

**CONDICIONES GENERALES PARA LA ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO
DEL LOCAL COMERCIAL LETRA A EN PLANTA BAJA, DEL EDIFICIO SITO EN
MADRID, CALLE SOR ÁNGELA DE LA CRUZ Nº 3**

01.- ENTIDAD ARRENDADORA.

El arrendamiento del local al que hace referencia las presentes condiciones es promovido por FIDALIA S.M.E., S.A.U., Sociedad Mercantil Estatal Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante FIDALIA), participada íntegramente por la Entidad Pública Empresarial ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias). FIDALIA S.M.E., S.A.U. es propietaria del inmueble donde se ubica el local objeto de arrendamiento.

FIDALIA S.M.E., S.A.U. es una sociedad mercantil estatal de las definidas en el artículo 166.1.c) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Las sociedades mercantiles estatales, con forma de sociedad anónima, cuyo capital es en su totalidad de titularidad, directa o indirecta, de la Administración General del Estado o de sus Organismo Públicos, se rigen por el Título VII de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero y de contratación.

02.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

El objeto del arrendamiento es un local comercial en planta baja situado en Madrid en la confluencia de las calles Sor Ángela de la Cruz nº 3, donde tiene su acceso principal, y la calle Poeta Joan Maragall, con otro acceso secundario. El local tiene una superficie aproximada de 350 metros cuadrados distribuidos en forma de L.

Se entregará el local como cuerpo cierto, en la situación física y posesoria en que se encuentra cuando se formalice la toma de posesión del inmueble, no siendo susceptible de reclamación a FIDALIA como consecuencia de las diferencias en la medición de superficie o cualesquiera otras de tipo físico, posesorio o material, ya sea del inmueble o de sus instalaciones.

El Adjudicatario deberá destinar el inmueble a los usos establecidos en su propuesta, que deberá definirse expresa y detalladamente cuando presente su oferta, y así se reflejará en el contrato a suscribir, estos usos deberán ser permitidos por las normativas aplicables.

Dichos usos serán compatibles con la explotación del resto de la edificación que actualmente está destinado a oficinas de ADIF, situación que la arrendataria manifiesta expresamente conocer.

No se aceptarán las ofertas que planteen actividades que puedan resultar dañinas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, inmorales, peligrosas o ilícitas, así como aquellas que pudieran perjudicar la imagen de ADIF, o la normal actividad del resto del inmueble.

Expresamente no se aceptarán ofertas que propongan como actividad el juego, o las casas de apuestas.

03.- PRECIO MÍNIMO DE RENTA Y OTROS GASTOS.

El precio mínimo de renta es de DIEZ MIL QUINIENTOS EUROS MENSUALES (10.500 €/mes), I.V.A. excluido. La renta se pagará mensualmente por anticipado.

El arrendatario se hará cargo de los gastos propios de suministros (agua, electricidad, comunicaciones, etc.) y de los gastos, arbitrios, tasas e impuestos que se graven sobre el local (incluido el IBI y la tasa de residuos urbanos), actuales o futuros. El local tiene asignado un porcentaje repercusión del 4% sobre el total del IBI y Tasa de residuos del edificio. Actualmente, la parte proporcional del IBI que repercute la propiedad a este local es por un importe de 9.094,82 € y por tasa de residuos urbanos la cantidad de 610,36 €.

No se repercutirán otros gastos de comunidad.

La parte arrendataria realizará a su costa las obras necesarias para independizar el suministro de agua al local, debiendo obtener los permisos necesarios para tal fin.

Igualmente serán de cargo del Arrendatario los gastos que se ocasionen por los desperfectos que éste produzca debidos a la explotación de la actividad correspondiente, así como los ocasionados por la falta de vigilancia o diligencia, sin perjuicio de la acción resolutoria del contrato de arrendamiento.

La renta y demás gastos atribuibles al arrendatario comenzarán a devengarse a partir del día 1 del mes siguiente al de la firma del contrato de arrendamiento del inmueble.

04. – PLAZO DE ARRENDAMIENTO.

El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento a suscribir es de QUINCE (15) AÑOS. Cumplido este plazo, el contrato será improrrogable, salvo acuerdo expreso entre las partes.

El arrendatario tiene un plazo de obligado cumplimiento de cuatro años, por tanto, el arrendatario vendrá obligado satisfacer a FIDALIA S.M.E., S.A.U. la renta de los cuatro primeros años de arrendamiento, aunque hubiera abandonado el inmueble con anterioridad a este plazo.

Transcurridos los cuatro primeros años, el arrendatario podrá darlo por terminado con el preaviso fehaciente al arrendador con antelación de seis meses a la fecha en que desee poner fin al arrendamiento.

05. – REVISIONES DE LA RENTA.

La renta se revisará anualmente, aumentando la renta anterior en un 2%.

06. FIANZA Y GARANTÍA ADICIONAL.

El arrendatario hará entrega a FIDALIA S.M.E., S.A.U. en concepto de fianza la cantidad de dos mensualidades de renta y en concepto de garantía adicional la cantidad de una mensualidad de renta. La fianza y la garantía adicional se actualizarán cada cinco años.

07. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.

Las empresas o asociaciones de empresas que presenten ofertas deberán contar, como mínimo, con unos fondos propios de al menos un millón quinientos mil euros (1.500.000 €) que deberá acreditar mediante la aportación de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2018, presentadas e inscritas en el Registro Mercantil. Si concurriesen asociaciones de empresas se sumarán los valores individuales correspondientes.

08. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

No se permitirán la instalación de terrazas o veladores en el exterior de la fachada del edificio con la *C/ Sor Ángela*, salvo autorización expresa y por escrito de FIDALIA. La posible instalación de terrazas o veladores en otras fachadas del inmueble será por cuenta y cargo del arrendador, y deberá contar con la correspondiente licencia municipal y soportar los gastos y tasas correspondientes.

El Arrendatario deberá disponer y garantizar, en cualquier caso, por su cuenta y cargo, todas las licencias, autorizaciones, aprobaciones y permisos necesarios para la ejecución de las obras de implantación, así como de la/s licencia/s de actividad, funcionamiento, apertura, etc., en su caso precisa/s para el desarrollo de su actividad.

No será exigible responsabilidad alguna a FIDALIA S.M.E., S.A.U. si por los Organismos Competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad, o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas, pudiendo repetir FIDALIA S.M.E., S.A.U. contra el Arrendatario cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias.

09. OBRAS

Las obras de implantación en el local y la obtención de los permisos y licencias necesarias serán a cargo del Arrendatario, debiendo presentar a FIDALIA S.M.E., S.A.U. con anterioridad al inicio de las obras el proyecto a ejecutar, visado en su caso, y las licencias necesarias, para su aprobación. Así mismo, el Arrendatario deberá obtener autorización expresa y por escrito de FIDALIA S.M.E., S.A.U. para el inicio de las obras. Las obras no afectarán a la estructura o elementos comunes del inmueble y deberán coordinarse con las demás actividades desarrolladas en el edificio para minimizar su afección

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la supervisión y seguimiento de FIDALIA S.M.E., si bien dicha función en ningún caso eximirá de responsabilidad al Arrendatario o a quién dirija las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de ellas. El Arrendatario deberá permitir, en todo momento, la presencia de técnicos cualificados de FIDALIA S.M.E., S.A.U., que podrán acceder a las obras para requerir información sobre las mismas.

FIDALIA S.M.E., S.A.U. podrá establecer restricciones en el horario de ejecución de las obras que pudieran interferir en el normal funcionamiento del resto de las actividades desarrolladas en el edificio. Todo lo anterior es igualmente válido en obras de remodelación que el Arrendatario desee llevar a cabo durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

Actualmente el local dispone de instalaciones de climatización, estando ubicados los compresores en la cubierta del edificio. El arrendatario podrá hacer uso de los mismos, haciéndose cargo de su mantenimiento y adecuación a normativa.

Las mejoras, modificaciones o sustituciones de las instalaciones de climatización que resulten ser necesarias, deberán ser previamente autorizadas por la propiedad, siendo su coste a cargo del arrendatario.

En el caso de que las obras de la implantación de la actividad requiriesen alguna afección o modificación de los espacios, instalaciones y/o funcionamiento de los espacios comunes del edificio, espacios que no están incluidos en esta licitación, será el Adjudicatario el que asumirá dichos costes previa autorización expresa y por escrito de FIDALIA.

Actualmente este local no dispone de una instalación de salida de humos. FIDALIA podrá autorizar esta instalación, que deberá contar con las autorizaciones administrativas necesarias, estando sujeta dichas obras a lo expuesto anteriormente.

El Arrendatario estará obligado a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado y todas las instalaciones en él existentes, debiendo realizar por su cuenta y a su cargo las obras necesarias de conservación, reparación y reposición de todos los elementos a arrendar, tales como instalaciones eléctricas, agua, luz, puertas, ventanas, cristales, escaparates, moqueta, etc.

10. AFECCIONES Y PUBLICIDAD

El Arrendatario deberá cumplir con toda la normativa medioambiental vigente, especialmente en tema de ruidos, olores y tratamiento de residuos.

La instalación de cualquier rótulo o publicidad exterior deberá estar sometida previamente a la aprobación por escrito de FIDALIA S.M.E., S.A.U., así como contar con los permisos municipales necesarios para su instalación.

11. CESIÓN Y SUBARRIENDO

El arrendatario no podrá ceder, subarrendar ni traspasar total o parcialmente, el local arrendado a excepción de las empresas que formen parte de su grupo y se mantenga la actividad a desarrollar en el local. El incumplimiento de lo anterior será causa suficiente para la resolución del contrato.

12. INFORMACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Para las consultas se podrán utilizar los siguientes medios:

- Por correo certificado: Fidalia S.M.U, S.A.U
Avda. Pio XII 110. (Caracola nº7)
28036 Madrid
- Por correo electrónico: jlmera@adif.es ; ljuarez@adif.es
- Por teléfono: 913008440

También se podrán concertar visitas al local a través de esas direcciones de correo electrónico. Las visitas se realizarán, previa cita, entre los 2 y 4 de diciembre.

Las proposiciones se presentarán en las oficinas de FIDALIA, sitas en el edificio nº7, pl. 1ª, despacho nº20 de la Avda. de Pio XII nº110, en Madrid 28036, en horario de 10:00 a 13:00 hrs con exclusión de sábados, domingos y festivos. La fecha máxima de presentación terminará a las 13:00 horas del día 16 de diciembre de 2019. El contrato de arrendamiento entrará en vigor el día 1 de enero de 2020.

Las proposiciones se entregarán en mano, bien personalmente o por mensajería, pero siempre dentro del plazo señalado, dando al presentador como acreditación recibo en el que constará el nombre del ofertante, el día y hora de presentación.

Documentación a presentar:

1º. Datos de contacto del ofertante para la recepción de notificaciones que incluirán, al menos, el nombre del destinatario, la dirección postal completa, teléfono de contacto y correo electrónico.

2º. Fotocopia del DNI del representante de la persona jurídica, escritura de constitución de ésta debidamente inscrita en el Registro Mercantil y de la tarjeta del CIF, así como poder notarial bastante de representación de la sociedad para presentar la oferta inscrito en el Registro Mercantil.

3º. Los ofertantes deberán aportar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2018 inscritas en el registro Mercantil, mediante las cuales se acredite que la empresa cuenta con unos fondos propios igual o mayores a un millón quinientos mil euros (\geq 1.500.000 €).

4º. Breve descripción de la actividad a implantar en el local, incluyendo marca comercial si la hubiere, rotulación exterior, tipo de explotación (franquiciado, etc.), así como cualquier otra información que se considere relevante. FIDALIA S.M.E., S.A.U.

5º. Los ofertantes deberán presentar su mejor oferta para resultar adjudicatarios y no podrá ser inferior a la renta mínima determinada en el punto tercero.

El importe de la oferta se considerará que no incluye el I.V.A. o cualquier otro tributo.

13. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

FIDALIA S.M.E., S.A.U. suscribirá contrato de arrendamiento con el ofertante que más renta mensual haya ofertado, siempre que se cumplan los demás requisitos contenidos

en el presente documento. FIDALIA S.M.E., S.A.U. se reserva el derecho de solicitar mayor documentación a los ofertantes a modo de aclaraciones a las ofertas presentadas.

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar el Certificado de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

14. ENTREGA DEL LOCAL

Terminado el periodo de vigencia del contrato, el Adjudicatario deberá entregar a FIDALIA S.M.E., S.A.U. los inmuebles en perfecto estado de conservación y uso sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dichos inmuebles.

SITUACIÓN



PLANO DEL LOCAL

C/ SOR ÁNGELA DE LA CRUZ

