entre personas 60cm



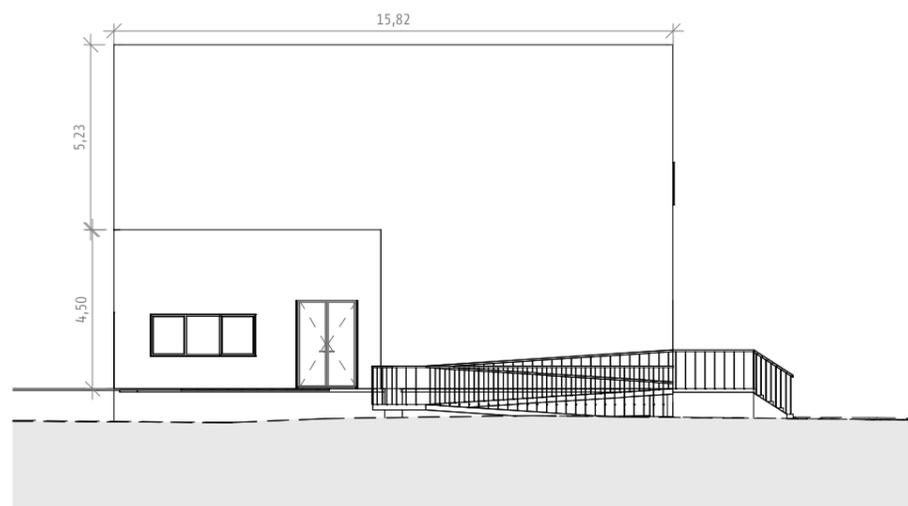
Alzado Sur_CQ

1 : 200



Alzado Este_CQ

1 : 200



Alzado Oeste_CQ

1 : 200

77,8



Alzado Norte_CQ

1 : 200

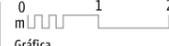


TÍTULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA ESTACIÓN A CORUÑA - SAN CRISTOVO
 PROYECTO CONSTRUCTIVO IDOM_rev. 04_02/2022
 MODELO: PEF-PC-PV-IDO-R1-ARQ-0001-S4

ESCALA A3:

1/100

Numérica

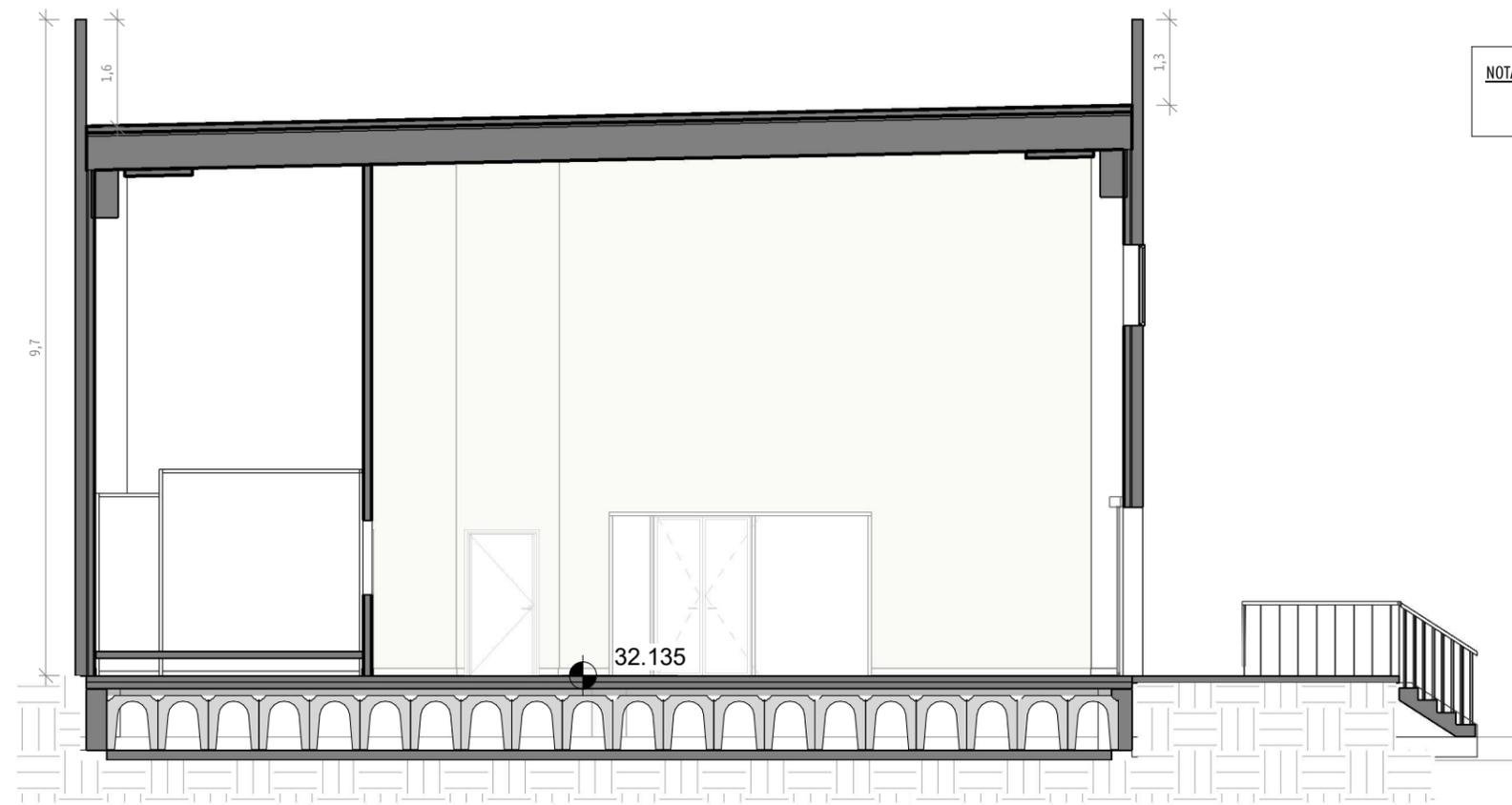


ferrovial
Construction

rev	fecha	MOTIVO MODIFICACION	DSÑ	REV	APR
			AutoVerificador	GTE	

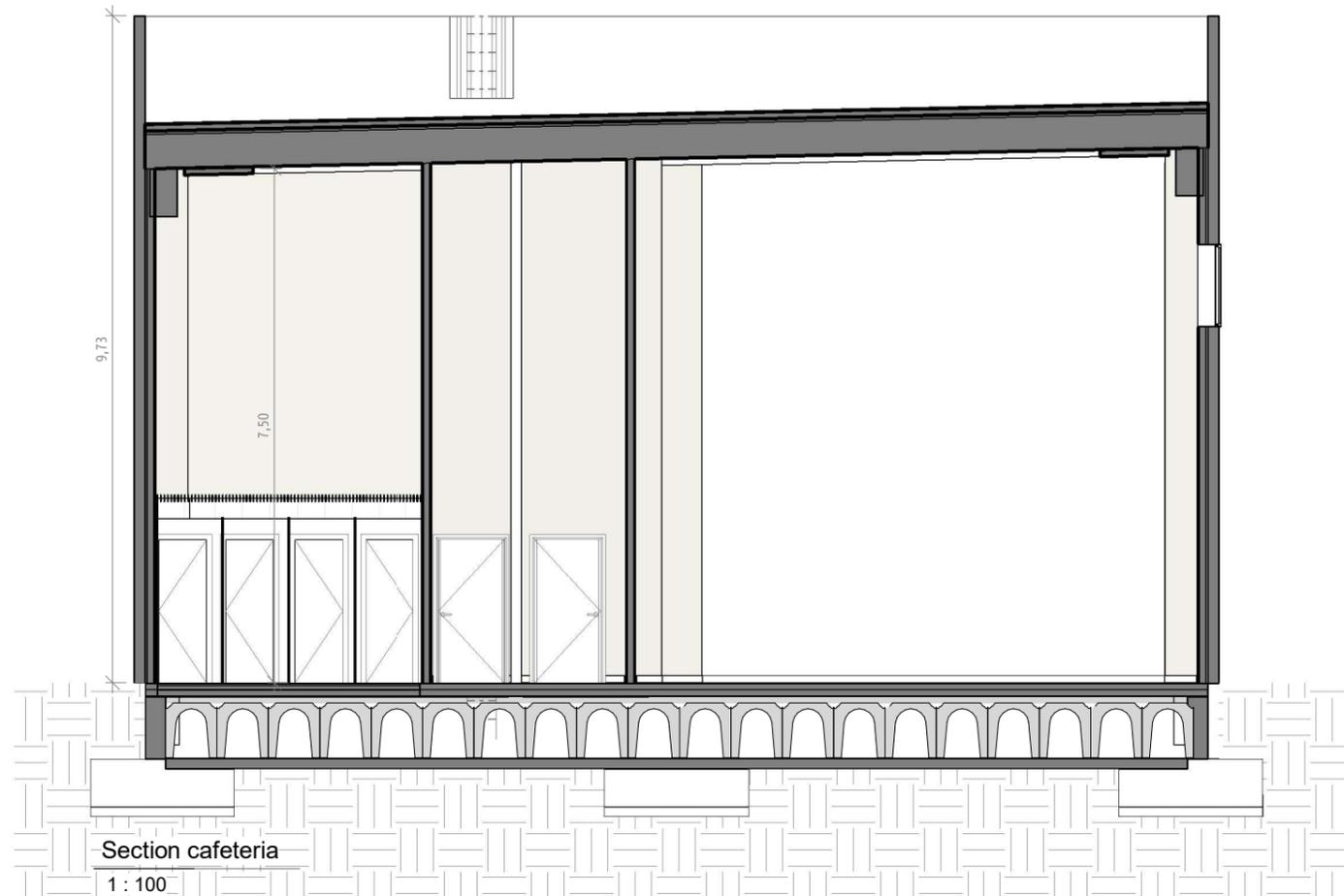
NOMBRE DE PLANO:		NÚMERO DE PLANO:	
Alzados			
HOJA:	DE:	ORIGEN:	

NOTA: SE CONSTRUIRÁ UN FORJADO INTERMEDIO EN LA ZONA DE INSTALACIONES SOLO EN EL CASO DE QUE SEA NECESARIO POR MOTIVOS ESTRUCTURALES.



ARQ_Seccion trasversal_Billeteria

1 : 100



Section cafeteria

1 : 100



TITULO: PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA ESTACIÓN A CORUÑA - SAN CRISTOVO
 PROYECTO CONSTRUCTIVO IDOM_rev. 04_02/2022
 MODELO: PEF-PC-PV-IDO-R1-ARQ-0001-S4

ESCALA A3:

1/100

Numérica

0 1 2

Gráfica



Norte



rev	fecha	MOTIVO MODIFICACION	DSÑ	REV	APR

NOMBRE DE PLANO:			NÚMERO DE PLANO:

Corte trasversal

HOJA: DE: ORIGEN:

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 22830

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	04:30 – 00:30
Marca tiendas de la estación	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	07:00-22:00
Número de local	22830
Superficie planta 1	-
Superficie planta baja	160 m2, aprox.
Altura libre al techo	6,80
Salida de humos	SI

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

H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Aire Acondicionado	SI
Individual / Colectivo	Individual
Calefacción	NO
Individual / Colectivo	--

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

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

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

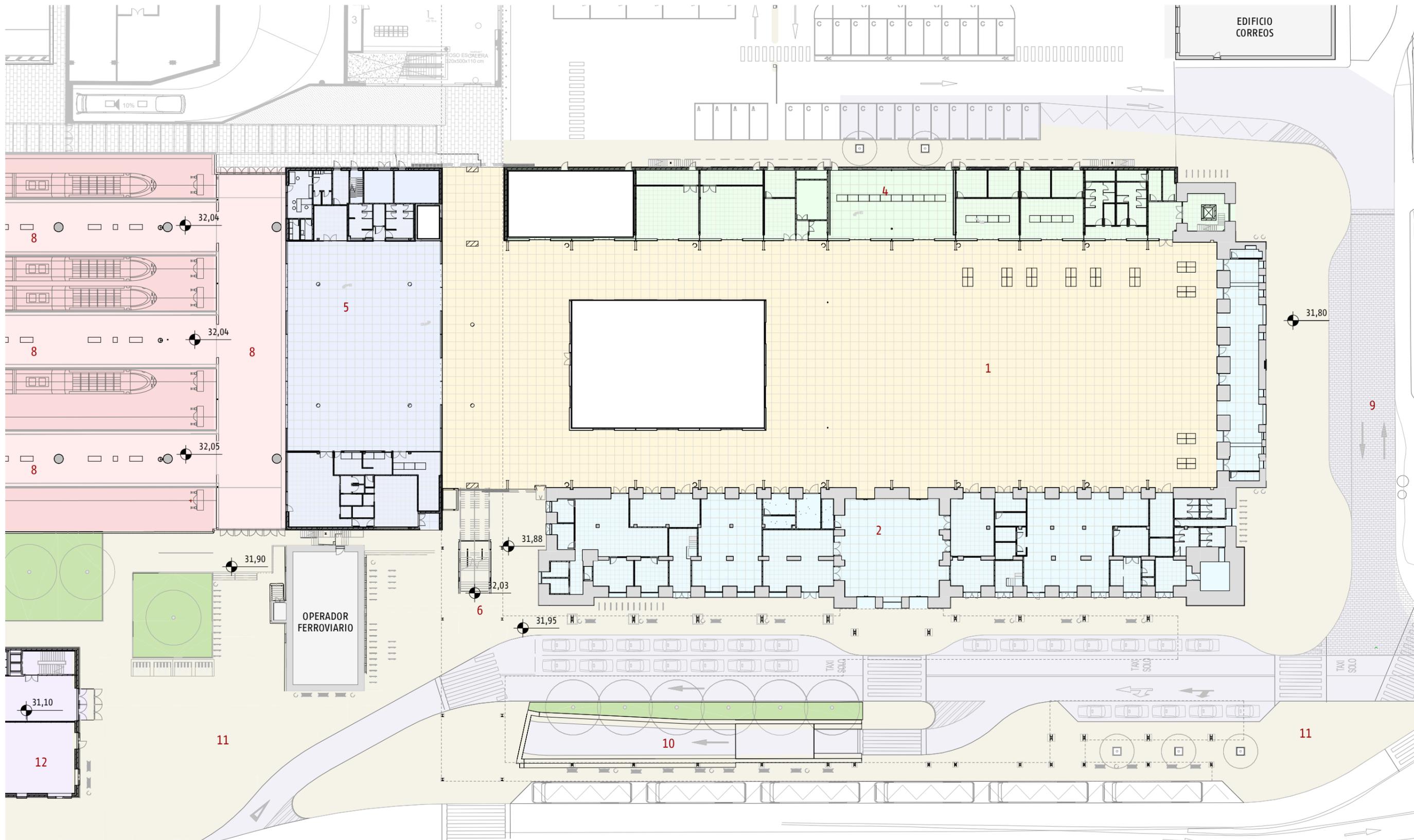
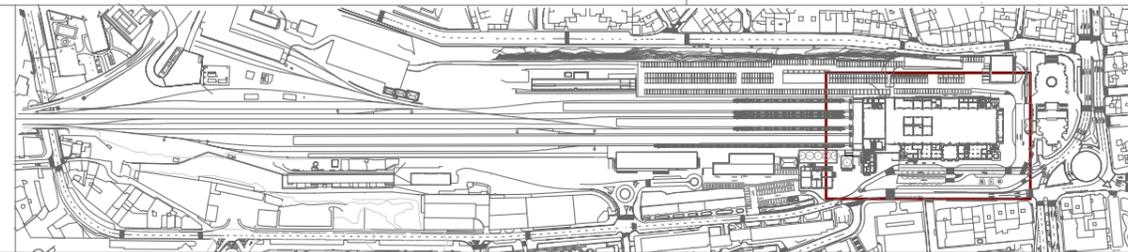
H.8 ACABADOS	
Suelos	Acabado Epoxi
Paredes	Yeso laminado/ Pintura B antimoho
Techos	Panel yeso laminado
Ventanas	SI
Puertas	SI

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • El local se encuentra actualmente en construcción, se entregará con las preinstalaciones y acabados básicos. • Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contratarán directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite. • El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente. <p>Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 300.000€.</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 600.000€.</p>	



LEYENDA PLANO DE CONJUNTO

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  1 REHABILITACIÓN ESPACIO BAJO MARQUESINA HISTÓRICA |  5 NUEVA ÁREA DE EMBARQUE |  9 VIALES, ÁREAS DE TAXIS, AUTOBUSES Y APARCAMIENTO |  13 MARQUESINAS EXTERIORES |
|  2 ADECUACIÓN DE PLANTA BAJA EN EDIFICIO DE VIAJEROS |  6 PASARELA PEATONAL ENTRE MARQUESINAS |  10 VIAL DE ACCESO SUBTERRÁNEO |  14 SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y REMATE FACHADA |
|  3 INCORPORACIÓN DE NUEVAS ÁREAS COMERCIALES |  7 ACTUACIÓN EN PLAYA DE VÍAS |  11 URBANIZACIÓN Y ÁREAS DE CARGA Y DESCARGA |  15 ESTACION PROVISIONAL/EDIFICIO DE CONTRATA |
|  4 CRUJÍA LATERAL DE ATENCIÓN AL VIAJERO Y COMERCIAL |  8 NUEVOS ANDENES Y MARQUESINA SOBRE ANDENES |  12 NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS |  ZONA NO AFECTADA POR EL PROYECTO |



TÍTULO: PROYECTO MODIFICADO Nº1 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA REMODELACIÓN DE LA ESTACIÓN A CORUÑA-SAN CRISTOVO
 MODELO: 322061100099-FER-M2D-ED-BIM-526100-GE_PLA PlanosArq

EL I.C.C.P. DIRECTOR DE OBRA:
 MIGUEL ZORRILLA ARMESTO
 ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

EL INGENIERO AUTOR DEL PROYECTO:
 UTE ACO San Cristóbal
 Applus⁹⁹⁰
 JUAN FERNÁNDEZ PÉREZ
 ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

CONFORME EL CONTRATISTA:
 ferrovial construction
 MANUEL RUIZ-OSIELO CALVO
 ING. CAMINOS, CANALES Y PUERTOS

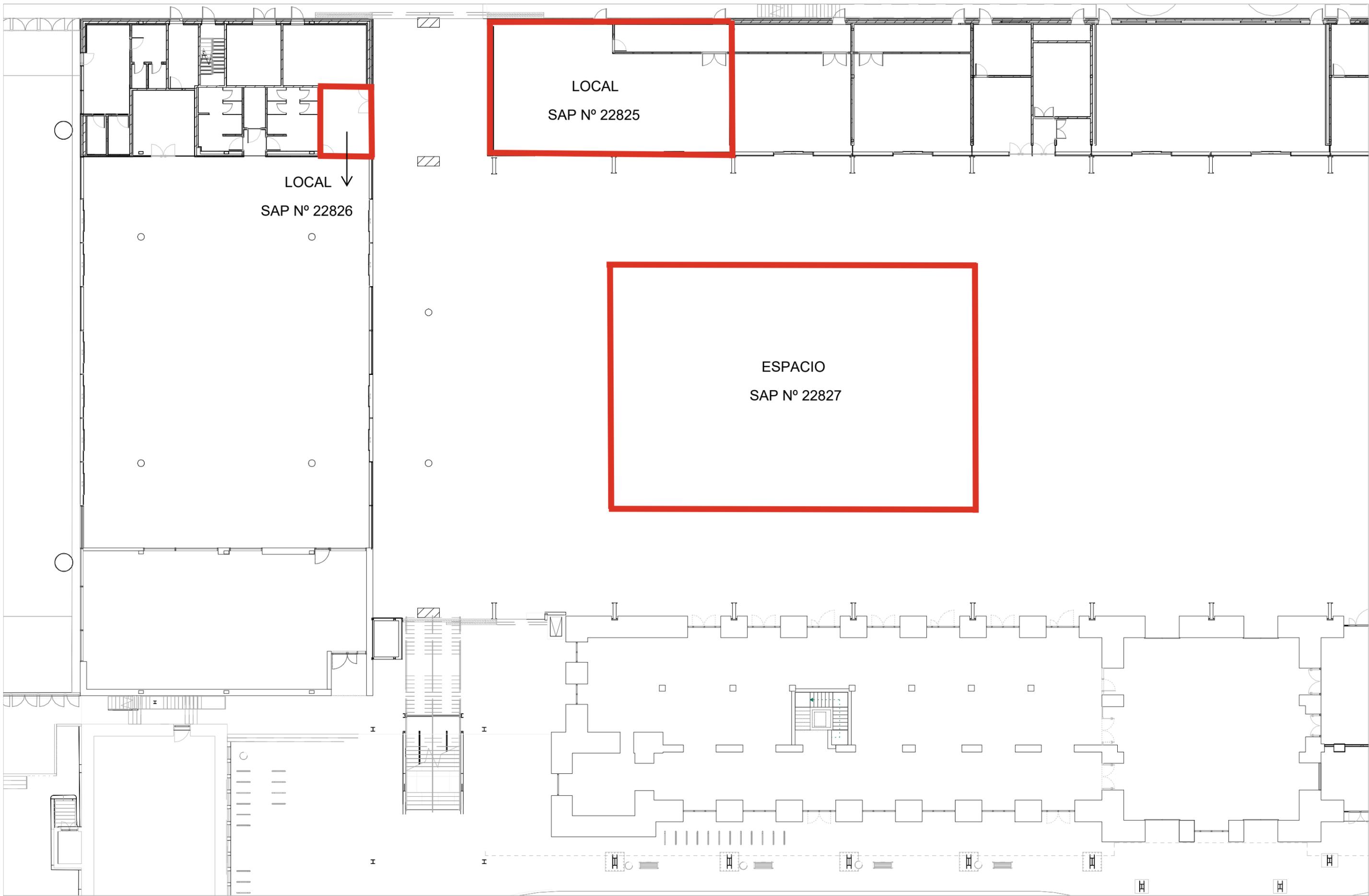
ESCALA A3:
 1/500
 Numérica Gráfica



FECHA:
 ABR 2024

NOMBRE DE PLANO: EDIFICACIÓN
 PLANOS DE CONJUNTO
 PLANTA COTA +31.80

NÚMERO DE PLANO:
 2.9.1.1
 HOJA: 03 DE 14 ORIGEN: M



H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 22825

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN		H.2 DATOS DEL LOCAL	
Horario de apertura	04:30 – 00:30	Horario mínimo de apertura	07:00–22:00
Marca tiendas de la estación	NO	Número de local	22825
R.R.I.	NO	Superficie planta 1	-
Gastos Comunes	NO	Superficie planta baja	211 m ² , aprox.
Vigilancia	SI	Altura libre al techo	variable, cubierta curva (6.20–8.60)
Canon por Publicidad y Promoción	NO	Salida de humos	SI
H.3 ENERGÍA ELÉCTRICA		H.4 INSTALACIONES FRIO / CALOR	
Energía Eléctrica	SI	Aire Acondicionado	SI
Tensión (Voltios)	230	Individual / Colectivo	COLECTIVO
Número de contador	--	Calefacción	SI
Consumo a cargo de ADIF	NO	Individual / Colectivo	COLECTIVO
Consumo a cargo arrendatario	SI		
H.5 AGUA		H.6 GAS	
Abastecimiento	SI	Abastecimiento	NO
Contador con ADIF	NO	Contador con ADIF	--
Número de contador	--	Número de contador	--
Suministro a cargo de ADIF	NO	Suministro a cargo de ADIF	--
Suministro cargo de Arrendatario	SI	Suministro cargo de Arrendatario	--
Saneamiento	SI		
H.7 INSTALACIONES DE SEGURIDAD		H.8 ACABADOS	
Extintores	SI	Suelos	En proceso de definición
Detectores de Humo	SI	Paredes	En proceso de definición
Rociadores de agua	NO	Techos	En proceso de definición
Bíe	Zonas comunes	Ventanas	NO
Otras instalaciones	NO	Puertas	SI
H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS			
<ul style="list-style-type: none"> El local se encuentra actualmente en construcción, se entregará con las preinstalaciones y acabados básicos. Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contratarán directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite. El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente. <p>Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 300.000€.</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 600.000€.</p>			

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL LOCAL 22826

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	04:30 – 00:30
Marca tiendas de la estación	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	07:00–22:00
Número de local	22826
Superficie planta 1	-
Superficie planta baja	25 m2, aprox.
Altura libre al techo	2,60
Salida de humos	NO

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

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

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

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

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

H.8 ACABADOS	
Suelos	En proceso de definición
Paredes	En proceso de definición
Techos	En proceso de definición
Ventanas	NO
Puertas	SI

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
<ul style="list-style-type: none"> El local se encuentra actualmente en construcción, se entregará con las preinstalaciones y acabados básicos. Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contrataran directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite. El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente. <p>Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 300.000€.</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 600.000€.</p>	

H. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DEL ESPACIO 22827

H.1 DATOS DE LA ESTACIÓN	
Horario de apertura	04:30 – 00:30
Marca tiendas de la estación	NO
R.R.I.	NO
Gastos Comunes	NO
Vigilancia	SI
Canon por Publicidad y Promoción	NO

H.2 DATOS DEL ESPACIO	
Horario mínimo de apertura	07:00–22:00
Número de espacio	22827
Superficie planta 1	-
Superficie planta baja	274 m2, aprox.
Altura libre al techo	3,70
Salida de humos	NO

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

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

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

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

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

H.8 ACABADOS	
Suelos	En proceso de definición
Paredes	En proceso de definición
Techos	En proceso de definición
Ventanas	NO
Puertas	SI

H.9 OTROS DATOS DE INTERÉS	
<ul style="list-style-type: none"> • El local se encuentra actualmente en construcción, se entregará con las preinstalaciones y acabados básicos. • Los suministros que se hagan precisos para el perfecto desarrollo de la actividad a realizar en el local, se contrataran directamente por cuenta y cargo del Arrendatario con las respectivas empresas suministradoras. Caso de no ser posible, el arrendatario se obliga a hacer efectivo a ADIF el importe total de los consumos que se generen por los suministros que ésta les facilite. • El arrendatario llevará a cabo, a su cuenta y cargo, las obras necesarias para el desarrollo de la actividad en cumplimiento de la normativa vigente. <p>Seguros: El arrendatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 300.000€.</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 600.000€.</p>	

Anejos 1.B “DOCUMENTACIÓN OFERTA TÉCNICA”

Anejo 1.B.1: Criterios de Valoración de la Oferta Técnica
Este modelo se incluirá en el sobre nº 2 de la oferta.

OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 40 PUNTOS

		EMPRESA :			Firma y sello:
ASPECTOS A VALORAR		VALORES MÁXIMOS	DATO: FIGURAR EL DATO SOLICITADO EN LAS CELDAS EN BLANCO	INDICACIÓN DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA APORTADA (1)	
PROYECTO DE IMPLANTACION		40			
Marca	Memoria descriptiva de la marca con la que se pretende explotar la actividad, aportando manual de imagen e identidad corporativa (logotipo, colores corporativos, tipografías corporativas, papelería...), manual de interiorismo (diseño visual, mobiliario, equipamiento, iluminación, acabados...) y manual de operaciones (procedimientos, instrucciones y orientación de cómo debe gestionarse el negocio). Para su valoración, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.	Memoria descriptiva de la marca.	0,5		
		Manual de imagen e identidad corporativa.	0,5		
		Manual de interiorismo.	0,5		
		Manual de operaciones.	0,5		
Prestación del servicio	Memoria descriptiva de la cafetería-restaurante en la que se detallarán, al menos, los siguientes aspectos: • Oferta gastronómica: Detalle de la propuesta culinaria de la cafetería-restaurante, incluyendo el tipo de cocina ofrecida (internacional, regional, especializada, etc.) así como la variedad de la carta (comida y bebidas ofrecidas), incluyendo opciones para desayunos, almuerzos y cenas. Se valorará positivamente la propuesta de opciones de comida saludables. • Servicio al cliente: Información sobre la calidad del servicio al cliente ofrecido por el restaurante, incluyendo la atención personalizada o la rapidez en la toma de pedidos. Se valorará que el servicio del restaurante sea en mesa. • Proceso de reserva: Información sobre las distintas formas de reservar el restaurante (página web del propio restaurante, teléfono, aplicaciones de reserva, etc.). Se valorará la rapidez y simplicidad del proceso de reserva, lo que asegurará que los clientes puedan realizar una reserva en pocos pasos y en poco tiempo, sin complicaciones innecesarias o requerimientos excesivos de información.	Oferta gastronómica.	2		
		Servicio al cliente.	3		
		Proceso de reserva.	1		
Objetivos de desarrollo sostenible	Descripción y acreditación de los siguientes fines que cumplan con los ODS acordados por la Organización de Naciones Unidas y puestos en marcha en 2016: • ODS 7 – Energía asequible y no contaminante: Especial seguimiento a la eficiencia energética. • ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico: Especial seguimiento de acciones en gestión de Recursos Humanos. • ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles: Especial seguimiento a la gestión de residuos. • ODS 12 - Producción y consumo responsables: Especial seguimiento a las compras con criterios ecológicos.	ODS 7 – Energía asequible y no contaminante.	0,5		
		ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico.	0,5		
		ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles.	0,5		
		ODS 12 – Producción y consumo responsables.	0,5		
Proyecto Técnico	Proyecto de adecuación de los inmuebles aportando la máxima definición posible: • Coherencia del presupuesto. • Anteproyecto de adecuación de los inmuebles, aportando la máxima definición posible (Planos y bocetos, diseño de los locales y del espacio accesorio para terraza, equipamiento, distribución de interiores, etc.), teniendo en cuenta que la terraza deberá disponer de un cerramiento delimitador. Se deberá detallar la integración de la cafetería-restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez que la actividad se haya trasladado a la terminal definitiva de viajeros. • Memoria de Instalaciones: Detallar las instalaciones eléctricas, fontanería, climatización, ventilación, seguridad, etc. que se vayan a incluir en el proyecto de adecuación de los inmuebles. • Memoria de Mobiliario: Detallar el mobiliario que se instalará, los materiales y acabados de los muebles, las dimensiones y características técnicas de cada pieza, así como cualquier otra especificación relevante. o Diseño: Se valorará que el diseño del mobiliario que permita la integración de la actividad de cafetería-restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez se haya producido el traslado a la terminal definitiva de viajeros. o Mobiliario modular: Se valorará la modulación del mobiliario para que pueda ser combinado y reorganizado y adaptable a diversas configuraciones y necesidades de los usuarios. • Memoria de calidades: Detallar aspectos como los materiales de construcción a utilizar (pavimentos, revestimientos, carpinterías, etc.) o las características de los acabados (pinturas, barnices, azulejos, etc.). • Memoria de conectividad: Detallar la infraestructura de red, las conexiones disponibles, las especificaciones técnicas de estas conexiones y cualquier otra información relevante relacionada con la conectividad y comunicación de datos. o Conectividad: Se valorarán aquellas mejoras a la instalación requerida en el objeto del contrato en relación con el sistema de acceso a Internet y a la distribución de dispositivos de red, puntos de acceso y demás elementos necesarios para garantizar una cobertura uniforme y eficiente para toda la superficie. o Tomas de corriente: Especificar la cantidad y ubicación de tomas de corriente que permitan a los clientes que deseen trabajar de manera flexible que puedan conectar y recargar sus dispositivos electrónicos de forma cómoda y sin limitaciones.	Coherencia del presupuesto.	1		
		Anteproyecto de adecuación del local y de los espacios accesorios de terraza.	4		
		Memoria de Calidades.	1		
		Memoria de Instalaciones.	1		
		Memoria de Mobiliario.	3		
		Memoria de conectividad.	3		
Inversión CAPEX inicial	Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones, con un mínimo de 250.000.- €. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).	Inversión CAPEX total inicial	14		
Inversión de reposición	Propuesta de inversión de reposición en el año 6 del contrato, con un mínimo de 50.000.- €. Esta propuesta será realizada para reemplazar o actualizar activos existentes que han alcanzado el final de su vida útil o que necesitan ser modernizados para mantener el funcionamiento eficiente del negocio. Estos activos pueden incluir mobiliario, maquinaria, equipos, infraestructura, tecnología, entre otros.	Inversión de reposición	3		

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



ANEJO 1.B.1 AL P.C.P. P.O. 2023-265-00031
CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

OFERTA TÉCNICA - VALORACIÓN MÁXIMA 40 PUNTOS

DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR	MÁXIMO	ASPECTO A VALORAR	BAREMO DE PUNTUACIÓN	
MARCA	2			
<p>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).</p> <p>Para su valoración, se aportará copia del registro de la marca con la que pretende explotar la actividad y de la documentación que acredite estar en posesión del derecho legítimo para su utilización y comercialización en esta licitación.</p>	0,5	Memoria descriptiva de la marca	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	Manual de imagen e identidad corporativa	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	Manual de interiorismo	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	Manual de operaciones	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
PRESTACIÓN DEL SERVICIO	6			
<p>Memoria descriptiva de la cafetería-restaurante en la que se detallarán, al menos, los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oferta gastronómica: Detalle de la propuesta culinaria de la cafetería-restaurante, especificando el tipo de cocina ofrecida (internacional, regional, especializada, etc.) así como la variedad de la carta (comida y bebidas ofrecidas), incluyendo opciones para desayunos, almuerzos y cenas. Se valorará positivamente la propuesta de opciones de comida saludables. • Servicio al cliente: Información sobre la calidad del servicio ofrecido al cliente, incluyendo la atención personalizada o la rapidez en la toma de pedidos. Se valorará que el servicio de la cafetería-restaurante se realice en mesa. • Proceso de reserva: Información sobre las distintas formas de reservar en el restaurante (página web del propio restaurante, teléfono, aplicaciones de reserva, etc.). Se valorará la rapidez y simplicidad del proceso de reserva, lo que asegurará que los clientes puedan realizar una reserva en pocos pasos y en poco tiempo, sin complicaciones innecesarias o requerimientos excesivos de información. 	2	Oferta gastronómica	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,500	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			1,000	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			1,500	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			2,000	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	3	Servicio al cliente	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,750	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			1,500	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			2,250	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			3,000	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	1	Proceso de reserva	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,250	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,500	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,750	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			1,000	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE	2			
<p>Descripción y acreditación de los siguientes fines que cumplan con los ODS acordados por la Organización de Naciones Unidas y puestos en marcha en 2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ODS 7 – Energía asequible y no contaminante: Especial seguimiento a la eficiencia energética. • ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico: Especial seguimiento de acciones en gestión de Recursos Humanos. • ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles: Especial seguimiento a la gestión de residuos. • ODS 12- Producción y consumo responsables: Especial seguimiento a las compras con criterios ecológicos. 	0,5	ODS 7 – Energía asequible y no contaminante	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	ODS 8 – Trabajo decente y crecimiento económico	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	ODS 11 – Ciudades y comunidades sostenibles	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	0,5	ODS 12 - Producción y consumo responsables	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,125	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,250	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,375	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			0,500	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
PROYECTO TÉCNICO	13			
<p>Proyecto de adecuación de los inmuebles aportando la máxima definición posible:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coherencia del presupuesto. • Anteproyecto de adecuación de los inmuebles, aportando la máxima definición posible (Planos y bocetos, diseño de los locales y del espacio accesorio para terraza, equipamiento, distribución de interiores, etc.), teniendo en cuenta que la terraza deberá disponer de un cerramiento delimitador. Se deberá detallar la integración de la cafetería-restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez que la actividad se haya trasladado a la terminal definitiva de viajeros. • Memoria de Instalaciones: Detallar las instalaciones eléctricas, fontanería, climatización, ventilación, seguridad, etc. que se vayan a incluir en el proyecto de adecuación de los inmuebles. • Memoria de Mobiliario: Detallar el mobiliario que se instalará, los materiales y acabados de los muebles, las dimensiones y características técnicas de cada pieza, así como cualquier otra especificación relevante. <ul style="list-style-type: none"> o Diseño: Se valorará que el diseño del mobiliario que permita la integración de la actividad de cafetería-restaurante con la posibilidad de realizar trabajo flexible, una vez se haya producido el traslado a la terminal definitiva de viajeros. o Mobiliario modular: Se valorará la modulación del mobiliario para que pueda ser combinado y reorganizado y adaptable a diversas configuraciones y necesidades de los usuarios. • Memoria de calidades: Detallar aspectos como los materiales de construcción a utilizar (pavimentos, revestimientos, carpinterías, etc.) o las características de los acabados (pinturas, barnices, azulejos, etc.). • Memoria de conectividad: Detallar la infraestructura de red, las conexiones disponibles, las especificaciones técnicas de estas conexiones y cualquier otra información relevante relacionada con la conectividad y comunicación de datos. <ul style="list-style-type: none"> o Conectividad: Se valorarán aquellas mejoras a la instalación requerida en el objeto del contrato en relación con el sistema de acceso a Internet y a la distribución de dispositivos de red, puntos de acceso y demás elementos necesarios para garantizar una cobertura uniforme y eficiente para toda la superficie. o Tomas de corriente: Especificar la cantidad y ubicación de tomas de corriente que permitan a los clientes que deseen trabajar de manera flexible que puedan conectar y recargar sus dispositivos electrónicos de forma cómoda y sin limitaciones. 	1	Coherencia del presupuesto	0,000	No coherente
			1,000	Coherente
	4	Anteproyecto de adecuación del local y de los espacios accesorios para terraza	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			1,000	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			2,000	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			3,000	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			4,000	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	1	Memoria de calidades	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,250	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,500	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,750	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
	1	Memoria de Instalaciones	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,250	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			0,500	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			0,750	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
	3	Memoria de mobiliario	0,000	No se desarrolla el apartado, lo que se indica es erróneo o irrelevante para el objeto del contrato que se valora.
			0,250	Se expone el apartado someramente considerándose la información aportada insuficiente por no adecuarse a lo requerido en el Pliego.
			1,500	Se informa el apartado de modo correcto, aunque de forma muy escueta, faltan detalles necesarios y requiere mayor aporte de información.
			2,250	Apartado expuesto de forma correcta, se adapta al objeto del contrato valorado aunque presenta leves defectos o áreas de mejora.
			3,000	Apartado expuesto de forma muy amplia y correcta, la oferta/información presentada se adecúa completamente a lo requerido en el Pliego.
	3	Memoria de conectividad	0,000	No se mejora la instalación requerida en el objeto del contrato
			1,000	Se mejora ligeramente la instalación requerida en el objeto del contrato
			2,000	Se mejora moderadamente la instalación requerida en el objeto del contrato
			3,000	Se mejora sustancialmente la instalación requerida en el objeto del contrato

INVERSIÓN CAPEX TOTAL INICIAL	14			
<p>Presupuesto detallado de la inversión CAPEX total inicial prevista por partidas con desglose de mediciones, con un mínimo de 250.000.- €, una vez la actividad se traslade a la terminal definitiva de viajeros. Dicha inversión en inmovilizado/activo no corriente deberá corresponder, necesariamente, a obra civil, pavimentos, infraestructuras, mobiliario, cristalería, equipos informáticos, electrónicos y/o de comunicación, etc., no pudiendo incluirse, a efectos de justificación, cualesquiera inversiones en OPEX realizadas por el arrendatario (salarios, arrendamientos, licencias, servicios profesionales, suministros, consumos, cantidades destinadas al pago de redacción de la oferta...).</p>	14	Inversión CAPEX total inicial	16,000	Valoración proporcional respecto a la mayor inversión CAPEX total inicial
INVERSIÓN DE REPOSICIÓN	3			
<p>Propuesta de inversión de reposición en el año 6 del contrato, con un mínimo de 50.000.- €. Esta propuesta será realizada para reemplazar o actualizar activos existentes que han alcanzado el final de su vida útil o que necesitan ser modernizados para mantener el funcionamiento eficiente del negocio. Estos activos pueden incluir mobiliario, maquinaria, equipos, infraestructura, tecnología, entre otros.</p>	3	Inversión de reposición	3,000	Valoración proporcional respecto a la mayor inversión de reposición
TOTAL GENERAL	40			

Anejos 1.C "DOCUMENTACIÓN OFERTA ECONÓMICA"

Anejo 1.C.1: Modelo de Oferta Económica para Renta Fija

Anejo 1.C.2: Modelo de Oferta Económica para Renta Variable

ANEJO 1.C.2

Modelo de Oferta Económica para Renta Variable

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

ANEJO 1.C.2

HOJA DE OFERTA ECONÓMICA RENTA VARIABLE

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES EXPEDIENTE Nº 2023-265-00031

ESTACION	Nº LOCAL / ESPACIO	SUPERFICIE M ²	ACTIVIDAD	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA DE LICITACIÓN TOTAL CONTRATO
A CORUÑA Terminal provisional	22.830	160 m ²	RESTAURACIÓN	664.255,26 €
A CORUÑA Terminal definitiva	22.825	211 m ²	RESTAURACIÓN CON ZONA PARA FACILITAR LA ACTIVIDAD DE TRABAJO FLEXIBLE	
	22.826	25 m ²	RESTAURACIÓN	
	22.827	274 m ²	TERRAZA	

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

TERMINAL PROVISIONAL

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ANUAL (*)	VENTAS PREVISTAS SIN IVA FIJADAS POR ADIF-ALTA VELOCIDAD (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	Porcentaje VARIABLE OFERTADO (**)
AÑO 1	3.600,00 €	800.000,00 €		
AÑO 2	3.672,00 €	816.000,00 €		
TOTAL	7.272,00 €	1.616.000,00 €		

TERMINAL DEFINITIVA

	RENTA MÍNIMA GARANTIZADA ANUAL (*)	VENTAS PREVISTAS SIN IVA FIJADAS POR ADIF-ALTA VELOCIDAD (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	RENTA ANUAL RESULTANTE SEGÚN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS (SÓLO A EFECTOS DE VALORACIÓN DE LA OFERTA)	Porcentaje VARIABLE OFERTADO (**)
AÑO 1	60.000,00 €	1.000.000,00 €		
AÑO 2	61.200,00 €	1.020.000,00 €		
AÑO 3	62.424,00 €	1.040.400,00 €		
AÑO 4	63.672,48 €	1.061.208,00 €		
AÑO 5	64.945,93 €	1.082.432,16 €		
AÑO 6	66.244,85 €	1.104.080,80 €		
AÑO 7	67.569,75 €	1.126.162,42 €		
AÑO 8	68.921,14 €	1.148.685,67 €		
AÑO 9	70.299,56 €	1.171.659,38 €		
AÑO 10	71.705,55 €	1.195.092,57 €		
TOTAL	656.983,26 €	10.949.721,00 €		

OBSERVACIONES DE ADIF:

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

(**) Figurar el porcentaje de renta variable según lo definido en el punto 5.1 del P.C.P. y su Anejo 1, apartado L.1.2. El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:

- Ser igual o superior al 12%.
- Ser el mismo para todos los meses de cada año.
- Ser igual o mayor al del año anterior.
- No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
- Estar expresado con un solo decimal.

NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO

ANEJO 1.C.2.1

LA CUMPLIMENTACIÓN DE ESTE ANEJO ES OPCIONAL

HOJA DE SOLICITUD DE INSTALACIÓN DE UNA MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO Y/O UNA MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" Y/O MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS

ANEJO 1.C.2.1

**PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
EXPEDIENTE Nº 2023-265-00031**

FIRMA Y SELLO EMPRESA OFERTANTE

ESTACION	Cantidad	ACTIVIDAD
A CORUÑA Terminal provisional	1	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO
	1	MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B"
	3	MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS
A CORUÑA Terminal definitiva	1	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO
	1	MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B"
	6	MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS

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

TERMINAL PROVISIONAL

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO (MÁXIMO 1)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	180,00 €		0,00 €
AÑO 2	183,60 €		0,00 €
TOTAL	363,60 €		0,00 €

TERMINAL DEFINITIVA

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINA EXPENDEDORA DE TABACO (MÁXIMO 1)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	180,00 €		0,00 €
AÑO 2	183,60 €		0,00 €
AÑO 3	187,27 €		0,00 €
AÑO 4	191,02 €		0,00 €
AÑO 5	194,84 €		0,00 €
AÑO 6	198,74 €		0,00 €
AÑO 7	202,71 €		0,00 €
AÑO 8	206,76 €		0,00 €
AÑO 9	210,90 €		0,00 €
AÑO 10	215,12 €		0,00 €
TOTAL	1.970,96 €		0,00 €

MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (MÁXIMO 1)

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (MÁXIMO 1)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	4.000,00 €		0,00 €
AÑO 2	4.080,00 €		0,00 €
TOTAL	8.080,00 €		0,00 €

MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (MÁXIMO 1)

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINA RECREATIVA TIPO "B" (MÁXIMO 1)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	4.000,00 €		0,00 €
AÑO 2	4.080,00 €		0,00 €
AÑO 3	4.161,60 €		0,00 €
AÑO 4	4.244,83 €		0,00 €
AÑO 5	4.329,73 €		0,00 €
AÑO 6	4.416,32 €		0,00 €
AÑO 7	4.504,65 €		0,00 €
AÑO 8	4.594,74 €		0,00 €
AÑO 9	4.686,63 €		0,00 €
AÑO 10	4.780,36 €		0,00 €
TOTAL	43.798,86 €		0,00 €

MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS (MÁXIMO 3)

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS (MÁXIMO 3)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	1.400,00 €		0,00 €
AÑO 2	1.428,00 €		0,00 €
TOTAL	2.828,00 €		0,00 €

MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS (MÁXIMO 6)

	RENTA FIJA ANUAL POR MÁQUINA	MÁQUINAS AUTOMÁTICAS DE VENTA DE BEBIDAS Y/O APERITIVOS (MÁXIMO 6)	RENTA FIJA ANUAL
AÑO 1	1.400,00 €		0,00 €
AÑO 2	1.428,00 €		0,00 €
AÑO 3	1.456,56 €		0,00 €
AÑO 4	1.485,69 €		0,00 €
AÑO 5	1.515,40 €		0,00 €
AÑO 6	1.545,71 €		0,00 €
AÑO 7	1.576,62 €		0,00 €
AÑO 8	1.608,15 €		0,00 €
AÑO 9	1.640,31 €		0,00 €
AÑO 10	1.673,12 €		0,00 €
TOTAL	15.329,56 €		0,00 €

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

NOTA: A CUMPLIMENTAR ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO

ANEJO 1.D**Modelo de Cuenta de Explotación Previsional**

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



ANEJO 1.D

MODELO DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN PREVISIONAL

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES
EXPEDIENTE Nº 2023-265-00031

ESTACION	Nº LOCAL / ESPACIO	SUPERFICIE M ²	ACTIVIDAD
A COBUÑA Terminal provisional	22.830	160 m ²	RESTAURACIÓN
A COBUÑA Terminal definitiva	22.825	211 m ²	RESTAURACIÓN CON ZONA PARA FACILITAR LA ACTIVIDAD DE TRABAJO FLEXIBLE
	22.826	25 m ²	RESTAURACIÓN
	22.827	276 m ²	TERRAZA
FIRMA Y SELLO EMPRESA OPORTANTE			

TERMINAL DEFINITIVA

TOTAL CONTRATO	AÑOS PREVISTOS DE VIGENCIA DEL CONTRATO											
	TOTAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11
VENTAS (sin IVA)	20.940.721,00 €	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	1.040.400,00 €	1.081.200,00 €	1.122.400,00 €	1.164.000,00 €	1.206.000,00 €	1.248.400,00 €	1.291.200,00 €	1.334.400,00 €	1.378.000,00 €
COSTES MATERIA PRIMA		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MARGEN BRUTO	1.000.000 €	100,0%	1.000.000 €	100,0%	1.040.400 €	100,0%	1.081.200 €	100,0%	1.122.400 €	100,0%	1.164.000 €	100,0%
COSTES PERSONAL		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
CONDICIONES T. BARRAJAS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TASAS Y TRIBUTOS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MTO. Y SUBMINISTROS		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GASTOS COMUNES		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PUBLICIDAD Y PROMOCIÓN		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ESTRUCTURA Y MANTEN.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
GASTOS GENERALES		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
OTROS COSTES (*)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL GASTOS GENERALES	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%	€ 0,0%
AMORTIZACIONES		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
MARGEN DE EXPLOTACIÓN ANTES DE RENTAS	1.000.000 €	100,0%	1.000.000 €	100,0%	1.040.400 €	100,0%	1.081.200 €	100,0%	1.122.400 €	100,0%	1.164.000 €	100,0%
RENTA MÍNIMA GARANTIZADA EXIGIDA EN LICITACIÓN	656.963,26 €	6,0%	66.000 €	6,0%	62.424 €	6,0%	63.672 €	6,0%	64.944 €	6,0%	66.240 €	6,0%
RENTA ANUAL RESULTANTE EXCEN PORCENTAJE OFERTADO SOBRE VENTAS PREVISTAS FIJADAS POR ADIF-ALTA VELOCIDAD (SIN A EFECTOS DE VINCULACIÓN DE LA OFERTA) (**)	- €	0,0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MARGEN DE EXPLOTACIÓN	343.036,74 €	34,3%	338.800 €	34,3%	357.976 €	34,3%	357.528 €	34,3%	357.456 €	34,3%	355.760 €	34,3%
COSTES EXTRAORDINARIOS (***)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
IMPORTE	343.036,74 €	34,3%	338.800 €	34,3%	357.976 €	34,3%	357.528 €	34,3%	357.456 €	34,3%	355.760 €	34,3%

OBSERVACIONES DE ADIF:
 (*) Descripción de otros Costos y/o Gastos Extraordinarios:
 (***) Figure el porcentaje de renta variable según lo definido en el punto 5.1 del P.C.P. y en Anexo 1, apartado L1.1
 El porcentaje variable ofertado deberá cumplir todas las condiciones siguientes:
 - Ser igual o superior al 12%.
 - Ser el mismo para todos los meses de cada año.
 - Ser igual o mayor al del año anterior.
 - No ser mayor en 2 puntos porcentuales respecto al porcentaje ofrecido en el año anterior.
 - Estar expresado con un solo decimal.

NOTA: A CUMPLIRSE ÚNICAMENTE LOS CAMPOS EN BLANCO

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 ^[1] 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.

^[1] 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 inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

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

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

DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

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

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

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

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

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF o la administración actuante el cambio de uso del inmueble.
- b) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- d) La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.
- e) La falta de cobertura de los seguros convenidos, ya sea 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**Modelo de Declaración Responsable**

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

ANEJO 1.F**MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE**

D./Dña. _____, con N.I.F. _____ en nombre y representación, de _____, con N.I.F. _____ (propio o de la sociedad a quien represente), con domicilio en _____.

Enterado/a del anuncio publicado en la página web de ADIF del día ____ de _____ de _____, para la adjudicación del expediente 2023-265-00031, denominado "Arrendamiento de un (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por el local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña y los locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña", declara responsablemente:

- 1º.- Que conozco y acepto de manera íntegra e incondicionada la totalidad del Pliego de Condiciones Particulares de "Arrendamiento de un (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por el local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña y los locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña", sin salvedad o reserva alguna.
- 2º.- Que la sociedad a la que represento está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la presente licitación, y que ostento la debida representación para la presentación de la presente proposición **(SOLO PARA EMPRESAS)**.
- 3º.- Que la sociedad a la que represento no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA EMPRESARIO INDIVIDUAL)**

Que no me hallo incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con el sector público, relacionadas en el artículo 71 de la Ley 9/2017. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA SOCIEDAD DE CAPITAL)**
- 4º.- Que la sociedad a la que represento (o el firmante de la declaración, cuando actúe en nombre propio) no mantiene deudas vencidas y exigibles con ADIF, E.P.E. y ADIF-Alta Velocidad, E.P.E. a la fecha de presentación de ofertas.
- 5º.- Que la sociedad a la que represento cumple todas las condiciones exigidas legalmente y en este Pliego de Condiciones para contratar. **(QUITAR EN CASO DE QUE EL LICITADOR SEA SOCIEDAD DE CAPITAL)**

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

- La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ dispone de un patrimonio neto por importe igual o superior a ciento ochenta mil euros (180.000.-€) al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales.
- La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ dispone de un volumen neto anual de negocio, referido exclusivamente a la actividad de restauración, en el mejor ejercicio fiscal dentro de los cinco (5) últimos años, de al menos trescientos sesenta mil euros (360.000.-€), impuestos excluidos.

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

- La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ tiene experiencia acreditada en la gestión de, al menos, tres (3) locales de actividad (explotados directamente) del negocio de restauración en el ámbito nacional durante al menos dos (2) años en los últimos cinco (5).
La **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)** _____ se compromete a contratar, al menos, dos personas para la ejecución del contrato con una experiencia profesional mínima de cinco años en la actividad de cafetería-restaurante. **(SOLO PARA EMPRESAS DE NUEVA CREACIÓN).**

6º.- **(ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA)** Que la sociedad a la que represento se basa en la capacidad de otras entidades para acreditar los criterios de solvencia. **(En el caso de que se vaya a acreditar la solvencia con medios externos, se deberá aportar declaración responsable debidamente cumplimentada por la entidad en cuestión).**

7º.- **(ELIMINAR EN CASO DE PERSONA FÍSICA)** Que, en relación con los datos relativos a grupo empresarial, la sociedad a la que represento:

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

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

8º.- **(ELIMINAR EN CASO DE QUE NO PROCEDA)** Que, al ser una **empresa/persona física (QUITAR LO QUE NO PROCEDA)** extranjera, declaro someterme a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

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

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

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

- Persona de contacto
- Teléfono
- Correo electrónico

109.- Que me comprometo a aportar los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos de constitución, apoderamiento, ausencia de prohibición de contratar, solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, y, en su caso, compromisos adicionales de solvencia, en el cualquier momento que así lo solicite ADIF y en todo caso, en el supuesto de que la propuesta de adjudicación recaiga **sobre mí/a favor de la sociedad a la que represento (QUITAR LO QUE NO CORRESPONDA)**, los aportaré íntegramente con carácter previo a la adjudicación en los términos establecido en este Pliego de Condiciones Particulares, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

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

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

ANEJO 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 2024

_____ (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 tres mil euros (3.000€) 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 2023-265-00031, y objeto "Arrendamiento de un (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por el local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña y los locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña".

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 2023-265-03101, y objeto "Arrendamiento de un (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por el local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña y los locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña" 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 2023-265-00031 para la adjudicación de objeto "Arrendamiento de (1) lote de inmuebles en la estación de A Coruña, destinados a la actividad de cafetería – restaurante, compuesto por los siguientes inmuebles:
- Local nº SAP 22830, ubicado en la terminal provisional de viajeros de la Estación de A Coruña.
 - Locales nº SAP 22825 y 22826 y espacio nº SAP 22827, ubicados en la terminal de viajeros definitiva de la estación de A Coruña.
- 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 _____.