

fidalia

PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001.

EXP. 01/2022



ÍNDICE

| | | |
|-----|--|----|
| 01. | ENTIDAD CONVOCANTE..... | 3 |
| 02. | OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS..... | 3 |
| 03. | PRECIO MÍNIMO DE LA LICITACIÓN..... | 3 |
| 04. | DATOS GENERALES, OBLIGACIONES, CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTADO DEL EDIFICIO..... | 4 |
| 05. | CONFIDENCIALIDAD..... | 6 |
| 06. | CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN..... | 7 |
| 07. | CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES..... | 7 |
| 08. | PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN..... | 8 |
| 09. | PRESENTACIÓN DE OFERTAS..... | 8 |
| 10. | MANIFESTACIONES DE LOS LICITADORES..... | 12 |
| 11. | CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN..... | 13 |
| 12. | PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN..... | 13 |
| 13. | ADJUDICACIÓN..... | 14 |
| 14. | FIANZA PROVISIONAL..... | 14 |
| 15. | OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS..... | 15 |
| 16. | REGULACIÓN DE LA CESIÓN OBJETO DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS..... | 17 |
| | ANEXO I. MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE..... | 25 |
| | ANEXO II. MODELO DE AVAL..... | 27 |
| | ANEXO III. MODELO DE COMPROMISO FONDOS PROPIOS..... | 30 |
| | ANEXO IV. MODELO DE OFERTA ECONÓMICA..... | 32 |
| | ANEXO V. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... | 34 |
| | ANEXO VI. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y SU ENTORNO..... | 35 |
| | ANEXO VII. LISTADO DE LOCALES..... | 39 |
| | ANEXO VIII. INFORMACIÓN GRÁFICA..... | 41 |
| | ANEXO IX. INFORMACIÓN URBANÍSTICA..... | 42 |
| | ANEXO X. INFORMACIÓN JURÍDICA..... | 47 |
| | ANEXO XI. REPORTAJE FOTOGRÁFICO..... | 57 |

01. ENTIDAD CONVOCANTE.

La concurrencia de ofertas a que se refiere el siguiente Pliego es convocada por FIDALIA S.M.E., S.A.U., Sociedad Mercantil Estatal Sociedad Anónima Unipersonal (en adelante FIDALIA), participada íntegramente por la Entidad Pública Empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante ADIF).

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 Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.**02.01. Objeto**

La presente convocatoria tiene por objeto la cesión mediante Concurrencia Pública de Ofertas de la posición que ostenta FIDALIA en el contrato de arrendamiento suscrito con ADIF para la explotación del Centro Comercial y de Ocio Plaza de Armas de Sevilla, sito en la Plaza de la Legión s/n, C.P. 41.001 (en adelante Centro Comercial) con vigencia hasta el 30 de diciembre de 2069, con los derechos y obligaciones contraídos por FIDALIA derivados de la gestión de este Centro Comercial.

Dicho contrato se adjunta como Anexo V al presente Pliego.

02.02. Alcance

La presente licitación comprende, además de la subrogación del adjudicatario en la posición de FIDALIA en el mencionado contrato de arrendamiento, la subrogación en todos los contratos que FIDALIA mantiene en vigor para la explotación del Centro Comercial, tanto contratos de arrendamiento de locales comerciales, como los de la Comunidad de Usuarios del Centro Comercial, incluidos los contratos de gestión.

03. PRECIO MÍNIMO DE LA LICITACIÓN.

La cesión descrita queda sujeta al siguiente precio mínimo de licitación, por lo que no se considerarán las ofertas recibidas de cuantía inferior a este precio, de acuerdo al siguiente cuadro de pagos:

| Nº de pago | Fecha de abono | Importe mínimo (€) (impuestos excluidos) |
|------------|-----------------------------------|---|
| 1 | A la firma del contrato de cesión | 300.000,00 |
| 2 | Un año después fecha firma | 300.000,00 |
| 3 | Dos años después fecha firma | 600.000,00 |
| 4 | Tres años después fecha firma | 900.000,00 |
| 5 | Cuatro años después fecha firma | 1.300.000,00 |
| 6 | Cinco años después fecha firma | 1.600.000,00 |

PRECIO MINIMO DE LICITACION**5.000.000,00**

El licitador podrá presentar una oferta que plantee incrementos adicionales a los importes mínimos anuales que estime conveniente.

Se valorará exclusivamente la suma, para la totalidad de años, de los importes que se hayan ofertado, considerando los importes para los diferentes años por su valor actual neto, con un índice de actualización del 3% anual.

04. DATOS GENERALES, OBLIGACIONES, CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ESTADO DEL EDIFICIO.

04.01. Datos generales

El Centro Comercial y de Ocio Plaza de Armas se inauguró en 1999 a raíz de la remodelación de la antigua estación ferroviaria Plaza de Armas, también conocida como Estación de Córdoba, sita en la plaza de la Legión s/n de Sevilla.

El edificio de Plaza de Armas ocupa una superficie en planta de aproximadamente 9.300 m², estando los locales comerciales distribuidos en tres niveles (inferior bajo rasante, planta calle y planta primera). El Centro Comercial cuenta con una superficie total edificada de 13.732,28 m².

Adicionalmente, el Centro Comercial cuenta con un espacio exterior libre, en la confluencia de la Plaza de la Legión y la calle Marqués de Parada, denominado Plaza de la Restauración, de 1.596 m² para su explotación.

En los Anexos VI y VIII del presente Pliego se describe pormenorizadamente el Centro Comercial y su entorno y se incluye la documentación gráfica del inmueble.

04.02. Obligaciones a asumir por el adjudicatario.

La explotación del Centro Comercial se realiza en base al contrato de arrendamiento del edificio de Plaza de Armas y la plaza exterior anexa que FIDALIA mantiene suscrito con ADIF. Dicho contrato tiene una vigencia hasta el 30 de diciembre de 2069.

Con carácter previo a la publicación del presente Pliego de Condiciones ADIF ha autorizado expresamente la cesión al adjudicatario de la presente licitación de la posición de FIDALIA en el contrato de arrendamiento.



El Centro Comercial cuenta con un total de 82 locales, agrupados actualmente en 44 locales. Dichos locales tienen una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 8.809 m², además de 1.279 m² de superficie para la instalación de terrazas de restauración.

En el Anexo VII del presente pliego se recoge un listado de los locales existentes con su superficie.

Cesión de contratos

Como consecuencia del desarrollo comercial del Centro Comercial llevado a cabo por FIDALIA, esta sociedad ha suscrito o se ha subrogado en diferentes contratos de arrendamiento con los operadores que actualmente ocupan los locales, espacios u enclaves que se ubican en el referido Centro Comercial, así como otros contratos de servicios, por consiguiente, la cesión comprende igualmente la subrogación en la posición de FIDALIA en todos los contratos que ésta tiene suscritos en relación a la explotación del Centro Comercial, siendo principalmente los siguientes:

- Contratos de subarrendamiento de locales comerciales
- Contratos de cesión de espacios comunes
- Contratos con proveedores (principalmente a través de la Comunidad de Usuarios)
- Contrato de Gestión Patrimonial

Igualmente, FIDALIA ostenta determinados derechos de uso del Aparcamiento sito en Plaza de Armas, que fueron reconocidos por ADIF en virtud de documento de fecha 3 de junio de 2009, y que han sido reconocidos por el actual explotador de dicho Aparcamiento SABA. La cesión comprende igualmente la subrogación en la posición de FIDALIA en todos los derechos y obligaciones que la corresponden sobre el uso de este aparcamiento.

Así mismo, la cesión comprende la subrogación en la posición de FIDALIA en la Comunidad de Usuarios del Centro Comercial y, por tanto, en los contratos de mantenimiento, suministros y servicios, incluido el de Gerencia, formalizados por la misma.

La subrogación del adjudicatario en dicha Comunidad se regulará de acuerdo con lo recogido en la Base 16.01.3 *Cesión de la posición en relación a la Comunidad de Usuarios* del presente Pliego.

Parte de la información de los contratos anteriores que no haga referencia a datos de carácter personal podrá ser consultada por los licitadores interesados que cumplan con lo dispuesto en la Base 5 *Confidencialidad* del presente Pliego.

Otros gastos

El adjudicatario, debe asumir frente a terceros otros gastos adicionales concernientes al Complejo Inmobiliario de Plaza de Armas (a través de la Comunidad de Usuarios) y la repercusión del IBI por parte del propietario del inmueble (ADIF).

04.03. Planeamiento urbanístico y régimen de protección

Las condiciones urbanísticas y jurídicas del edificio del Centro Comercial se detallan en los Anexos IX y X del presente Pliego.

04.04. Estado del edificio

La Cesión se realiza en el estado actual del edificio y sus instalaciones, siendo obligación del adjudicatario, tras su adjudicación en contrato privado, cumplir con todos los deberes de conservación y mantenimiento del edificio, incluidos los gastos extraordinarios.

En el Anexo IX se especifican las actuaciones contempladas en el informe de la ITE Negativa de este edificio realizada el 13 de septiembre de 2016, donde también se detallan las obras y actuaciones realizadas, estando pendiente de realización la sustitución del climatizador y ejecución de los conductos de retorno que, al depender de la nueva distribución de espacios que el adjudicatario realice, deberá ser ejecutada y soportada por el nuevo adjudicatario de modo que no podrán ser considerados defectos ocultos que tuviera el edificio cedido o sus instalaciones.

05. CONFIDENCIALIDAD.

De forma general, los licitadores estarán obligados a guardar confidencialidad sobre los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, o que ellos hubieran conocido o conozcan con ocasión de su ejecución. Dicho carácter de confidencialidad existirá, en todo caso, respecto de toda aquella información que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal.

Todos aquellos licitadores que soliciten información adicional a la contemplada en el presente pliego en relación al funcionamiento o estado actual de la explotación del Centro Comercial Plaza de Armas, deberán primero cumplimentar y firmar un Acuerdo de Confidencialidad para el uso y tratado de la información a obtener, pudiendo FIDALIA en caso de incumplimiento adoptar las medidas previstas en el Acuerdo de Confidencialidad.

El incumplimiento al que hace referencia el apartado anterior conllevará además la descalificación del proceso de licitación.

FIDALIA expedirá el correspondiente Acuerdo de Confidencialidad que deberá suscribir el licitador cuando éste solicite consultar información adicional a la contenida en este pliego.

La solicitud de información adicional deberá realizarse mediante correo electrónico en las direcciones que figuran en la Base 8 *Proceso de Información y Entrega de Documentación*.

06. CONDICIONES DE LA ADJUDICACIÓN.

El Órgano competente para dictar la resolución de Adjudicación es el formado por los dos administradores mancomunados de la Sociedad, o en su caso, el Consejo de Administración de FIDALIA.

Este Órgano estará asistido por una Mesa de Licitación designada por los administradores de la Sociedad. Dicha Mesa estará compuesta, al menos, por un presidente, un vocal y un secretario.

La adjudicación de la presente licitación está sometida a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

07. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES.

Podrán tomar parte en la licitación todas aquellas personas jurídicas nacionales o extranjeras que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil o su respectiva Ley nacional, sobre capacidad general para toda clase de contratos.

No podrán tomar parte en la misma las personas jurídicas incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Con especial énfasis, se pone de relieve que no podrán tomar parte en la licitación las personas jurídicas que incurran en la prohibición de contratar contenida en el apartado 2.a del mencionado art. 71: el haber retirado indebidamente su proposición o candidatura en un procedimiento de adjudicación, o el haber imposibilitado la adjudicación del contrato a su favor por no cumplimentar lo establecido en el apartado 2 del artículo 150 de la referida Ley Contratos del Sector Público, dentro del plazo señalado mediando dolo, culpa o negligencia.

No podrán participar en la licitación las personas jurídicas que hayan intervenido en el procedimiento de cesión (en la tasación del bien o en otros supuestos), aplicándose a estos efectos por analogía las causas de abstención y recusación previstas para los peritos en la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

Con objeto de asegurar la viabilidad de la operación y contribuir al equilibrio financiero de la misma, las empresas o asociaciones de empresas que presenten ofertas deberán contar con unos fondos propios de al menos un millón de euros (1.000.000 €) y un importe neto de la cifra de negocios no inferior a tres millones de euros (3.000.000 €), ambas cifras referidas al ejercicio 2021, que deberá acreditarse mediante la aportación de las Cuentas Anuales aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil de dicho ejercicio. Si concurriesen asociaciones de empresas se sumarán los valores individuales correspondientes. En caso de Sociedades extranjeras su capacidad económica deberá ser acreditada de conformidad a su Ley nacional y siempre que esta sea asimilable a la Ley española o del resto de países de la Unión Europea a criterio de la Mesa de Licitación.

En el caso en el que la sociedad licitadora no cuente con el requisito de los fondos propios en el momento de presentar la oferta y/o en el caso en el que el Adjudicatario decida constituir una nueva sociedad para la explotación del inmueble, el licitador deberá adquirir el compromiso y presentar junto con la oferta un escrito de compromiso normalizado (MODELO COMPROMISO FONDOS PROPIOS Anexo III) en el que conste que dicha futura Sociedad contará con los fondos propios indicados anteriormente previo a la firma del contrato de cesión. En cualquier caso, las empresas licitadoras deberán cumplir con el requisito mínimo de la cifra de negocio.

Cuando una empresa forme parte de un Grupo de Sociedades que cumpla los requisitos del artículo 42 del Código de Comercio, se considerarán las cifras de las Cuentas Consolidadas del Grupo.

08. PROCESO DE INFORMACIÓN Y ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN

Para las consultas administrativas los licitadores podrán utilizar los siguientes medios:

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

También se podrán concertar visitas al inmueble a través de esas direcciones de correo electrónico.

El Pliego y la documentación contractual relativa a la presente licitación serán accesibles a través del Perfil de Contratante ubicado en la página WEB de FIDALIA S.M.E., S.A.U. (www.fidalia.es).

El anuncio de licitación se publicará en la página WEB de FIDALIA S.M.E, S.A.U. (www.fidalia.es) y en un periódico de tirada nacional.

El presente Pliego estará a disposición de los licitadores desde el día de la publicación del anuncio hasta el final del plazo de presentación de proposiciones.

09. PRESENTACIÓN DE OFERTAS.

Todos los documentos que se presenten deberán ser originales y la documentación deberá ser presentada en idioma castellano.

Las proposiciones se presentarán en las oficinas de FIDALIA, sitas en el edificio/caracola 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, mediante la entrega de un sobre colector cerrado bajo el lema; "PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022", conteniendo los sobres 1, 2 y 3 que irán también cerrados e identificados en su exterior, con la documentación exigida en

este pliego. Dentro de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, su contenido enunciado numéricamente.

La fecha máxima de presentación terminará a las **13:00 horas del día 14 de febrero de 2023**.

Las proposiciones se entregarán en mano, bien personalmente o por mensajería, pero siempre dentro del plazo señalado, entregando FIDALIA al presentador de la oferta como acreditación, recibo en el que constará el nombre del licitador, la licitación en la que concurre y el día y hora de presentación.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta, no podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente y no podrá figurar en más de una agrupación de licitadores. El licitador deberá ser necesariamente el cesionario que suscriba el contrato con FIDALIA, salvo lo señalado en el sexto párrafo de la Base 7 *Capacidad de los Concurrentes*, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas jurídicas que no sean las que van a explotar los inmuebles objeto de la presente Concurrencia.

En cualquier momento del proceso, FIDALIA podrá solicitar a los concurrentes la información adicional que estime necesaria, comprometiéndose a guardar respecto a ella, en cuanto no sea pública, la haya conocido por otras fuentes legítimas o deba revelarla por prescripción legal, la más absoluta confidencialidad.

Sobre nº 1. Documentación jurídica y administrativa:

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

| |
|---|
| SOBRE nº1 DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA |
| TÍTULO: PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA, S.M.E., S.A.U EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. |
| REF. EXPEDIENTE: 01/2022 |
| LICITADOR: (Nombre y CIF / Correo electrónico de contacto) |
| FECHA Y FIRMA: |

En este sobre se incluirán los siguientes documentos:



19. Datos de contacto del licitador para la recepción de notificaciones que incluirán, al menos, el nombre del destinatario, la dirección postal completa, teléfono de contacto y correo electrónico.
29. Fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad en vigor del representante de la persona jurídica.
39. Primera copia o copia legalizada de la escritura de constitución de la sociedad debidamente inscrita en el Registro Mercantil correspondiente y de la tarjeta del CIF.
49. Poder Notarial bastante para acreditar la representación de la sociedad para presentar la licitación, cuando se trate de apoderados. El poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil en los casos en que se exija por el Reglamento del Registro Mercantil. Cuando liciten entidades públicas o corporaciones oficiales, se exigirá también copia del acta de la sesión en la que recayó el correspondiente acuerdo de concurrir a la licitación.
59. Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar según el art. 71 LCSP, así como de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes (Anexo I del presente Pliego), sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el licitador a cuyo favor se vaya a efectuar la misma, concediéndose un plazo máximo de cinco días hábiles desde su requerimiento para su presentación.
69. Fianza de acuerdo con lo establecido en la Base 14 *Fianza Provisional*. Las fianzas constituidas por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltas una vez adjudicada la presente licitación y tras la firma del contrato de cesión correspondiente. La fianza de quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de todas las obligaciones que le correspondan estipuladas en el presente pliego y será devuelto una vez extinguidas dichas obligaciones. La fianza será incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la formalización de la adjudicación mediando dolo, culpa o negligencia bastante para ser sancionados con la prohibición de contratar prevista en el artículo 71 de la LCSP.
79. El presente Pliego de Condiciones, y sus anexos, debidamente signado en todas sus hojas y rubricado en la última.
89. En caso de que el licitador sea una agrupación de empresas, compromiso irrevocable de asociarse constituyendo una Sociedad Anónima o Limitada antes de la firma del contrato de cesión, con expresión del porcentaje de participación accionarial de cada empresa que conjuntamente licite, debiendo cumplir los requisitos contemplados en la Base 7 *Capacidad de los Concurrentes*. En este caso deberán designar a la persona o entidad de las concursantes que ostentará la plena representación de todos frente a FIDALIA hasta el definitivo otorgamiento del contrato que regule las relaciones jurídicas derivadas del consenso y la adjudicación.

El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

Sobre nº 2.- Capacidad del licitador

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

| |
|---|
| SOBRE nº2 CAPACIDAD ECONÓMICA |
| TÍTULO: PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA, S.M.E., S.A.U EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. |
| REF. EXPEDIENTE: 01/2022 |
| LICITADOR: (Nombre y CIF / Correo electrónico de contacto) |
| FECHA Y FIRMA: |

En este sobre se incluirán los siguientes documentos:

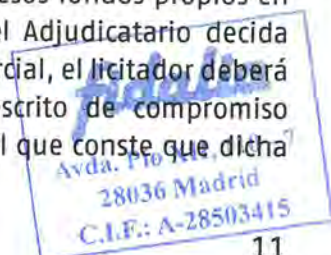
1º Los licitadores deberán aportar las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2021 con la acreditación de estar aprobadas y presentadas en el Registro Mercantil, mediante las cuales se acredite que la empresa licitadora cuenta con unos fondos propios iguales o superiores a un millón de euros ($\geq 1.000.000$ €) y un importe neto de la cifra de negocio igual o superior a tres millones de euros ($\geq 3.000.000$ €), ambas cifras referidas al ejercicio 2021.

En el caso en el que concurran asociaciones de empresas se sumarán los valores individuales correspondientes.

Cuando una empresa forme parte de un grupo de sociedades que cumpla los requisitos del artículo 42 del Código de Comercio, se considerarán las cifras de las cuentas consolidadas del grupo.

2º En caso de Sociedades extranjeras su capacidad económica deberá ser acreditada de conformidad a su Ley nacional y siempre que esta sea asimilable a la Ley española o del resto de países de la Unión Europea a criterio de la Mesa de Licitación.

3º En el caso en el que la sociedad licitadora no cuente con esos fondos propios en el momento de presentar la oferta y/o en el caso en el que el Adjudicatario decida constituir una nueva sociedad para la explotación del Centro Comercial, el licitador deberá adquirir el compromiso y presentar junto con la oferta un escrito de compromiso normalizado (MODELO COMPROMISO FONDOS PROPIOS Anexo III) en el que conste que dicha



futura Sociedad contará con los fondos propios indicados anteriormente previo a la firma del contrato de cesión.

En los sobres nº 1 y nº 2 no se podrá hacer referencia alguna a la proposición económica.

Sobre nº 3.- Oferta Económica

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

| |
|---|
| SOBRE nº3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA |
| TÍTULO: PLIEGO DE CONDICIONES QUE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA, S.M.E., S.A.U EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. |
| REF. EXPEDIENTE: 01/2022 |
| LICITADOR: (Nombre y CIF / Correo electrónico de contacto) |
| FECHA Y FIRMA: |

Los licitadores deberán presentar su mejor oferta para resultar adjudicatarios y no podrá ser inferior a la mínima determinada en la Base 3 *Precio Mínimo de la Licitación*. A su vez, la oferta no podrá ser inferior a los importes mínimos fijados para el pago al contado y pagos aplazados determinados en la mencionada Base 3.

El licitador deberá cumplimentar, el modelo normalizado establecido al efecto, adjunto como MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (Anexo IV). No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente la oferta.

La oferta deberá estar firmada y su importe se considerará que no incluye el I.V.A. o cualquier otro tributo o tasa al que la cesión pueda estar sujeta.

10. MANIFESTACIONES DE LOS LICITADORES.

Los Licitadores con la presentación de su oferta manifiestan:

- a) Que no están incurso en ninguna causa o procedimiento de disolución o insolvencia, y que no existe ninguna acción en curso, ni prevé que pueda existir ninguna acción contra él, relativa a tales procedimientos.

- b) Que ha tenido oportunidad de examinar libremente toda la documentación e información relativa al inmueble y el contrato de arrendamiento objeto de cesión, así como los contratos de subarrendamiento que derivan de aquél, así como la documentación y contratos de la Comunidad de Usuarios, que ha sido puesta a su disposición por el cedente.
- c) Que ha tenido la oportunidad de examinar libremente el estado del inmueble y sus instalaciones.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación serán exclusivamente económicos. Se valorará exclusivamente la suma, para la totalidad de años, de los importes que se hayan ofertado considerando cada importe anual por su valor actual neto, con un índice de actualización del 3% anual. La adjudicación recaerá en el licitador que, habiendo sido considerado apto para la licitación de acuerdo con la documentación presentada en los sobres nº1 y nº2, haya realizado la oferta que resulte más alta conforme al criterio anterior.

12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

19.- Admisión de licitadores.

Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de las ofertas, la Mesa de Licitación, constituida al efecto, examinará la documentación recogida en los sobres números 1 y 2, no admitiendo a la concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida o que no hayan cumplido las exigencias estipuladas en el presente pliego. Si se apreciara la existencia de errores subsanables, se notificará a los interesados para que en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles procedan a dicha subsanación. Dicha comunicación se realizará mediante correo electrónico, a la dirección indicada en los sobres. Transcurrido este plazo, la Mesa de Licitación determinará qué licitadores son admitidos por ajustarse a los criterios señalados en el Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas del rechazo.

Los referidos plazos podrán ser ampliados por la Mesa de Licitación cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas los considerase necesarios para una mejor y motivada resolución.

20.- Apertura de propuestas.

El Acto de Apertura de las Ofertas Económicas (Sobre nº3) tendrá lugar el 7 de marzo de 2023 a las 12:00 horas en las oficinas de FIDALIA S.M.E., S.A.U. sitas en la Avda. Pío XII nº 110, Edificio nº 7, Pl. 1ª, Despacho nº 19, 28036 Madrid. Se procederá a la lectura de la lista de los licitadores admitidos, los rechazados y las causas del rechazo y se realizará la apertura del sobre nº 3 que contengan las ofertas económicas.

39.- Calificación de las ofertas.

La Mesa de Licitación formulará la propuesta de adjudicación, previa evaluación de las ofertas, que no creará derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, la adjudicación recaerá sobre el licitador que primero hubiese presentado su oferta, para lo que se atenderá la fecha y hora del registro de entrada de la misma.

El plazo de calificación y propuesta podrá ser ampliado por FIDALIA cuando por motivos técnicos, económicos, o por motivos de aclaración de ofertas se considerase necesario para una adecuada motivación de la resolución.

13. ADJUDICACIÓN.

FIDALIA resolverá el proceso de selección en un plazo no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de la propuesta de adjudicación de la Mesa de Licitación. FIDALIA. podrá acordar una ampliación de ese plazo por un periodo que no exceda la mitad del mismo si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros. Se podrá declarar desierto el mismo, de forma motivada, siempre que las ofertas recibidas no se adecuen a los criterios establecidos.

El Adjudicatario de la subasta será notificado de dicha resolución.

En cualquier momento antes de la formalización del contrato, FIDALIA podrá, de forma motivada, suspender o finalizar la licitación sin asumir obligación ni compromiso alguno con los interesados.

En todo caso el acuerdo de suspensión o finalización figurará en resolución motivada del Órgano de Contratación, se publicará en el Perfil del Contratante y, en su caso, se notificará a los licitadores que hubiesen presentado oferta.

14. FIANZA PROVISIONAL.

Para poder formular propuesta, los interesados deberán constituir una fianza por un importe de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €).

La fianza se constituirá, bien mediante cheque bancario nominativo a favor de FIDALIA S.M.E., S.A.U. (C.I.F. A-28503415), bien mediante aval que deberá ajustarse al modelo que se adjunta a este Pliego de Condiciones (MODELO DE AVAL Anexo II) y que se acompañará a la correspondiente oferta, o bien en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Mediando en el Adjudicatario dolo, culpa o negligencia bastante para ser sancionadas con la prohibición de contratar prevista en el artículo 71 de la LCSP, FIDALIA podrá ejecutar la fianza en caso de incumplimiento por parte del Adjudicatario de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Pliego, sin perjuicio del derecho de FIDALIA a seleccionar la siguiente mejor oferta, haciendo suyo el importe de dicha fianza, así como el correspondiente a otras responsabilidades en que hubiera incurrido el Adjudicatario.

En caso de resultar adjudicatario le será devuelta la fianza a la fecha de la firma del correspondiente contrato de cesión, una vez sea entregada a ADIF la fianza y garantía adicional correspondientes al contrato de arrendamiento a la que se hace mención en las cláusulas 12º y 13º de dicho contrato y entregado a FIDALIA la garantía del pago del precio aplazado a la que se hace mención en la Base 15.

Las fianzas constituidas por quienes no resulten adjudicatarios serán devueltas una vez adjudicada la presente licitación y tras la firma del contrato de cesión correspondiente.

15. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS

15.1 Documentación requerida

Antes de la formalización del contrato, el adjudicatario deberá presentar la siguiente documentación:

- Certificado de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Escritura de Constitución de la nueva Sociedad, cuando el adjudicatario hubiera licitado como agrupación de empresas con el compromiso de constituirla o de nueva Sociedad. Esta nueva sociedad deberá contar con los fondos propios mínimos exigidos en el presente pliego.
- Breve descripción de la actividad y uso al que se destinará el inmueble. Adicionalmente, deberá hacerse mención expresa sobre si el licitador realizará su actividad basándose en el subarrendamiento de locales o si explotará directamente el inmueble, de cara a su repercusión en la forma de pago de la renta que establece el contrato de arrendamiento.

De no presentarse la referida documentación en los términos anteriores, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, siendo motivo bastante para la ejecución de la garantía, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

15.2. Formalización del contrato

La adjudicación se formalizará en contrato privado y se requerirá al adjudicatario para su firma, que deberá formalizarse en un plazo máximo de 15 días hábiles desde dicho requerimiento.

La no comparecencia y firma del contrato por parte del adjudicatario serán causa de revocación de la adjudicación y motivo de ejecución de la garantía provisional, siendo designado adjudicatario, en su caso, el licitador con la



siguiente mejor oferta. Esta designación será notificada al nuevo adjudicatario y posteriormente se le convocará para la firma del contrato, una vez haya presentado la documentación requerida.

Este documento contractual podrá elevarse a público a instancia de cualquiera de las partes, corriendo los gastos derivados de ello de cuenta del adjudicatario y obligándose éste a entregar a FIDALIA sin coste una copia autorizada de la correspondiente escritura pública.

El licitador no podrá condicionar la firma del contrato a aspectos ajenos o contrarios a lo establecido en este Pliego, ya sea una consulta urbanística previa, autorización, licencia, aprobación, permiso u otros acuerdos y/o negociaciones con FIDALIA o con un tercero.

15.3. Forma de pago

En el momento de la firma del contrato, FIDALIA emitirá factura por la totalidad del precio, debiendo el adjudicatario abonar el primer pago ofertado y el IVA del total del precio ofertado, mediante cheque bancario a favor de FIDALIA, así como cualquier otro gasto e impuesto, si lo hubiere, que se derive del otorgamiento y formalización del mencionado documento contractual.

El resto de los pagos del precio ofertado por el adjudicatario se realizará de acuerdo al siguiente calendario de pagos:

| Nº Pago | Fecha de abono |
|---------|---------------------------------|
| 2 | Un año después fecha firma |
| 3 | Dos años después fecha firma |
| 4 | Tres años después fecha firma |
| 5 | Cuatro años después fecha firma |
| 6 | Cinco años después fecha firma |

Los pagos anuales establecidos se realizarán mediante transferencia bancaria a una cuenta titularidad de FIDALIA.

15.4. Garantía por el pago aplazado

El adjudicatario estará obligado a entregar, en el momento de la firma del contrato de cesión, aval bancario o seguro de caución que garantice el pago a FIDALIA de la totalidad del pago aplazado de acuerdo con el calendario de pagos establecido en el presente pliego.

En caso de entregar aval bancario, su redacción deberá ajustarse al modelo que se adjunta a este Pliego de Condiciones (MODELO DE AVAL PAGO APLAZADO Anexo II).



En el supuesto de seguro de caución, FIDALIA figurará como beneficiaria / asegurada del mismo debiéndose garantizar el 100% del pago aplazado.

15.5. Impuestos y otros gastos

El adjudicatario estará obligado a satisfacer la parte proporcional del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) del ejercicio 2023 que corresponda desde la fecha en que se haga efectiva la cesión en contrato privado hasta el fin del ejercicio, y así se reflejará en el contrato de cesión a suscribir.

Así mismo, el adjudicatario abonará la parte proporcional de las cuotas trimestrales del Complejo Inmobiliario del año 2023 que corresponda desde la fecha en que se haga efectiva la cesión en contrato privado hasta el fin del ejercicio, y así se reflejará en el contrato.

15.6. Cesión del contrato de arrendamiento

No será precisa la autorización expresa por parte del arrendador, el ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), a la cesión del contrato por parte del arrendatario, FIDALIA, al adjudicatario de la presente concurrencia al haberse producido ésta con carácter previo a la publicación del presente Pliego de Condiciones.

La cesión del contrato de arrendamiento para la explotación del inmueble se hace por un precio alzado en los términos previstos en el artículo 1.471 del Código Civil y, por consiguiente, sin derecho a aumento o disminución del precio, aunque la superficie y/o edificabilidad del Centro Comercial resultase mayor o menor que la consignada.

A través de la información contenida en el pliego de bases de la licitación y de su comprobación ante las Administraciones competentes, el licitador ha podido conocer la completa situación jurídica, física, técnica, y urbanística del inmueble, así como todos los derechos y obligaciones que se derivan de la Cesión de la posición que ostenta FIDALIA en el contrato de arrendamiento suscrito con ADIF para la explotación de este Centro Comercial, por lo que en el contrato de cesión se hará constar que toda la información del mismo es conocida íntegramente por ambas partes.

El inmueble se entrega como *cuerpo cierto*, con la superficie que comprende dentro de sus linderos y en la situación física y posesoria en que se encuentra, conforme al pliego que rige la cesión y con cuantos derechos, usos, cargas y servidumbres le sean inherentes.

16. REGULACIÓN DE LA CESIÓN OBJETO DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

16.01. Naturaleza de la cesión.

16.01.1 Contrato de Arrendamiento

FIDALIA cederá al adjudicatario con la firma del contrato a suscribir los derechos y obligaciones del Contrato de Arrendamiento del inmueble, al corriente de pago y cumplimiento de todas las obligaciones.

FIDALIA y ADIF han suscrito un texto refundido del contrato de arrendamiento con vigencia del mismo hasta el 30 de diciembre de 2069.

En el momento de la firma del contrato de cesión, el adjudicatario entregará a FIDALIA la parte proporcional de la última renta fija semestral abonada por FIDALIA a ADIF correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de firma del contrato de cesión y el último día del semestre. Las rentas de los siguientes semestres serán abonadas en su integridad por el adjudicatario.

Durante el año 2022, la renta fija anual a abonar a ADIF por el contrato de arrendamiento asciende a la cantidad de 144.193,68 €, I.V.A. no incluido.

En cuanto a la renta variable, cuya liquidación se realiza anualmente, FIDALIA liquidará con ADIF dicha renta hasta el día de la firma del contrato de cesión, y el adjudicatario liquidará igualmente con ADIF dicha renta a partir de dicho día en los términos previstos en el contrato de arrendamiento.

En el momento de la firma del contrato de cesión, el adjudicatario entregará a ADIF las fianzas y garantía adicional previstas en las cláusulas 12º y 13º que se establecen en el texto refundido del contrato de arrendamiento.

De acuerdo con el Texto Refundido del contrato de arrendamiento, ADIF repercute al arrendatario el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de la edificación arrendada. El adjudicatario deberá hacer frente al pago de dicho impuesto, teniendo en cuanto lo especificado en la base 15.5 del presente pliego para el año 2023. En el año 2021 el importe del mismo ha ascendido a la cantidad de 213.334,92 €, repercutiéndose al arrendatario con el I.V.A. correspondiente.

16.01.2 Cesión de los Contratos de Subarrendamiento

FIDALIA cederá su posición al adjudicatario en todos los contratos de subarrendamiento de locales y de cesión de espacios comunes existentes en el momento de la firma del contrato. Para ello, a la firma del contrato las partes notificarán conjuntamente a los subarrendatarios sobre la cesión. Dichas notificaciones se adjuntarán al documento a suscribir.

Las rentas fijas de los contratos de subarrendamiento hasta la firma del contrato de cesión pertenecerán a FIDALIA. Las rentas variables que pudieran existir en los contratos de subarrendamiento, y que por su naturaleza se devenguen a mes vencido, pertenecerán a FIDALIA, por lo que el adjudicatario deberá regularizar las mismas y abonar a FIDALIA la parte correspondiente hasta la fecha del contrato de cesión en los dos primeros meses después de materializarse la subrogación. El adjudicatario deberá entregar a FIDALIA las facturas y toda la documentación necesaria que justifiquen la liquidación correspondiente.

En relación a las deudas que pudieran existir por parte de subarrendatarios en el momento de la firma del contrato de cesión, FIDALIA continuará ostentando hasta esa fecha todos los derechos de reclamación de dichas deudas, correspondiendo al adjudicatario todos los derechos de crédito y reclamación que se deriven de las deudas, acuerdos novatorios y de cualesquiera derechos de crédito que pudiera ostentar como arrendatario/subarrendador, a partir de dicha fecha. Las partes acordarán entregar la una a la otra cualquier cantidad cobrada que por los términos anteriores corresponda a la otra parte.

Las fianzas entregadas por los subarrendatarios se encuentran depositadas en el organismo competente de la Junta de Andalucía. FIDALIA y el adjudicatario formalizarán una notificación a dicho organismo solicitando la subrogación del adjudicatario en la posición de FIDALIA en el concierto de fianzas existente. FIDALIA se comprometerá a realizar cuantos trámites sean necesarios para el reconocimiento de la cesión de los importes depositados a favor del adjudicatario.

A la firma del contrato de cesión, FIDALIA habrá realizado la liquidación del mencionado concierto correspondiente al 2022. El adjudicatario se compromete, en el plazo de un mes desde la firma del contrato de cesión, a abonar a Fidalía la fianza de los subarrendatarios que hubieran dado de baja sus contratos durante el 2023 en el periodo anterior a que se haga efectiva la cesión del contrato. El adjudicatario recuperará dichas fianzas tras la primera liquidación del concierto de fianzas que realice en el año 2024 correspondiente al ejercicio 2023.

Fidalía entregará al adjudicatario en el momento de la firma del contrato de cesión el importe correspondiente a las garantías adicionales entregadas por los subarrendatarios.

16.01.3 Cesión de la posición en relación a la Comunidad de Usuarios

Está constituida una Comunidad de Usuarios, presidida actualmente por FIDALIA, a través de la cual se centraliza la gestión del Centro Comercial dotándole al mismo de los servicios necesarios para su funcionamiento (mantenimiento, limpieza, seguridad, etc.). Dicha Comunidad se financia con las aportaciones mensuales de FIDALIA, de acuerdo con el presupuesto que se aprueba anualmente en función de las necesidades de gastos comunes del Centro, encontrándose dicha Comunidad saneada desde el punto de vista financiero, es decir, no tiene contraídas deudas bancarias ni con terceros que no sean las derivadas de las obligaciones contractuales. El adjudicatario se subrogará igualmente en la posición de FIDALIA en dicha Comunidad, y por tanto asumirá como suyos los contratos suscritos entre la Comunidad y los proveedores, y en general en todos los derechos y obligaciones de FIDALIA en dicha Comunidad. FIDALIA realizará la aportación mensual que le corresponde actualmente hasta la firma del contrato de cesión, y desde esta fecha, será el adjudicatario el que deberá aportar las mensualidades correspondientes a los gastos de la Comunidad.

A modo meramente informativo, el presupuesto de la Comunidad de Usuarios aprobado para el 2022 es de 1.201.235,04 €, es decir, 100.102,92 €/mes.



En el momento de la firma del contrato de cesión, FIDALIA entregará al adjudicatario la totalidad de los avales bancarios originales entregados por los proveedores del Centro Comercial, y cederá con carácter irrevocable cualesquiera derechos relativos a los mismos.

Así mismo, FIDALIA realizará en el momento de hacerse efectiva la cesión, las actuaciones que sean necesarias y suficientes para que el adjudicatario pueda operar con la cuenta bancaria en la que está depositados los fondos de la Comunidad de Usuarios para hacer frente a los gastos comunes.

La cesión de su posición en la Comunidad de Usuarios a favor del adjudicatario conlleva igualmente la subrogación en el contrato de Gerencia del Centro suscrito entre dicha Comunidad y una de las principales empresas del sector en la gestión de centros comerciales.

16.01.4 Cesión de otros contratos, acuerdos y licencias

Con la firma del contrato de cesión, FIDALIA cederá su posición al adjudicatario en el acuerdo de uso del aparcamiento para los clientes del Centro Comercial, junto con todos los derechos y obligaciones que se desprendan del mismo. Dicho acuerdo supone el pago al explotador del aparcamiento de una cantidad fija y una cantidad variable en función del número de tickets contabilizados, ambas pagaderas mensualmente a mes vencido.

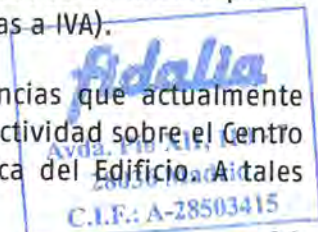
Durante el año 2022 la cuota fija de este acuerdo de uso del aparcamiento es de 3.467,22 € mensuales. La cuota variable es de 0,22 € por ticket contabilizado.

FIDALIA abonará la factura correspondiente hasta el día de la firma del contrato de cesión, siendo por cuenta del adjudicatario el pago de las sucesivas facturas.

Igualmente, con la firma del contrato a suscribir, el adjudicatario se subrogará en la posición de FIDALIA en el contrato de Prestación de Servicios de Gestión Patrimonial, asumiendo todos los derechos y deberes del mismo. Dicho contrato tiene una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023. FIDALIA abonará las cantidades pactadas en dicho contrato y sus adendas hasta la fecha de firma del contrato de cesión al que hace referencia el presente Pliego, correspondiendo al adjudicatario el pago de los devengos producidos a partir de dicha fecha.

También se subrogará el adjudicatario en la posición de FIDALIA en el Complejo Inmobiliario de Plaza de Armas. Dicho Complejo Inmobiliario se creó para contribuir al mantenimiento de la plaza peatonal frente al centro comercial y está integrado por el propio Centro Comercial, el hotel de la cadena NH, el aparcamiento bajo la plaza y el establecimiento de Mercadona. El porcentaje de participación del Centro Comercial en dicho Complejo Inmobiliario es del 42,10% y la cuota repercutida al mismo por el segundo trimestre de 2022 es de 15.316,51 € (cuotas no sujetas a IVA).

FIDALIA cederá con la firma del contrato a suscribir las licencias que actualmente constan otorgadas a su favor, en virtud de las cuales ejerce la actividad sobre el Centro Comercial y la documentación de la última Inspección Técnica del Edificio. A tales



efectos, FIDALIA y el adjudicatario enviarán a partir de la firma del contrato, una notificación a los organismos competentes solicitando la cesión de las mencionadas licencias a favor del adjudicatario.

16.01.5 Cesión de documentación

En el momento de hacerse efectiva la cesión a la firma del correspondiente contrato, FIDALIA hará entrega al adjudicatario de la siguiente documentación:

- Original del "Texto Refundido del Contrato de Arrendamiento de la Antigua Estación Plaza de Armas de Sevilla" suscrito entre ADIF y FIDALIA, así como toda la documentación complementaria del mismo, incluyendo anexos.
- Originales de la totalidad de los contratos de subarrendamiento suscritos con los subarrendatarios de los locales, kioscos y cesiones de mall del Centro Comercial, así como la totalidad de sus novaciones y anexos.
- Originales de los contratos suscritos con proveedores del Centro Comercial y con el gestor del mismo (contratos de Gestión Patrimonial y Servicios de Gerencia), así como la totalidad de sus novaciones y anexos.
- Originales de los avales bancarios entregados por los proveedores del Centro comercial.
- Copia original de las licencias, instrumentos o informes urbanísticos y autorizaciones con las que FIDALIA ha venido explotando el Centro Comercial.
- En relación con la Comunidad de Usuarios, libro de actas y documentación histórica de la misma.
- Documentación disponible sobre el estado del edificio

16.02. Otras Manifestaciones

El adjudicatario realizará en el contrato de cesión a suscribir las siguientes manifestaciones:

(a) que ha obtenido autorización de sus órganos sociales, y dispone de todas las autorizaciones legales necesarias, para celebrar el Contrato, así como para cumplir con cada una de las obligaciones asumidas en virtud del mismo, y en el Contrato de Arrendamiento en el que se subrogará en la posición de arrendatario.

(b) que la formalización y ejecución del Contrato no constituye una concentración económica susceptible de notificación a las autoridades nacionales o europeas en materia de competencia de conformidad con la normativa respectivamente aplicable en cada caso.

(c) que el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato no supone el incumplimiento total o parcial de ningún contrato celebrado u otra obligación asumida por el adjudicatario, o cualquier sociedad de su grupo, con terceros.

(d) que el Contrato constituye para el adjudicatario una obligación válida, vinculante y exigible de conformidad con sus términos.



(e) que no está incurso en ninguna causa o procedimiento de disolución o insolvencia, y que no existe ninguna acción en curso, ni prevé que pueda existir ninguna acción contra él, relativa a tales procedimientos.

(f) que ha tenido oportunidad de examinar libremente toda la documentación e información relativa a FIDALIA y el Contrato de Arrendamiento objeto de cesión, así como los contratos de Subarriendo que derivan de aquél, que ha sido puesta a su disposición por FIDALIA.

16.03. Obligaciones, Manifestaciones y garantías de FIDALIA.

FIDALIA realizará en el contrato de cesión a suscribir las siguientes manifestaciones:

(a) Capacidad para obligarse: FIDALIA ha obtenido autorización de sus órganos sociales, y dispone de todas las autorizaciones legales necesarias, para celebrar el Contrato, así como para cumplir con cada una de las obligaciones asumidas en virtud del mismo.

(b) Contrato de Arrendamiento: los documentos que se acompañarán como Anexo 1 al Contrato de cesión contendrán la totalidad de los términos y condiciones que gobiernan el Contrato de Arrendamiento, y no existen otros pactos, ya sea verbales o escritos, entre FIDALIA y ADIF en relación con dicho contrato.

FIDALIA manifestará encontrarse al corriente en el cumplimiento de todas sus obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento incluyendo, en particular, sus obligaciones de pago en concepto de renta, así como en el pago de impuestos, aunque sea de manera repercutida.

FIDALIA garantizará al adjudicatario que no existe hecho anterior a la celebración del Contrato de cesión a suscribir, que pudiera legitimar a ADIF para solicitar la terminación del Contrato de Arrendamiento de conformidad con lo previsto en dicho contrato ni su resolución por ninguna causa antes de transcurrido el plazo total de duración.

(c) FIDALIA tiene suscritas y en vigor las pólizas de seguro a las que viene obligada de conformidad con lo previsto en el Contrato de Arrendamiento, y será notificada a la compañía de seguros la cesión de la póliza de daños materiales a favor del adjudicatario.

Las primas de las mencionadas pólizas de seguro serán por cuenta de cada una de las Partes proporcionalmente, tanto en el supuesto de existir pagos anticipados como posteriores a la firma del presente contrato, correspondiendo a FIDALIA los devengados hasta la firma del presente contrato, y al adjudicatario los posteriores a dicha firma, y se regularizarán mediante la emisión y pago de las facturas correspondientes.

FIDALIA manifiesta encontrarse al día en el pago de todas las primas contratadas bajo dichos seguros.



(d) Autorizaciones administrativas: FIDALIA manifestará que se han obtenido todos los permisos y licencias necesarios para el desarrollo de sus actividades y explotación del Centro Comercial, en particular, la licencia de grandes establecimientos comerciales para la apertura y explotación del Centro Comercial, así como las licencias y permisos necesarios para las obras de construcción de este Centro Comercial.

A la fecha del Contrato de cesión a suscribir, FIDALIA declarará que no existe ningún expediente administrativo o sancionador como consecuencia de la ausencia o incumplimiento de alguna de las citadas autorizaciones.

FIDALIA no ha realizado ninguna actuación que pudiera suponer la cancelación, anulación o revocación de los permisos y licencias necesarios para el desarrollo de sus actividades.

(e) Explotación del Centro Comercial: FIDALIA pondrá a disposición del adjudicatario toda la información y documentación relativa a los Contratos de Subarrendamiento de espacios y locales del Centro Comercial suscritos por FIDALIA con terceros y en vigor a la fecha del Contrato.

Todos los Contratos de Subarrendamiento se encuentran vigentes a la fecha del contrato de cesión, ninguno de ellos puede ser resuelto como consecuencia de la firma del contrato de cesión; todos los subarrendatarios se encuentran al corriente de sus obligaciones, en especial del pago de la renta; según el leal saber y entender de FIDALIA, no existe motivo o razón alguna por el cual ninguno de los subarrendatarios del Centro Comercial pueda impugnar la validez de su contrato, pueda solicitar la reducción de la renta o gastos que le corresponde pagar.

(f) Litigios: FIDALIA manifiesta y garantiza al Cesionario que no existe litigio (judicial o extrajudicial), proceso arbitral o reclamación administrativa sobre el Centro Comercial.

16.04. Colaboraciones.

FIDALIA se obligará a colaborar lealmente con el adjudicatario durante los seis (6) meses siguientes a la firma del contrato de cesión, en orden a solventar o aclarar cualquier duda relativa a los derechos y obligaciones de los subarrendatarios, o para realizar cualquier tipo de gestión que tuviera su origen en contratos, actividades o trámites administrativos iniciados con anterioridad a la cesión del contrato de arrendamiento.

16.05. Ley aplicable y jurisdicción.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que pudieran afectar a la preparación, adjudicación, efectos, ejecución, cumplimiento y extinción del contrato a suscribir. Para cuantas cuestiones o divergencias pudieran suscitarse en relación con el contrato, las partes se someterán a los Juzgados y Tribunales de Sevilla capital.

16.06. Régimen jurídico del contrato.

El contrato a suscribir tendrá naturaleza privada de acuerdo a la normativa vigente (art. 26 y art. 321 de la Ley 9/2017) y se registrará por los siguientes documentos en este orden de prelación; el propio Contrato con su clausulado y Anexos, el Pliego de Cláusulas Administrativas, y en lo no dispuesto en los documentos anteriores, por lo previsto en el Código Civil y, demás leyes especiales.

16.07. Generalidades.

Si alguna de las cláusulas del contrato a suscribir fuera declarada nula o inaplicable, dicha cláusula se considerará excluida del contrato, sin que implique la nulidad del mismo. En ese caso las partes harán cuanto esté a su alcance para encontrar una solución equivalente que sea válida y que refleje debidamente sus intenciones.

ANEXO I. MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE



MODELO DE DECLARACIÓN EXPRESA RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSA LA EMPRESA EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR Y ESTAR AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL.

Don/Doña.....

Como.....

De la empresa.....

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD en relación con el "PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022":

- Que la empresa a la cual representa se encuentra al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y de Seguridad Social impuestas por las Disposiciones vigentes.
- Que la empresa a la cual representa, sus representantes y sus administradores no están incurso en ninguna de las restantes prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La adjudicación de contratos a personas que se hallen comprendidas en alguno de los supuestos mencionados será nula de pleno derecho, con los efectos, en su caso indemnización de daños y perjuicios que se prevén en la Ley de Contratos del Sector Público.

El licitador se compromete a, en el caso de resultar Adjudicatario, completar la presente declaración con las correspondientes certificaciones emitidas por los Órganos Competentes referidas al mes anterior al de la fecha de presentación de la oferta.

Y para que así conste en la referida concurrencia expido la presente en _____ a _____ de _____ de 2023.

EL LICITADOR,



ANEXO II. MODELO DE AVAL



MODELO DE AVAL PARA FIANZA PROVISIONAL

..... a de de 2023

I (Banco) 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 ese FIDALIA S.M.E., S.A.U. la cantidad deEUROS (*en número* €), por cuenta de , cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por esa sociedad a , con domicilio en y CIF, para responder del cumplimiento y mantenimiento de su oferta relativa al "PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022.", convocado por FIDALIA S.M.E., S.A.U. con fecha 25/10/2022 y hasta el buen fin de la operación.

Declara este banco que renuncia a toda discusión y se obliga, para el supuesto de incumplimiento de la oferta expresada, a pagar la suma garantizada deEUROS (*en número* €) en su lugar y derecho al primer requerimiento de FIDALIA S.M.E., S.A.U., con renuncia a los beneficios de excusión y división, y sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa del pago, puesto que FIDALIA S.M.E., S.A.U. 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,

ADVERTENCIAS.-

- 1º.- Se redactarán en papel con membrete del Banco o Caja de Ahorros.
- 2º.- No se admitirán si su redacción difiere del texto del modelo.
- 3º.- Debe figurar el número de aval y del registro.
- 4º.- El aval llevará sello y firma legible.
- 5º.- Será intervenido por fedatario público.



MODELO DE AVAL PAGO APLAZADO

..... a de de 2023

I (Banco) 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 ese FIDALIA S.M.E., S.A.U. la cantidad deEUROS (*en número*€), por cuenta de , cuya cantidad es representativa del compromiso de pago aplazado del importe fijado en el contrato de cesión de la posición de FIDALIA, S.M.E., S.A.U. en el contrato de arrendamiento para la explotación del centro comercial Plaza de Armas de Sevilla, suscrito entre la sociedad con domicilio en y CIF, y FIDALIA S.M.E., S.A.U. resultante del "PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022." convocado por FIDALIA S.M.E., S.A.U. con fecha 25/10/2022 y hasta el buen fin de la operación, entendiéndose por tal el pago de la totalidad del precio aplazado en dicho contrato.

Declara este banco que renuncia a toda discusión y se obliga, para el supuesto de incumplimiento en el pago de cualesquiera de las cuotas aplazadas establecidas en el contrato, a pagar la suma garantizada deEUROS (*en número* €) en su lugar y derecho al primer requerimiento de FIDALIA S.M.E., S.A.U., con renuncia a los beneficios de excusión y división, y sin que ésta deba justificar su incumplimiento, insolvencia o negativa del pago, puesto que FIDALIA S.M.E., S.A.U. 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,

ADVERTENCIAS.-

- 1º.- Se redactarán en papel con membrete del Banco o Caja de Ahorros.
- 2º.- No se admitirán si su redacción difiere del texto del modelo.
- 3º.- Debe figurar el número de aval y del registro.
- 4º.- El aval llevará sello y firma legible.
- 5º.- Será intervenido por fedatario público.



**ANEXO III. MODELO DE COMPROMISO FONDOS
PROPIOS**

MODELO COMPROMISO FONDOS PROPIOS

Don / Doña _____

domiciliado en _____

provincia de _____ calle _____ nº _____

con Documento Nacional de Identidad nº _____, actuando en nombre (propio o de la Empresa que representa) (En el caso de que el firmante actúe como Director, Apoderado, etc., hará constar claramente el apoderamiento o representación), enterado del anuncio de la presente licitación y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación en público procedimiento del contrato con denominación:

"PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022":

En relación con los requisitos de solvencia estipulados en el Pliego de Cláusulas que rige el proceso indicado anteriormente (Base 07 CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES):

EXPONE

Que (La Sociedad Licitadora) no cuenta a 31/12/2021 con unos fondos propios de importe igual o mayor a un millón de euros (1.000.000 €).

MANIFIESTA

El compromiso de que (La Sociedad Licitadora) o la que se constituya al efecto, en el caso de resultar adjudicataria del proceso de concurrencia, contará con unos fondos propios de importe igual o mayor a un millón de euros ($\geq 1.000.000$ €) y todo ello con anterioridad al momento de la firma del contrato de cesión y como requisito indispensable para su firma.

En _____ a _____ de _____ de 2023.

EL LICITADOR,



ANEXO IV. MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don / Doña _____
 domiciliado en _____
 provincia de _____ calle _____ nº _____
 con Documento Nacional de Identidad nº _____, actuando en
 nombre de la sociedad _____, según poder
 otorgado _____, enterado del anuncio de la presente licitación y de
 las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación en público
 procedimiento del contrato con denominación:

“PROCESO DE CONCURRENCIA PÚBLICA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN DE LA POSICIÓN DE FIDALIA S.M.E., S.A.U. EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS DE SEVILLA, PLAZA DE LA LEGIÓN S/N C.P. 41.001. EXP. 01/2022”:

Acepta íntegramente las obligaciones que del mismo resulten, con estricta sujeción al Pliego de Condiciones que regulan el mismo y a las condiciones y requisitos exigidos en la legislación vigente y presenta la siguiente oferta económica:

- a) Se consignarán en número los importes ofertados para cada pago en el siguiente cuadro (impuestos excluidos):

| Nº Pago | Fecha de abono | Importe mínimo (€) | Importe ofertado (€) |
|---------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|
| 1 | A la firma del contrato de cesión | 300.000,00 | |
| 2 | Un año después fecha firma | 300.000,00 | |
| 3 | Dos años después fecha firma | 600.000,00 | |
| 4 | Tres años después fecha firma | 900.000,00 | |
| 5 | Cuatro años después fecha firma | 1.300.000,00 | |
| 6 | Cinco años después fecha firma | 1.600.000,00 | |

- b) Se consignarán a continuación en letra los importes ofertados para cada pago (impuestos excluidos):

Pago nº 1: euros

Pago nº 2: euros

Pago nº 3: euros

Pago nº 4: euros

Pago nº 5: euros

Pago nº 6: euros

Lugar, fecha y firma del proponente.



ANEXO V. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE
ARMAS DE SEVILLA

En Madrid, a 17 de febrero de 2020

REUNIDOS:

De una parte, la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante ADIF), C.I.F. Q-02801660-H, con domicilio a los efectos de este contrato en Avda. Pío XII, núm. 110, 28036- Madrid, y representada por D. Pablo Hernández-Coronado Quintero, en calidad de Director General de Negocio y Operaciones Comerciales, de conformidad con los poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. Tomás Pérez Ramos, el día 25 de febrero de 2019, bajo el nº 1.001 de su protocolo.

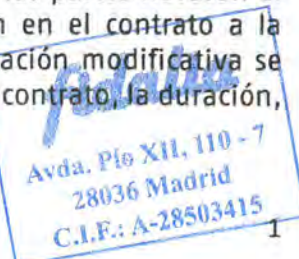
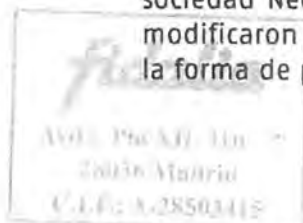
Y de otra, FIDALIA, SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL, con domicilio social en Madrid, Avda. Pío XII Nº 110 y con N.I.F. A-28503415, y representada por D. Manuel Martínez Cepeda, en virtud de la decisión del Socio único de la Sociedad de fecha 28 de noviembre de 2011 en el que fue nombrado Administrador Mancomunado por el plazo de cinco años y renovado en su cargo con fecha 14 de diciembre de 2016, y por D. Alfredo Cabello Amezaga, en virtud de la decisión del Socio único de la Sociedad de fecha 14 de enero de 2020 en el que fue nombrado Administrador Mancomunado por el plazo de cinco años, en adelante FIDALIA o la PARTE ARRENDATARIA.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, con capacidad jurídica bastante para contratar y obligarse,

EXPONEN:

I. Que con fecha 8 de marzo de 1996, Neinsur, S.A. suscribió con RENFE (hoy la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias "ADIF") un contrato de arrendamiento sobre el edificio de viajeros de la antigua Estación de Plaza de Armas, ubicado en Sevilla, Plaza de la Legión s/n, a fin de que Neinsur realizase las correspondientes obras necesarias para la creación y explotación de un centro comercial denominado Centro Comercial Plaza de Armas (el "Centro Comercial").

II. Que posteriormente, con fecha de 19 de diciembre de 1997, las partes novaron el contrato anterior, cediendo a su vez Neinsur, S.A. su posición en el contrato a la sociedad Necca Nuevos Espacios Comerciales, S.A. En dicha novación modificativa se modificaron principalmente las cláusulas referentes al objeto del contrato, la duración, la forma de pago, la fianza y el subarriendo y cesión.



III. Que posteriormente, con fecha de 14 de diciembre de 2017, NECSA suscribió contrato en el que cedió su posición en el contrato de arrendamiento a FIDALIA S.M.E., S.A.U., que se subroga en su posición con vigencia el 1 de enero de 2018, todo ello con la autorización de ADIF.

IV. Que con fecha de 1 de mayo de 2019, las partes suscribieron una prórroga del contrato de arrendamiento referido en el Exponendo I, siendo el nuevo plazo de vigencia hasta el 30 de diciembre de 2069.

V. Que como consecuencia de haberse desarrollado plenamente el Centro Comercial, habiéndose cumplido determinados hitos a los que estaba condicionado el contrato inicial, y con la finalidad de unificar dicho contrato con la totalidad de los documentos de novación y prórrogas, además de novar algunos aspectos del contrato que se acuerden, las partes han acordado integrar el referido contrato en un nuevo documento de mayor simplicidad y claridad, omitiendo todas las circunstancias ya acontecidas y que carecen de relevancia para el desenvolvimiento futuro de la relación contractual y que recoja los nuevos acuerdos.

De conformidad con lo expuesto, ambas partes convienen el presente Texto Refundido del Contrato con sujeción a las siguientes

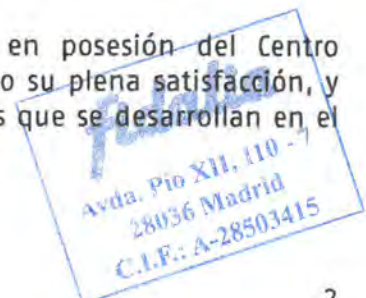
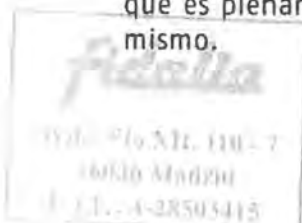
ESTIPULACIONES:

PRIMERA. -OBJETO Y DESTINO.

El objeto del presente contrato es la cesión en arrendamiento de las superficies edificadas correspondientes al edificio de viajeros de la antigua Estación de Plaza de Armas, con una superficie total edificada de 13.732,28 m², y la plaza señalada en el plano con la mención de "Superficie exterior de uso privativo", denominada Plaza de la Restauración, de 1.596 m² de superficie, a fin de que el arrendatario la destine a uso comercial, o a otros usos compatibles con el planeamiento urbanístico. El incumplimiento de lo anterior será 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.

Cualquier otra implantación de nueva actividad que requiera cambio de uso o de edificabilidad, deberá ser autorizada expresamente y por escrito por la arrendadora previamente a la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística que sean precisos hasta la obtención del uso propuesto, todo ello con total indemnidad para ADIF. En este supuesto, si ADIF autorizara esta modificación urbanística, la misma estará condicionada a una actualización en su caso de la renta pactada en los términos que acuerden las partes.

El arrendatario declara que actualmente se encuentra en posesión del Centro Comercial, habiéndolo recibido con anterioridad a este acto su plena satisfacción, y que es plenamente apto para el ejercicio de las actividades que se desarrollan en el mismo.



SEGUNDA. - DURACIÓN.

El contrato de arrendamiento estará vigente hasta el día 30 de diciembre de 2069. Llegada esta fecha, el contrato será improrrogable, salvo acuerdo expreso entre las partes.

Si se produjera por el arrendatario, por cualquier causa, el desistimiento o resolución anticipada del inmueble respecto al período convenido, el arrendatario entregará a la arrendadora el inmueble libre de cargas, gravámenes y ocupantes, pactándose expresamente por las partes que el arrendatario indemnizará al arrendador con una cantidad equivalente a dos (2) anualidades de la renta en vigor en el momento de la resolución del contrato, quedando asimismo y por el mismo concepto en beneficio del arrendador todas las obras, inversiones y mejoras que se hubiesen efectuado en el inmueble arrendado con absoluta indemnidad para ADIF, exceptuando el mobiliario introducido por la arrendadora en la edificación arrendada que continuará siendo de su propiedad.

TERCERA. - RENTA.

La renta que regirá el presente contrato vendrá determinada por una renta fija anual y de un componente de renta variable anual consistente y determinable de la forma siguiente:

- > RENTA FIJA. - Con independencia de los resultados económicos de la explotación del inmueble arrendado, se fija como renta anual a abonar a ADIF en cualquier caso, la cantidad de CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SETENTA Y TRES EUROS Y CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (136.073,48 €), I.V.A. excluido. La renta se abonará a ADIF mensualmente por anticipado entre los días uno y diez de cada mes mediante abono en la cuenta nº ES10 0049 1500 0020 1013 2343.
- > RENTA VARIABLE. Además de la renta fija pactada, la arrendataria se obliga a abonar a ADIF, en concepto de renta variable las cantidades que resulten de aplicación del 15% de las rentas brutas anuales cobradas por la arrendataria en la explotación del inmueble arrendado. Dicha renta será abonada a Adif entre los días 1 y 31 de julio del año siguiente a su devengo.

Adif se reserva la posibilidad de realizar bien por si misma o a través de empresas especializadas los controles que considere oportunos para verificar las mencionadas rentas brutas.

La renta variable será sustituida por una renta fija por importe de 186.706,00 €, en el supuesto de que la actividad del inmueble no estuviese basada en la obtención de rentas mediante el subarrendamiento de locales comerciales. Esta renta se adicionará a la indicada renta fija, y será pagadera en los mismos términos y actualizada de conformidad con la estipulación cuarta.

Las cantidades establecidas como renta no incluyen el Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que tales cifras se incrementarán con la cantidad correspondiente al Impuesto legalmente aplicable en cada momento.

El resto de los gastos generales y servicios individuales pactados, serán repercutidos por la arrendadora a la arrendataria de forma separada.

CUARTA. - ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

Las revisiones de la renta se efectuarán anualmente de conformidad con la variación del Índice de Precios al Consumo anual y tendrán carácter acumulativo, siendo la primera revisión la efectuada el 1 de enero de 2021.

En ningún caso, la demora, retraso o tardanza en la aplicación de dicha revisión implicará pérdida, renuncia o abdicación del derecho del arrendador a practicar la misma.

QUINTA. - OBRAS DE REFORMA.

Las obras de adaptación o reforma que puedan precisar la edificación o sus instalaciones, incluyendo la decoración, pavimentación, etc., serán de la exclusiva cuenta y cargo de la arrendataria y, en ningún caso, podrá menoscabar o alterar la seguridad del edificio del que la edificación o sus instalaciones forman parte.

Las obras de carácter estructural también serán por cuenta de la arrendataria, y deberán obtener, necesariamente, la autorización previa y escrita de la arrendadora.

Serán de cuenta y cargo de la arrendataria todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de las obras que sean precisas llevar a cabo en la edificación, objeto del contrato.

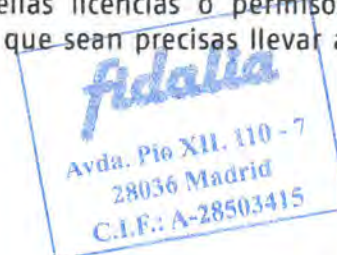
No será exigible responsabilidad alguna a la arrendadora, si por los Organismos competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se otorgan, prohibieran o restringieran las licencias y permisos indicados anteriormente.

Las mejoras que se lleven a cabo, una vez extinguido el contrato, quedarán en beneficio de la arrendadora, sin que la arrendataria tenga derecho a indemnización alguna por este concepto; de igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por la arrendataria no podrán ser aplicadas a la compensación de cualquier desperfecto o deterioro que haya podido producirse en la edificación y que se detecte a la finalización del mismo.

SEXTA. - OBRAS DE CONSERVACIÓN.

Durante la vigencia del contrato, la arrendataria cuidará de la conservación de la edificación, así como de todo el inmueble del que forma parte, para lo que efectuará por su cuenta y cargo todas las reparaciones que fuesen necesarias para ello, así como las obras de prevención que resulten convenientes para evitar cualquier género de daño o menoscabo en el inmueble. Estará obligada igualmente a pasar las Inspecciones Técnicas de Edificios, de conformidad con la normativa existente, y reparar en su caso, las deficiencias detectadas.

Serán de cuenta y cargo de la arrendataria todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de las obras de conservación que sean precisas llevar a cabo en la edificación, objeto del contrato.



SÉPTIMA. - AMORTIZACION DE INVERSIONES.

Todas las obras, instalaciones e inversiones efectuadas por la arrendataria, salvo el mobiliario Introducido por la arrendataria en la edificación arrendada, quedarán a favor del arrendador al finalizar el período de vigencia pactado o, si se ejecutaran las causas de resolución o extinción previstas en este contrato sin que se derive de ello indemnización alguna a favor de la arrendataria

OCTAVA. - SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y DAÑOS MATERIALES.

La arrendataria tomará a su cargo, desde la toma de posesión del inmueble, una póliza de seguro de responsabilidad civil y de daños materiales, por cuantía de al menos SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 €) y DIECISEIS MILLONES DE EUROS (16.000.000 €), respectivamente. Dicho seguro, deberá ser contratado con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, que deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente, y de la que la arrendadora será beneficiarla en su totalidad con carácter exclusivo, a cuyo fin se le designará como tal en la póliza que se suscribe. Anualmente la arrendataria se obliga a revalorizar el capital de garantía de la póliza suscrita conforme al Índice de Precios al Consumo publicado.

En este sentido, la arrendataria entregará a la arrendadora un ejemplar de la póliza que suscriba al efecto, en el plazo máximo de 30 días contados desde la firma de este contrato, debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que la arrendadora podrá exigirle la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

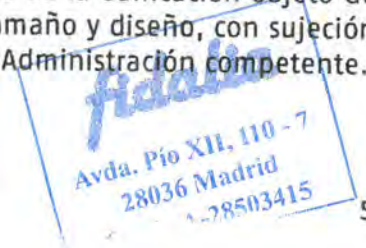
En el supuesto de que la arrendadora perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza de seguro, éste será de aplicación a la restauración de la edificación siniestrada, sin que ello releve a la arrendataria en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación la edificación arrendada y sus instalaciones.

Quando un incendio o desperfecto originado en la edificación objeto del contrato, afectara a otras dependencias de la arrendadora ubicadas en el inmueble general de la finca arrendada, la arrendataria responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiere responsabilidad por su parte, y la póliza suscrita no cubriera en su totalidad el importe de tales desperfectos.

Quando la ejecución de las obras previstas sea llevada a cabo por la propia empresa arrendataria o por empresa contratada o subcontratada diferente a la arrendataria, éste deberá suscribir póliza de seguro de responsabilidad civil durante la ejecución y hasta la finalización de las obras que cubra cualquier incidencia o siniestralidad, incluso la de afección a terceros.

NOVENA. -RÓTULOS.

La arrendataria podrá identificar el exterior de la fachada de la edificación objeto de este contrato con cuantos rótulos estime necesarios en tamaño y diseño, con sujeción a las disposiciones generales o especiales dictadas por la Administración competente.



DÉCIMA. -SUMINISTROS.

Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización, mediante aparatos contadores ,serán de cuenta y cargo de la arrendataria, que deberá contratarlos a su costa con las empresas suministradora, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los contadores correspondientes; los gastos de instalación, conservación y reparación de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad de la arrendadora.

UNDÉCIMA. - LICENCIAS.

La arrendataria manifiesta que tiene en su poder y en vigor licencia de apertura y funcionamiento de las actividades comerciales que realiza.

La arrendataria deberá disponer y garantizar, en cualquier caso, por su cuenta y cargo, todas las licencias, autorizaciones y permisos pertinentes tanto para la ejecución de las obras que pretenda ejecutar, así como de las licencias de actividad y funcionamiento precisas para el desarrollo de las actividades que pretenda implantar en la edificaciones y superficies objeto de arrendamiento.

DUODÉCIMA. - FIANZA.

La arrendataria deberá depositar a la firma del contrato la fianza legal equivalente a dos mensualidades estimadas de renta, que se actualizará bianualmente.

DECIMOTERCERA. - GARANTÍA ADICIONAL.

Adicionalmente la arrendataria deberá depositar igualmente a la firma del contrato una garantía adicional por importe de 410.000 €, mediante entrega de aval bancario para responder del exacto y cabal cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo.

Dicha garantía adicional se mantendrá hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato y estará al buen fin del arrendamiento, así como al pago de las indemnizaciones que, en su caso, correspondan abonar a la arrendadora.

La referida garantía deberá ser actualizada por la arrendataria de forma acumulativa conforme al índice de Precios al Consumo anual publicado, con carácter quinquenal desde la fecha de vigencia del presente contrato.

La arrendadora, devolverá la garantía adicional a la arrendataria a la extinción del contrato, salvo que proceda ejecutarla y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar insuficiente dicha fianza.

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

Adif
C/Alfonso XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Adif
Avda. Pío XII, 110
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

DECIMOCUARTA. - RESPONSABILIDADES.

La arrendataria será la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a la arrendadora o a terceros, y sean consecuencia, directa o indirecta de las actividades ejercidas por la arrendataria o sus dependientes, eximiendo de toda responsabilidad a la arrendadora, incluso de los derivados de instalaciones para servicios y suministros.

DECIMOQUINTA. - INTERESES DE DEMORA.

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer la arrendataria, éstas devengarán a favor de la arrendadora intereses, al tipo legal del dinero vigente en cada momento, todo ello sin perjuicio de la facultad de la arrendadora en orden a instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que la arrendataria incurra en mora, sin necesidad de resultar requerida de pago por la arrendadora, a lo que la arrendataria presta su consentimiento de forma expresa. Cualquier pago que a partir de dicho momento efectúe la arrendataria se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

DECIMOSEXTA. - SUBARRIENDO Y CESIÓN.

La arrendataria podrá suscribir contrato de subarriendo con terceros, pero sometiendo todos ellos a condición suspensiva para su validez y eficacia obligatoria para ambos, hasta que por la arrendataria sean obtenidas la licencia de comercio general del inmueble. El arrendatario se obliga expresamente a no otorgar la posesión de la edificación o superficie al subarrendatario ni permitir a éste realizar las obras de acondicionamiento en la edificación o superficie subarrendada, hasta la obtención de las referidas licencias.

La arrendataria podrá subarrendar los espacios del inmueble cedidos para el desarrollo de las actividades objeto de este contrato, sin que por parte de ADIF se tenga derecho a la elevación de la renta del 10% ó 20% de conformidad con el art. 32.2 de la L.A.U.

La arrendataria y subarrendatarios se obligan a formalizar contratos de subarriendo con sujeción íntegra a las estipulaciones, pactos y condiciones convenidas entre ADIF y la arrendataria en este contrato, reconociéndosele a ADIF acción directa contra los subarrendatarios, pudiendo ejercitarse por ADIF las oportunas acciones de desahucio, lanzamiento, cobro de rentas a deudas o cualesquiera otras que pudieran derivarse por los incumplimientos de los pactos y condiciones estipuladas y cuando dichas acciones no sean ejercitadas en plazo prudencial por la arrendataria.

A la terminación de la vigencia contractual, la arrendataria vendrá obligada a dejar liberado el inmueble a ADIF de todos los contratos que la arrendataria hubiera suscrito con terceros, obligándose asimismo la arrendataria a no concertar contratos de subarriendo que sobrepasen la fecha de finalización de la vigencia pactada con ADIF. Finalizada la vigencia, la arrendataria, sin necesidad de previo aviso por ADIF, deberá dejar expedito y libre de subarrendatarios o cesionarios en su caso, mobiliario y enseres el inmueble que arrienda, poniéndolo sin dilación a disposición de ADIF, reconociéndosele igualmente a ésta acción directa contra los subarrendatarios o cesionarios.

cesionarios, pudiendo ejercitar contra éstos las oportunas acciones de desahucio, lanzamiento, cobro de rentas adeudadas o cualesquiera otras que pudieran derivarse por incumplimiento de los pactos y condiciones estipuladas.

A la terminación del presente contrato, por cualquier causa distinta de la finalización del período o de vigencia del mismo, la arrendataria cederá a ADIF los derechos que como subarrendadora correspondan a la arrendataria, por los contratos de arrendamiento o cesión que hubiere suscrito con terceros, a quienes respetará en su carácter de subarrendatarios o cesionarios hasta la finalización del plazo de vigencia de su contrato de subarriendo o cesión, siempre y cuando los mismos respeten y cumplan fielmente las obligaciones asumidas en virtud de dichos contratos y no contradigan o difieran de las pactadas por el arrendador y arrendatario en el presente contrato.

La arrendataria podrá transmitir, ceder o traspasar a terceros o a empresas vinculadas con la misma el presente contrato, previo consentimiento expreso y por escrito de ADIF, salvo la autorización tácita más abajo prevista.

A los mencionados efectos, la arrendataria deberá notificar fehacientemente a ADIF la cesión pretendida quién a su vez deberá manifestar su aceptación o rechazo en el plazo de dos (2) meses desde dicha notificación. Transcurrido el mencionado plazo sin manifestación contraria o de disenso de ADIF se entenderá tácitamente autorizada la cesión.

La arrendadora podrá transmitir la propiedad del inmueble al que hace referencia este contrato, y por tanto, su posición en el mismo, a terceros o a empresas vinculadas con la misma, sin que la arrendataria pueda reclamar ni tenga derecho a ningún tipo de indemnización.

La arrendataria no podrá cobrar anticipadamente las rentas a los subarrendatarios por un plazo superior a un año, salvo consentimiento expreso de ADIF.

La arrendataria no podrá otorgar facultad de subarriendo a los subarrendatarios con los que aquella hubiese suscrito contrato de subarriendo, salvo consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, debiendo someterse dichos contratos, en el supuesto de consentimiento por ADIF, a las condiciones establecidas en el presente contrato.

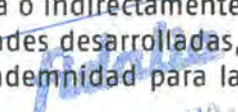
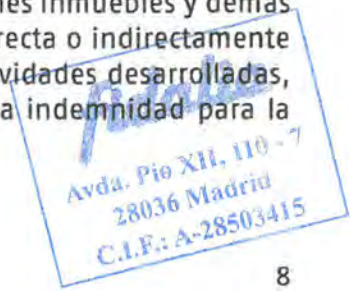
Las indemnizaciones que como consecuencia de los incumplimientos de las obligaciones mencionadas se derivasen a subarrendatarios, serán de cuenta y cargo de la arrendataria con íntegra indemnidad para ADIF.

DECIMOSÉPTIMA. - TASAS E IMPUESTOS.

El presente arrendamiento se realiza libre de cargas y gravámenes, así como al corriente de pago de contribuciones e impuestos, por lo que todos los arbitrios, tasas, contribuciones especiales, especialmente el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y demás impuestos que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre la edificación arrendada o como consecuencia de las actividades desarrolladas, son de exclusiva cuenta y cargo de la arrendataria, con íntegra indemnidad para la arrendadora.



Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415



Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

DECIMOCTAVA. - OTROS GASTOS.

La arrendataria se obliga a participar con la cuota que le corresponde en el Complejo Inmobiliario Plaza de Armas, que gestiona el mantenimiento y conservación de la plaza peatonal junto al Centro Comercial.

DECIMONOVENA. - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato podrá resolverse, además de las previstas en el presente contrato, por cualquiera de las siguientes causas:

- a). La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera a la arrendataria, en especial el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y las cuotas del complejo Inmobiliario.
- b). La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.
- c). La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de actualización de las mismas.
- d). La falta de cobertura o revalorización en el seguro al que se refiere la cláusula 10ª, ya sea originarla o sobrevenida.
- e). Destinar el arrendatario la edificación a actividades que sean incompatibles con el uso urbanístico autorizado del inmueble.
- f). La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de las actividades que lleve a cabo la arrendataria en la edificación arrendada, salvo que sea anulada en vía de recurso y obtenida en su caso del Tribunal la suspensión de la ejecución.
- g). La realización en la edificación arrendada de actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas.
- h). La cesión incontestada.
- i). La realización de daños causados dolosamente en la edificación arrendada o en el recinto donde la misma se encuentra ubicada, o de obras no consentidas por la arrendadora cuando sea necesario su consentimiento.
- j). Retirada de las licencias administrativas que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad, pudiendo ser alegada por cualquiera de las partes.
- k). La admisión a trámite del expediente de concurso de acreedores de la arrendataria.

VIGÉSIMA. --EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

Además de por las restantes causas contempladas en las presentes estipulaciones, el contrato de arrendamiento se extinguirá por:

- a) Transcurso del plazo de vigencia establecido.



Llegado el contrato a su vencimiento, no será necesario para la arrendadora el preaviso de su finalización a la arrendataria, de suerte tal, que si la arrendataria no pusiera a disposición de la arrendadora la edificación cedida, 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 garantías complementarias contractualmente constituidas que, por tanto, la arrendadora, podrá ejecutar, sin que ello sea obstáculo para una posterior reclamación de los daños y perjuicios realmente irrogados por la totalidad o en la parte del importe que exceda de las citadas garantías.

- b) Pérdida de las edificaciones por causa no imputable a la arrendadora.

En ninguno de los casos previstos en esta estipulación tendrá derecho la arrendataria a indemnización alguna.

VIGESIMOPRIMERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

La arrendadora se reserva el derecho a visitar las edificaciones cedidas y a examinar sus instalaciones.

Asimismo, podrá comprobar la vigencia de las autorizaciones correspondientes y demás documentación oficial del establecimiento, pudiendo para ello recabar la inspección de los Organismos oficiales competentes.

VIGESIMOSEGUNDA. – VIGILANCIA Y CUSTODIA.

Desde la firma del presente contrato, serán por cuenta y cargo de la arrendataria la custodia y vigilancia de la edificación arrendada, quedando exenta de toda responsabilidad ADIF de las ocupaciones por terceros, sustracciones, desperfectos, etc. que pudieran ocurrir en el inmueble arrendado, sin que las mismas puedan ser causas de resolución o extinción anticipada de inmueble no imputable a la arrendataria.

VIGESIMOTERCERA. – EXCLUSIÓN PRECEPTOS L.A.U.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley de 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (en lo sucesivo L.A.U.) las partes hacen constar de forma expresa la exclusión de la aplicación de los preceptos de la meritada Ley que se relacionan:

Artículo 30 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en los artículos 21, 22, 23 y 26 del mismo cuerpo legal.

Artículo 31 de la L.A.U. en relación con lo dispuesto en el artículo 25 de la misma.

Artículo 32 de la L.A.U.

Artículo 34 de la L.A.U.



VIGESIMOCUARTA. – GASTOS DE FORMALIZACIÓN.

El presente contrato será otorgado en Escritura Pública cuando así sea requerido por cualquiera de las partes intervinientes.

Todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del presente documento, o de su elevación a público serán por cuenta y cargo de la arrendataria.

VIGESIMOQUINTA. – VINCULACIÓN A LA TOTALIDAD.

Las obligaciones y derechos contenidos en el presente documento contractual forman un todo indivisible, por lo que, en el supuesto de incumplimiento parcial o total del mismo, bien por causa imputable a alguna de las partes, o debido a una decisión administrativa o judicial que impida su cumplimiento, determinará el que quede sin efecto su totalidad.

En el supuesto de que la causa sea imputable a la arrendataria, dará lugar a la resolución del presente contrato, con restitución de la edificación cedida y pérdida de la fianza y garantías depositadas, quedando las obras ejecutadas a favor de la arrendadora, todo ello en concepto de resarcimiento por daños y perjuicios.

Si el incumplimiento no fuere imputable a ninguna de las partes, se abriría un periodo de negociación, durante un mes contado a partir de su comunicación, para que las mismas traten de llegar a un acuerdo. Si éste deviniera imposible, quedará resuelta la relación contractual con reposición de la situación a su estado inicial.

VIGESIMOSEXTA. – COMISIÓN MIXTA.

Con la finalidad de garantizar el adecuado nivel de prestación de servicios ofertado en la edificación cedida, así como en garantía de su continuidad y óptimo rendimiento, ambas partes aceptan expresamente la formación de una Comisión Mixta de colaboración que se constituirá con 5 años de antelación a la fecha de extinción del presente contrato.

Dicha Comisión evaluará, entre otras, los términos y condiciones de petición de novación contractual por parte de la arrendataria, así como las solicitudes de prórroga de subarriendos que pudieran producirse en dicho periodo y que superarán el plazo de vigencia del presente contrato, necesitándose la anuencia expresa y escrita por parte de la arrendadora a los efectos jurídicos y económicos generados por la subrogación durante el plazo que excede de la vigencia del presente contrato.

La Comisión estará integrada por dos miembros de cada una de las partes intervinientes, siendo ésta convocada fehacientemente por cualquiera de las partes, cuantas veces fuese necesario para el buen fin de este contrato, y en todo caso, habrá de reunirse con periodicidad trimestral.

VIGESIMOSÉPTIMA. •INTEGRACIÓN DEL CONTRATO.

Forman parte integrante de este contrato, además del presente clausulado, el siguiente documento:



Anexo 1. Planos de descripción, superficie y demás características de la edificación cedida.

VIGESIMOCTAVA. - COMPETENCIA.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, (Ley 1/2.000, de 7 de enero), las partes acuerdan someterse a los Juzgados y Tribunales de Sevilla, lugar donde está situada la finca arrendada, para dilucidar cualquier tipo de cuestión litigiosa a que pudiera dar lugar la interpretación y cumplimiento del presente documento.

VIGESIMONOVENA. - NOTIFICACIONES.

A efectos de notificaciones, comunicaciones, traslados, etc., la arrendataria designa las oficinas que la arrendataria tiene ubicadas en el recinto de la edificación arrendada y en su defecto, su domicilio social que consta en el encabezamiento de este contrato. Cualquier cambio o variación del mismo deberá ser notificado fehacientemente a la arrendadora.

En prueba de conformidad, las partes firman el presente Texto Refundido, en duplicado ejemplar en todas sus hojas, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR FIDALIA S.M.E., S.A.U.




Fdo: Manuel Martínez Cepeda

POR EL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS



Fdo: Pablo Hernández-Coronado
Quintero



Fdo: Alfredo Cabello Amezaga

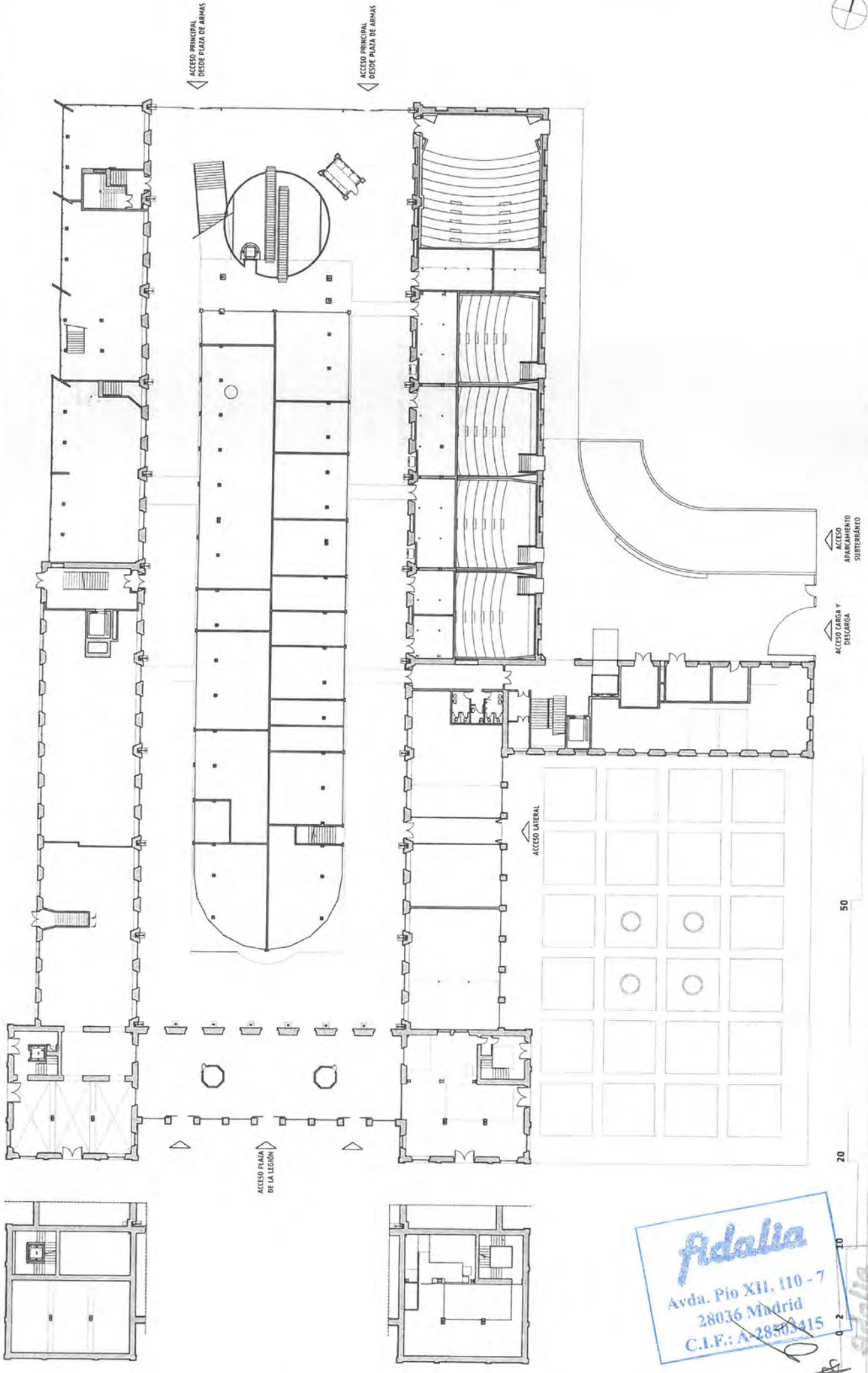


ANEXO I: PLANOS DE DESCRIPCIÓN

[Handwritten marks: a checkmark, a circle, and a signature]

Fidalia
Avda. Pio XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Fidalia
Avda. Pio XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415



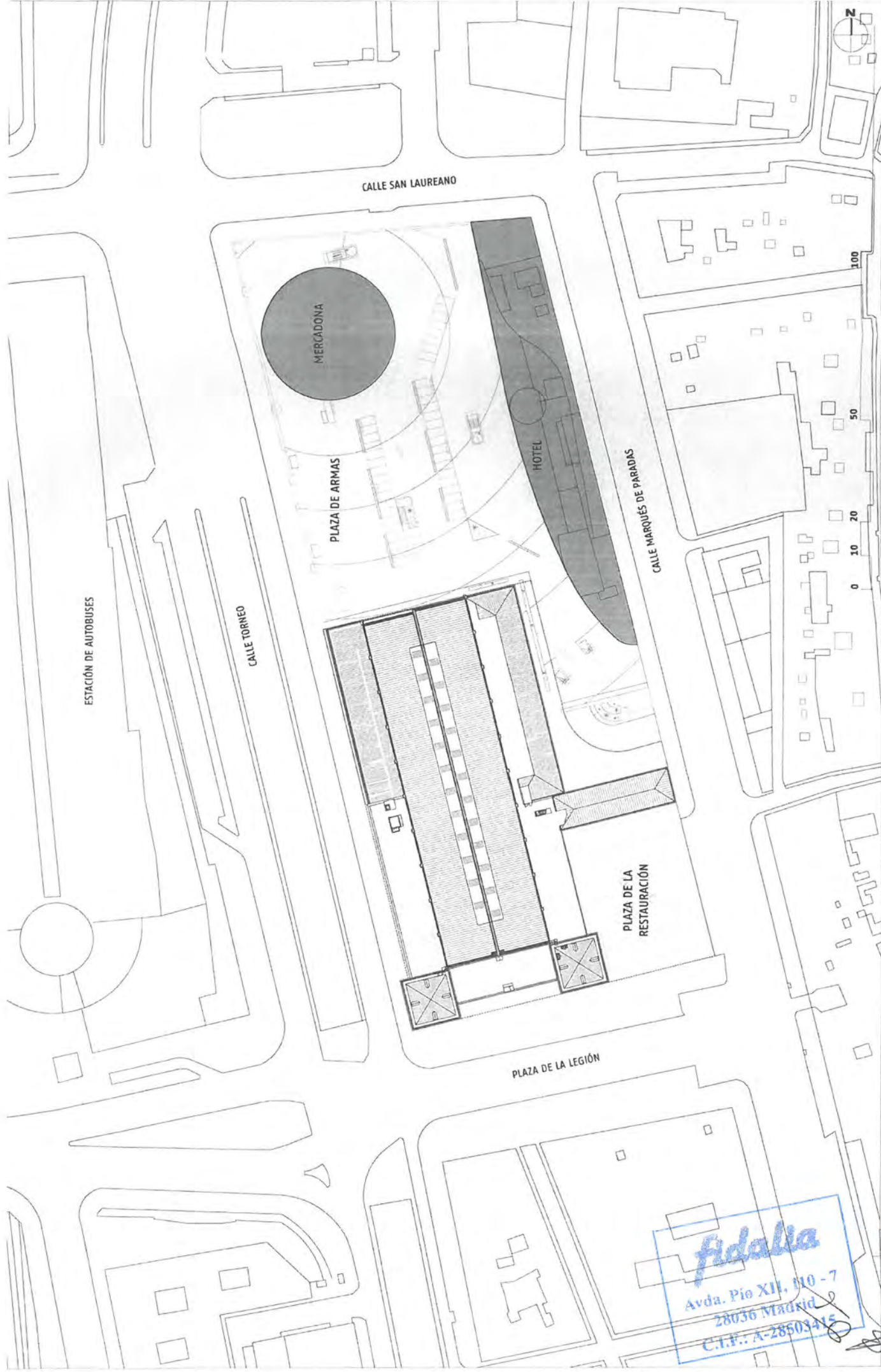
Nº PLANO: ANEXO 1.1

PLANTA BAJA
 TEXTO REFUNDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS



AVDA. P. SUPERFICIES:
 SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA = 6.152,79 m²
 SUPERFICIE PLAZA DE LA RESTAURACIÓN = 1.596 m²

fidalia
 Avda. Pio XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415



Nº PLANO: **ANEXO 1.0**
 ESCALA: 1/1.000@A3

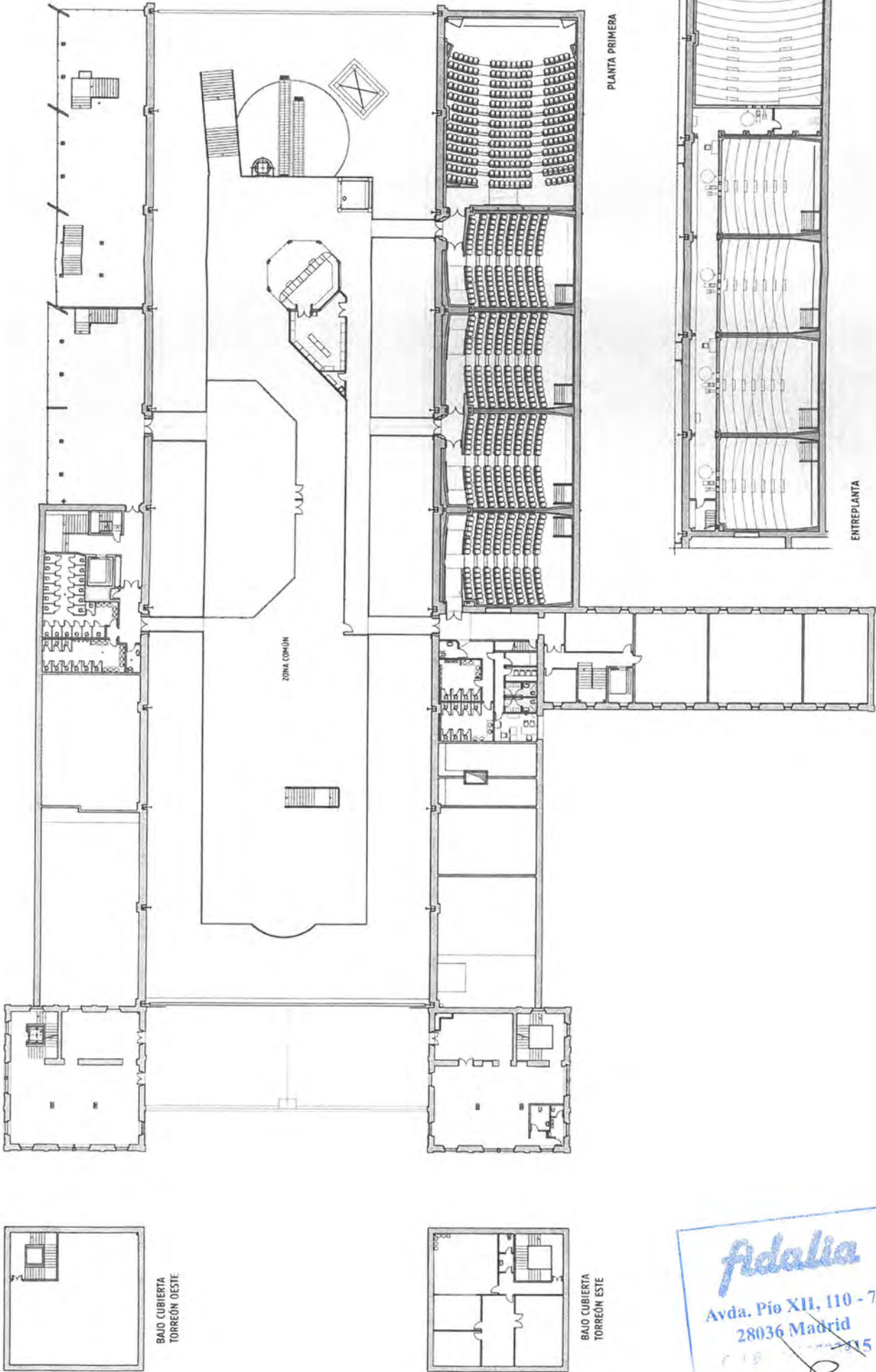
FECHA: diciembre de 2019

EMPLAZAMIENTO
 TEXTO REFUNDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS

adif
 Dirección Patrimonio y Urbanismo
 MUNICIPIO: SEVILLA

SUPERFICIES:
 SUPERFICIE PARCELA CENTRO COMERCIAL = 7.678,75 m²
 SUPERFICIE "PLAZA DE LA RESTAURACIÓN" = 1.596 m²

fidalia
 Avda. Pío XII, 110-7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415



Nº PLANO: **ANEXO 1.2**
 ESCALA: 1/4000@A3

PLANTA PRIMERA Y ENTREPLANTA CINES
 TEXTO REFUNDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS



FECHA : noviembre de 2019

MUNICIPIO : SEVILLA

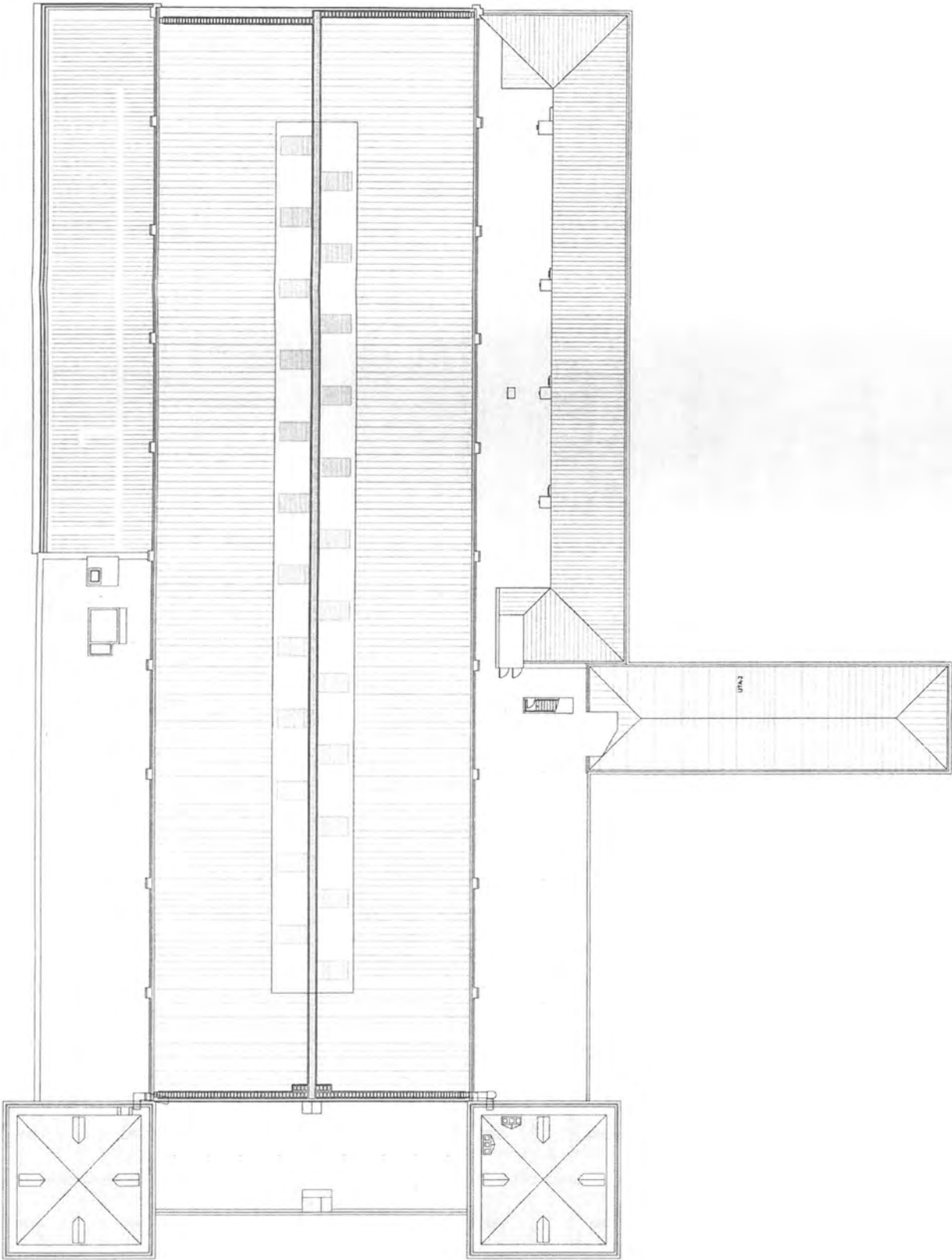
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA = 3.845,21 m²
 SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJOCUBIERTA TORREONES Y ENTREPLANTA CINES = 450 m²

fidalia
 Avda. Pío XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 91 55 11 15

0 2 10 20 50

SUPERFICIES:





0 2 10 20 50

fidalia
 Avda. Pío XII, 7 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

fidalia
 Avda. Pío XII, 7 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

adif
 Dirección Patrimonio y Urbanismo

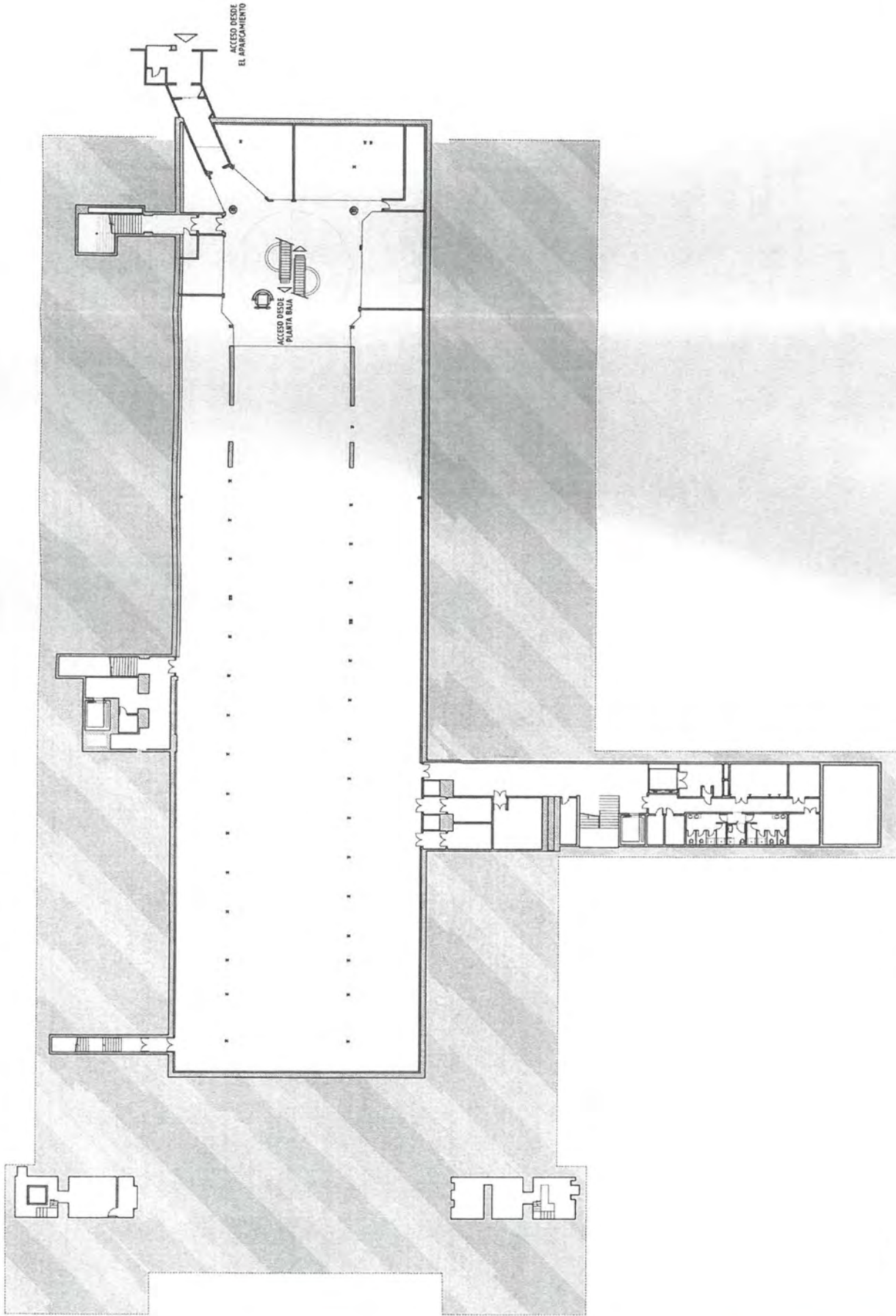
MUNICIPIO : SEVILLA

PLANTA DE CUBIERTAS
 TEXTO REFUNDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS

Nº PLANO: ANEXO 1.3

ESCALA : 1/4.00 @A3

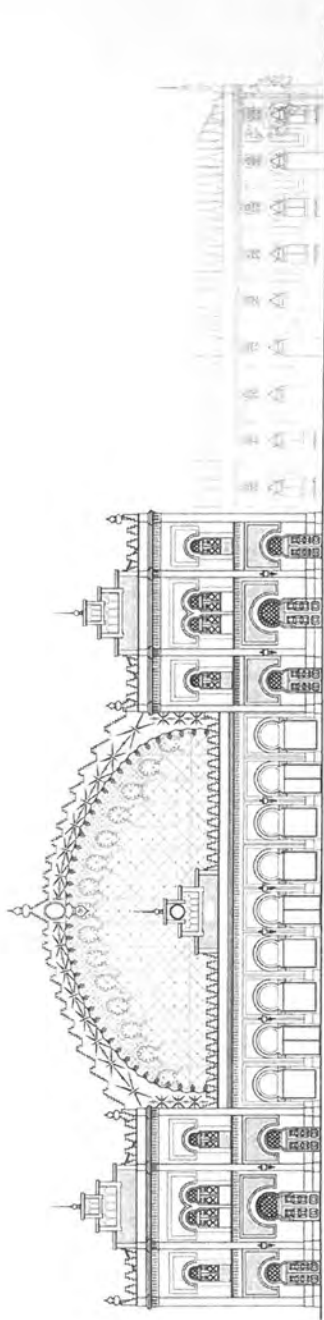
FECHA : noviembre de 2019



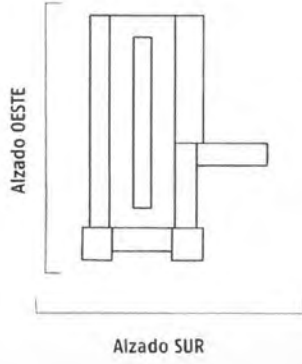
fidalia
 Avda. Nic. XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

Nº PLANO: **ANEXO 1.4**
 ESCALA: 1/400@A3
 PLANTA SÓTANO
 TEXTO REFUNDIDO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
 ANTIGUA ESTACIÓN PLAZA DE ARMAS
 adif
 Dirección Patrimonio y Urbanismo
 MUNICIPIO: SEVILLA
 FECHA: noviembre de 2019

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA SÓTANO = 3.284,28 m²
 SUPERFICIE

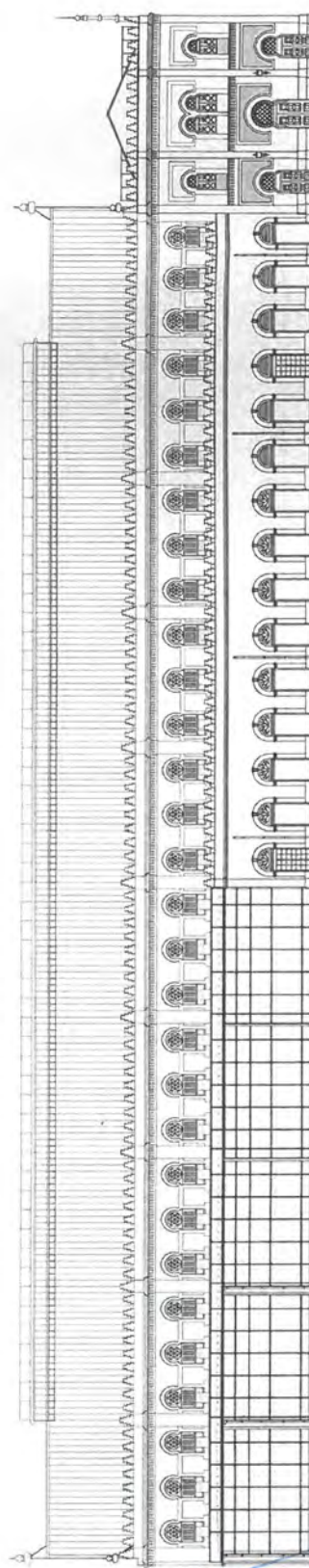


Alzado SUR



Alzado OESTE

Alzado SUR

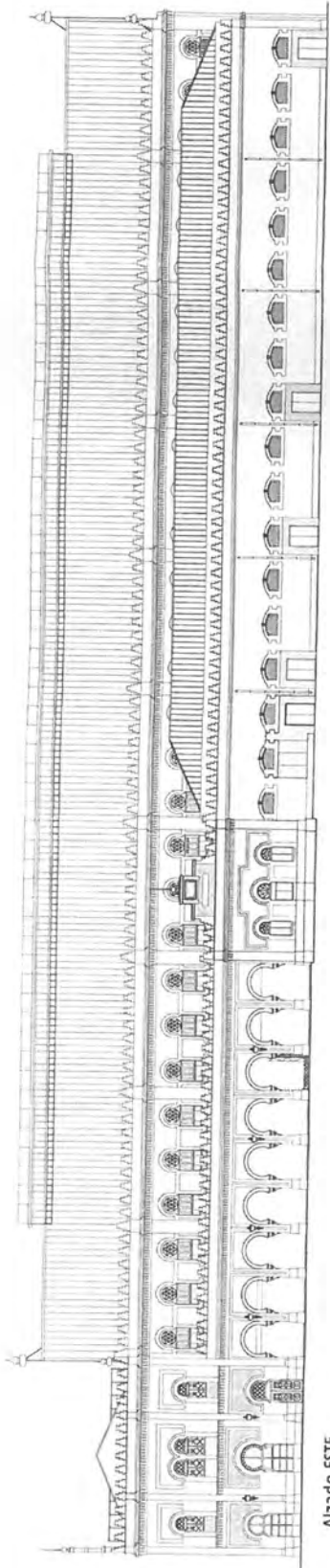


Alzado OESTE

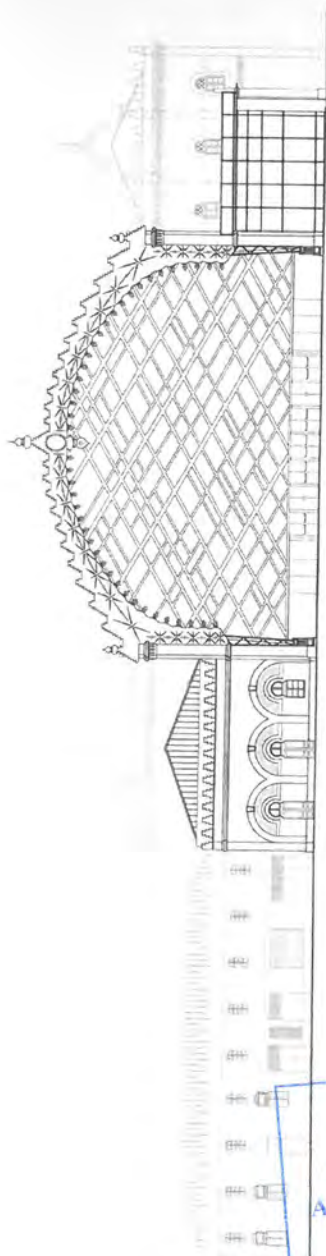
0 2 10 20 50

fidalia
 Avda. Pío XII 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

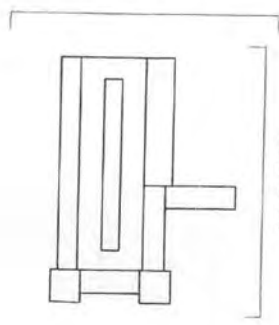
28503415
 110 - 7
 Pío XII



Alzado ESTE



Alzado NORTE



Alzado ESTE



Adalia
 Avda. Pío XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

ANEXO VI. DESCRIPCIÓN DEL CENTRO COMERCIAL Y SU ENTORNO

El Centro Comercial y de Ocio Plaza de Armas se inauguró en 1999 a raíz de la remodelación de la antigua estación ferroviaria Plaza de Armas, sita en la plaza de la Legión s/n de Sevilla.

C.C. Plaza de Armas es el resultado del proceso de licitación para la creación de un centro comercial que en 1996 elaboró el ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF), propietario del edificio.



La ubicación del Centro Comercial es privilegiada, ya que se encuentra en pleno casco histórico de Sevilla, junto a una de las principales arterias de comunicación de la ciudad como es la calle Torneo. En sus inmediaciones se localiza la estación de autobuses y tiene conexión directa con la vía de circunvalación de la ciudad S-30, la isla de la Cartuja y el barrio de Triana.

Debido a su ubicación, la mayor parte del centro de la ciudad tiene acceso inmediato a Plaza de Armas (270.000 personas aproximadamente), siendo la cifra total estimada de clientes potenciales (acceso al Centro en un tiempo inferior a 30 minutos) de 2.600.000 personas

El edificio, inaugurado en 1901, presenta un estilo Neomudejar. Su composición singular hace que desde 1990 el edificio se encuentre declarado Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento y nivel de protección B (protección global).

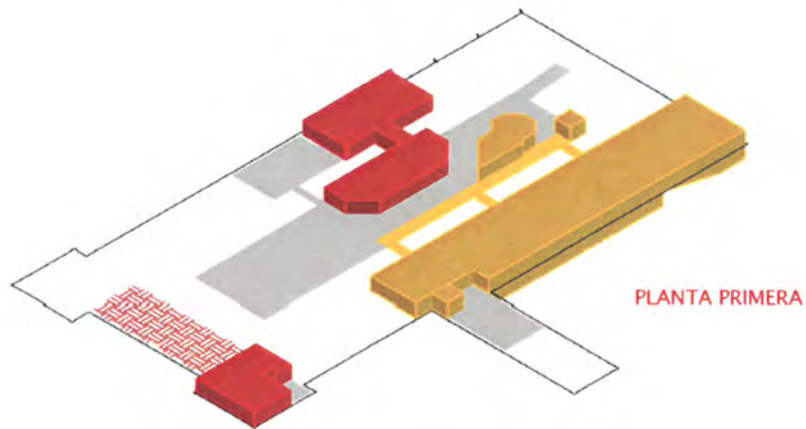
El conjunto de Plaza de Armas (edificio y plaza anexa) ocupa una superficie en planta de aproximadamente 9.300 m². El edificio está formado por una gran nave central cerrada en ambos extremos por dos cristalerías. Envuelto a la nave central en forma de U, se encuentran dos naves laterales que dan a las calles Torneo y Marqués de Paradas, y la entrada principal al centro, situada al sur de la nave central, en la plaza de la Legión. A ambos lados de la entrada principal destacan dos torreones denominados de la *Princesa* (este) y del *Príncipe* (oeste).

El extremo norte de la nave central se encuentra cerrado por una cristalera y da acceso a una gran plaza peatonal en la que se encuentran un hotel de la cadena NH y un edificio de Mercadona. Bajo esta plaza, se ubica un aparcamiento subterráneo que cuenta con 720 plazas de aparcamiento, el cual da servicio tanto al centro comercial como al hotel, Mercadona y al público en general.

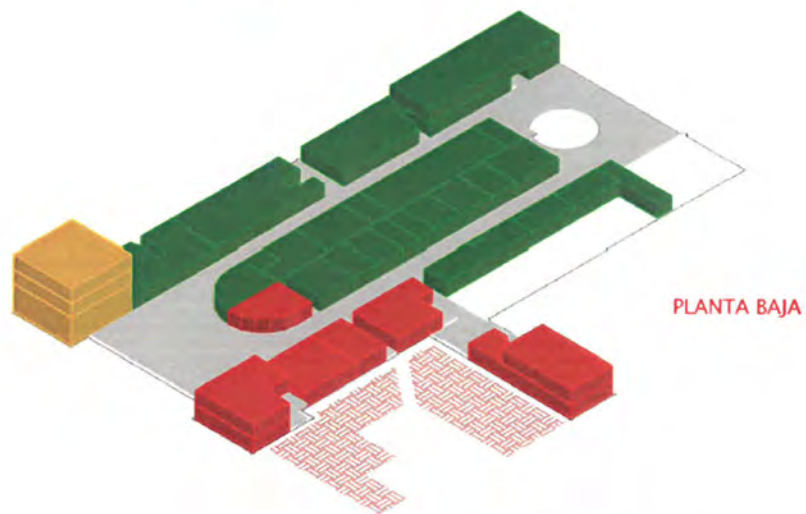


El edificio de Plaza de Armas cuenta con tres niveles principales con una superficie edificada total de 13.732,28 m². El nivel inferior, bajo rasante, está compuesto por un gran espacio diáfano correspondiente a un local de 2.091 m² y varios locales menores. Este nivel tiene acceso directo al aparcamiento bajo la plaza peatonal anexa al centro comercial. El nivel en planta calle cuenta con varios locales situados en las naves laterales del edificio y en los dos torreones. En el centro de la nave principal existe un núcleo edificado que alberga diversos locales rodeado de zonas comunes. Los principales accesos al centro comercial se realizan en este nivel, tanto por la parte sur y norte de la nave central como por un lateral de la nave lateral de Marqués de Paradass. El nivel superior cuenta con algunos locales en las naves laterales y los torreones. El núcleo central en su planta superior cuenta con pasarelas por las que se accede a algunos de los locales situados en los laterales, estando ocupado, en parte, por las taquillas y el acceso a los cines.

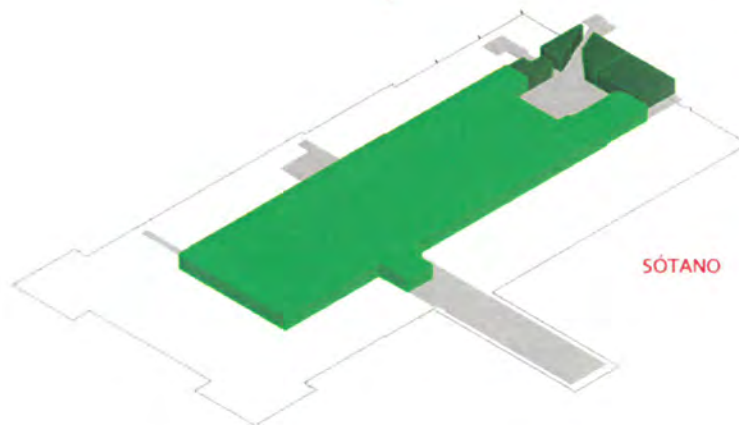
En el exterior del edificio, en la calle Marqués de Paradass, se localiza el espacio exterior, también conocido como Plaza de la Restauración, de titularidad privada y con una superficie de 1.596 m². Los locales de restauración con fachada a esa zona disponen de una superficie reservada de 948 m² para la ubicación de terrazas exteriores.



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



SÓTANO



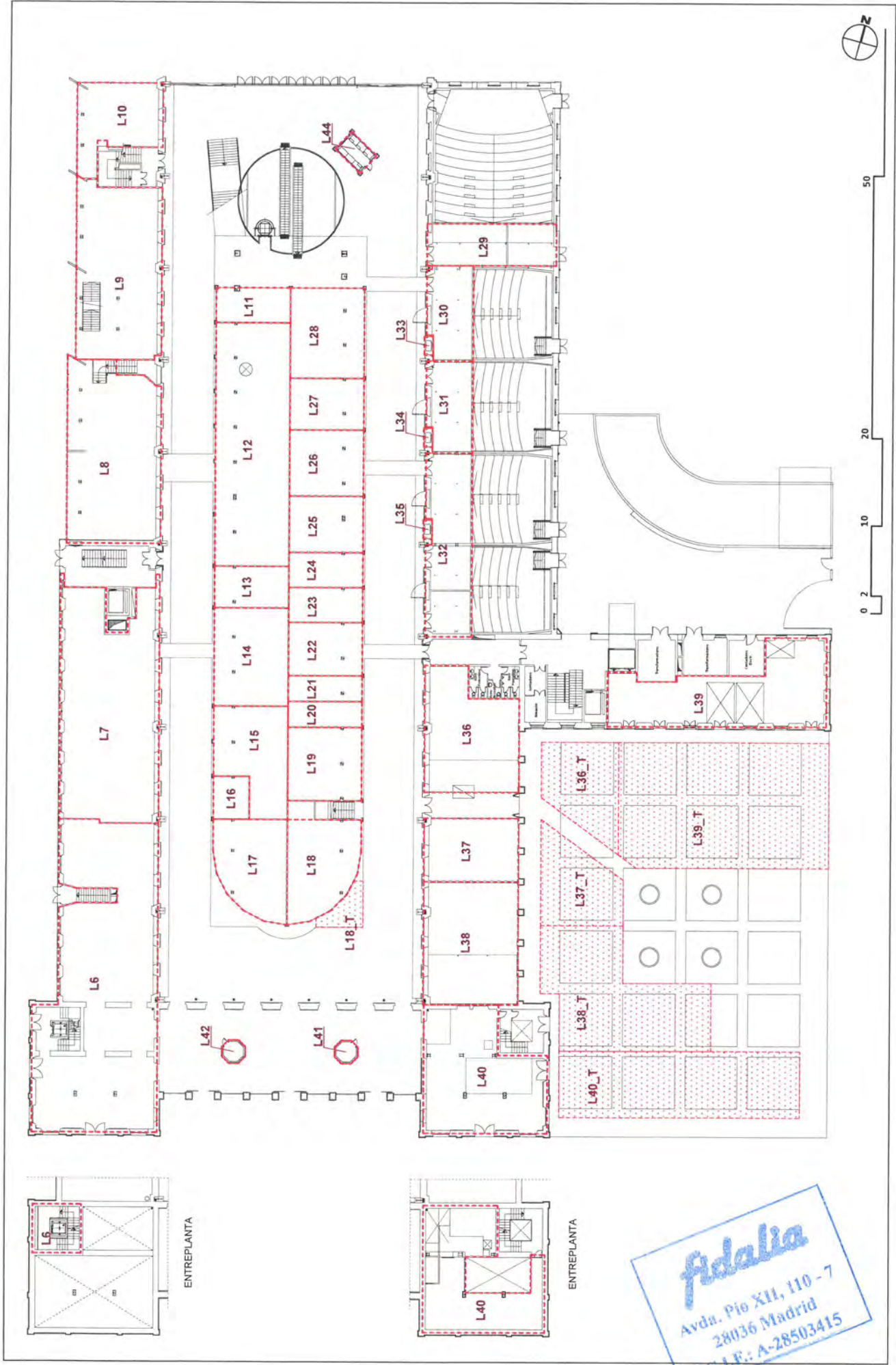
ANEXO VII. LISTADO DE LOCALES

A continuación, se muestra la relación de los locales que cuenta el Centro Comercial con la distribución actual, así como su superficie. En el Anexo VIII del presente Pliego, figuran los planos detallados del Centro Comercial con la localización y distribución de cada local.

| LOCAL | DENOMINACIÓN | Superficie local (m ²) | Terraza (m ²) |
|-------|--|------------------------------------|---------------------------|
| L-1 | B1 a B5,B10 a B15 | 2.091 | |
| L-2 | B-006 | 24 | |
| L-3 | B-007 | 24 | |
| L-4 | B-008 | 50 | |
| L-5 | B-009 | 91 | |
| L-6 | C1/C2, T. Principe, T. princesa pl. alta + Terraza | 1.002 | 315 |
| L-7 | C-003/4 | 290 | |
| L-8 | C-005/6 | 216 | |
| L-9 | C-007/8 + A1/A2/A3 | 483 | |
| L-10 | C-009 | 81 | |
| L-11 | C-010 | 33 | |
| L-12 | C-011 al C-017 | 236 | |
| L-13 | C-018 | 40 | |
| L-14 | C-19/20/21 | 95 | |
| L-15 | C-22/23 | 89 | |
| L-16 | C-024 | 20 | |
| L-17 | C-025 | 86 | |
| L-18 | C-026/27 + T26/27 | 87 | 16 |
| L-19 | C-028 | 71 | |
| L-20 | C-029 BIS | 25 | |
| L-21 | C-029 | 25 | |
| L-22 | C-30/31 | 51 | |
| L-23 | C-032 | 34 | |
| L-24 | C-33 | 34 | |
| L-25 | C-034/35 | 55 | |
| L-26 | C-36/37 | 64 | |
| L-27 | C-038 | 50 | |
| L-28 | C-039/40 | 87 | |
| L-29 | C-41a | 70 | |
| L-30 | C-41b | 56 | |
| L-31 | C-41c | 54 | |
| L-32 | C-41d,e,f | 110 | |
| L-33 | C41B cajero | 2 | |
| L-34 | C41C cajero | 2 | |
| L-35 | C41D cajero | 2 | |
| L-36 | C-042 + T42 | 136 | 88 |
| L-37 | C-043 + T43 | 80 | 84 |
| L-38 | C-044 + T44 | 222 | 210 |
| L-39 | C-44a+b/45/46 + T-44a+b/45/46 | 318 | 356 |
| L-40 | T. PRINCESA + Terraza | 408 | 210 |
| L-41 | K-001 | 5 | |
| L-42 | K-002 | 5 | |
| L-43 | A-004/5/7 | 435 | |
| L-44 | A-001 Cines | 1.370 | |

ANEXO VIII. INFORMACIÓN GRÁFICA

- 01. Planos de distribución y locales
- 02. Alzados y secciones

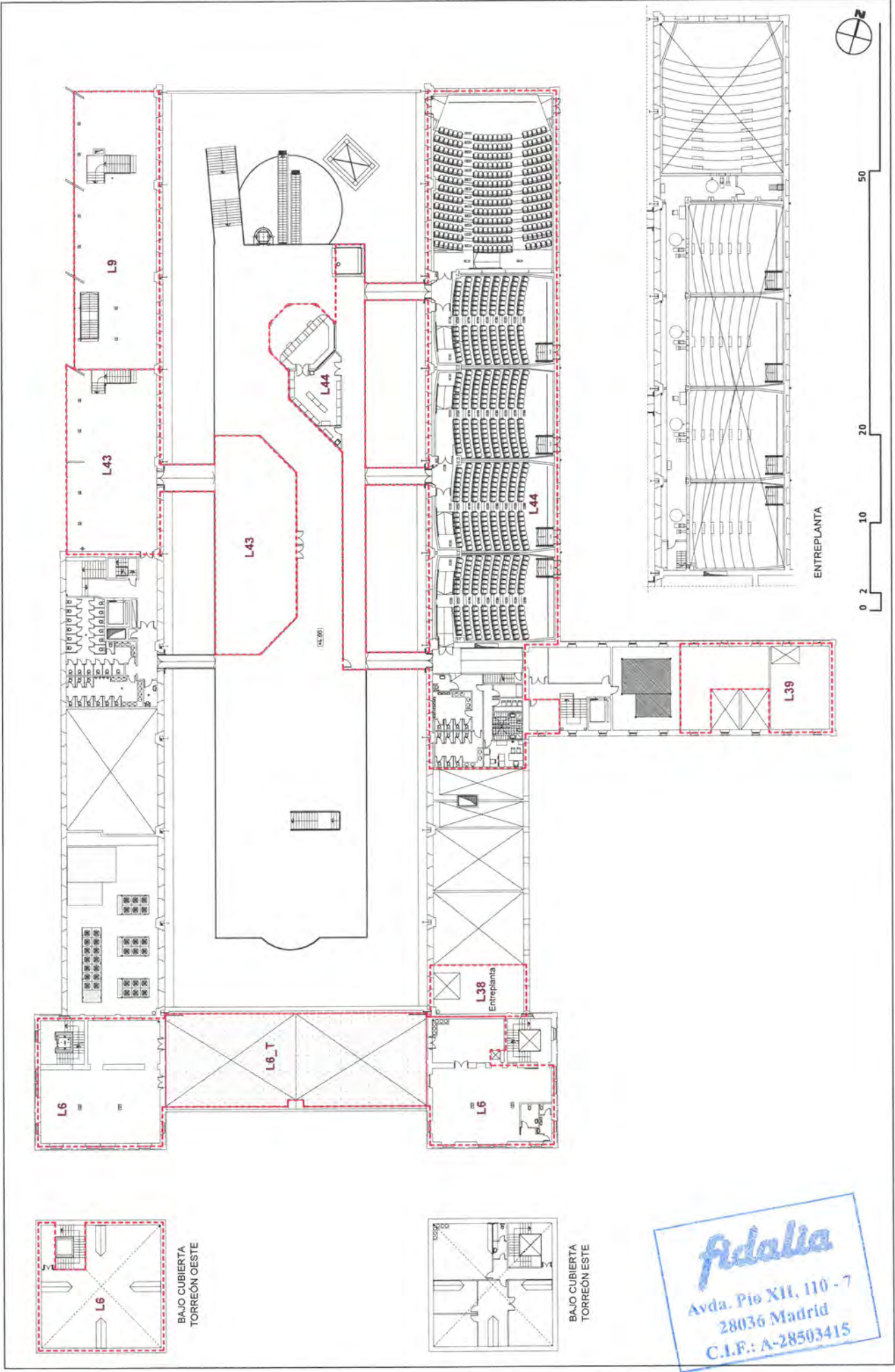


Nº PLANO:
ANEXO 8.1
 ESCALA : 1/400@A3

CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS
 PLANTA BAJA. DISTRIBUCIÓN Y LOCALES
 EXP: 01/2022
 FECHA : julio de 2022

fidalia
 Avda. Pío XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

fidalia

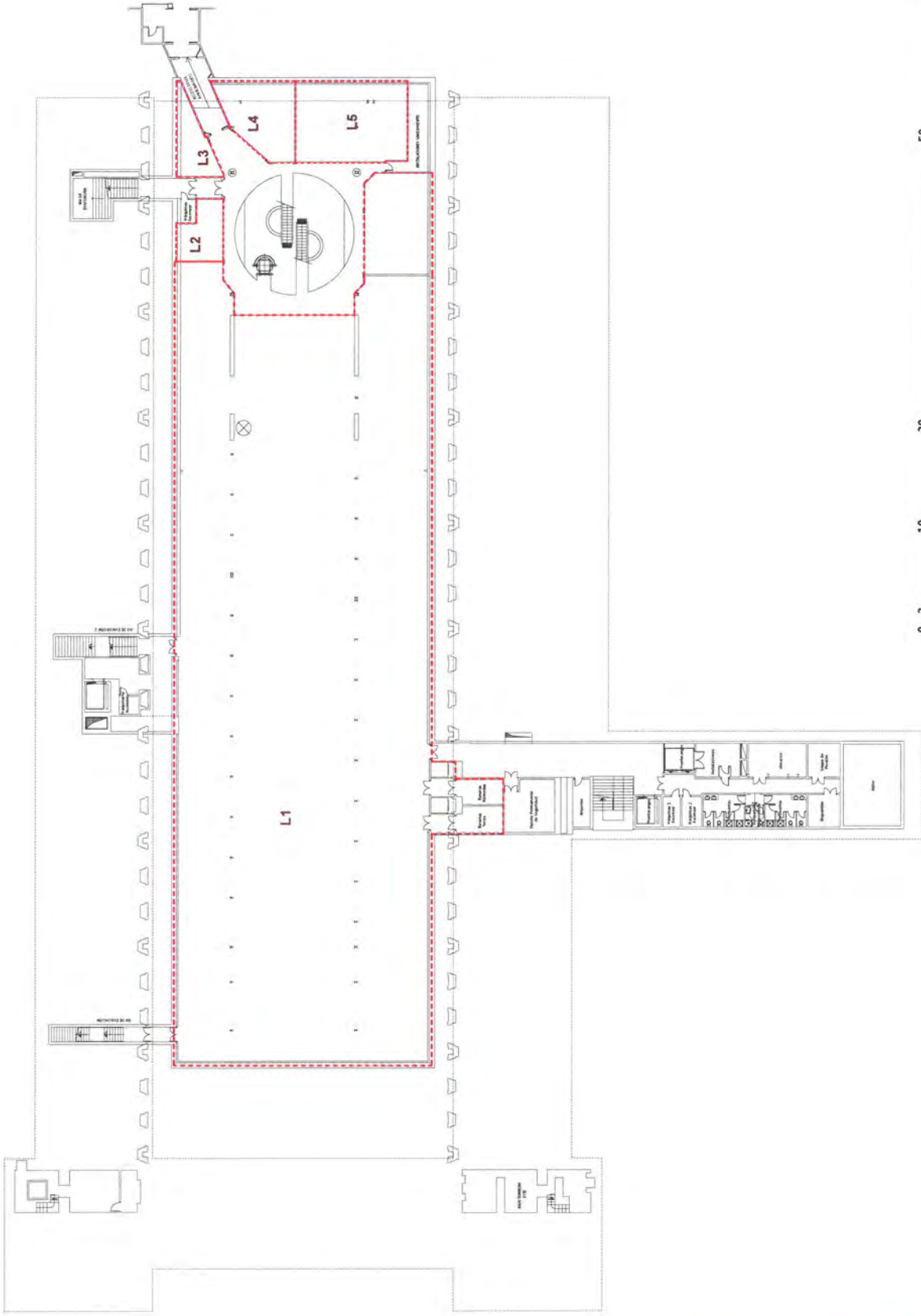


Nº PLANO: **ANEXO 8.2**
 ESCALA: 1/400@A3

CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS
 PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN Y LOCALES
 EXP: 01/2022
 FECHA: julio de 2022

fidalia
 Avda. Pio XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

fidalia

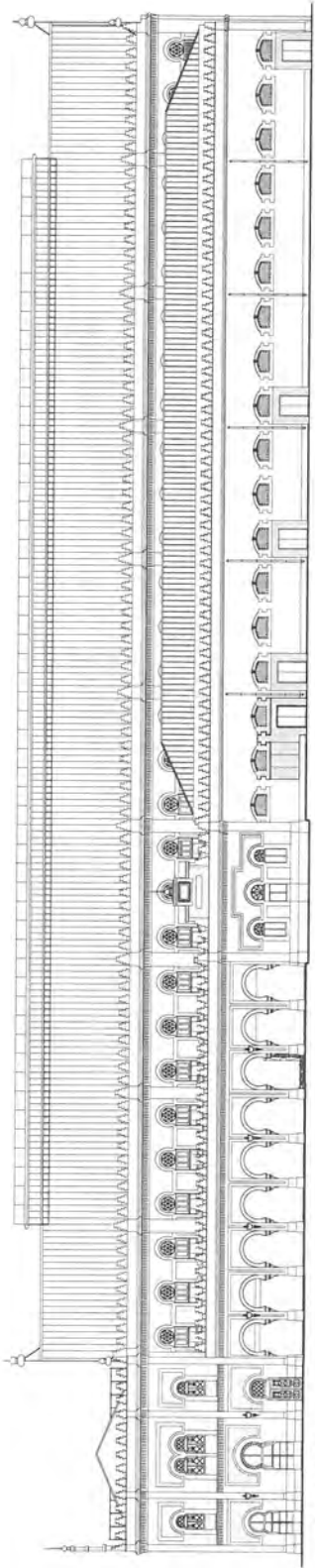


Nº PLANO: **8.3**
 ANEXO 8.3
 ESCALA: 1/400@A3

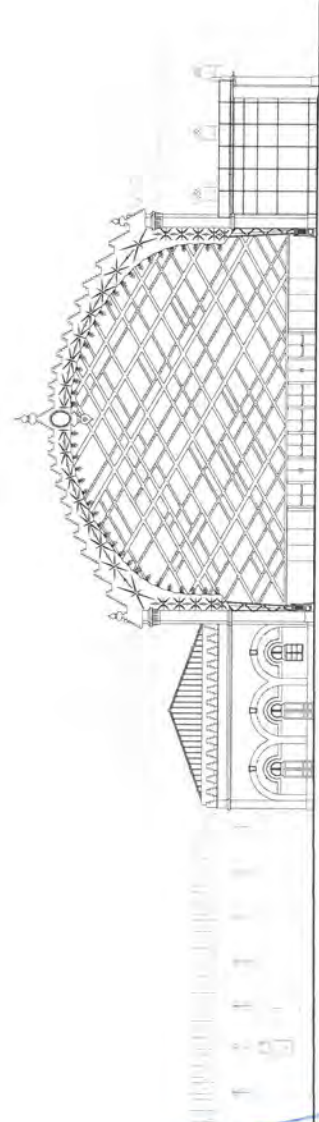
CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS
 PLANTA SÓTANO. DISTRIBUCIÓN Y LOCALES
 EXP: 01/2022
 FECHA: julio de 2022

fidalia
 Avda. Pío XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F. A-28503415

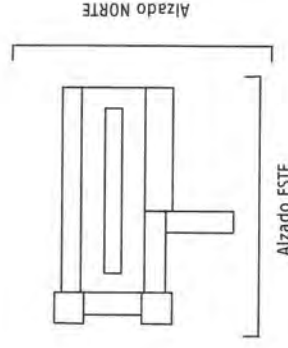
fidalia



Alzado ESTE

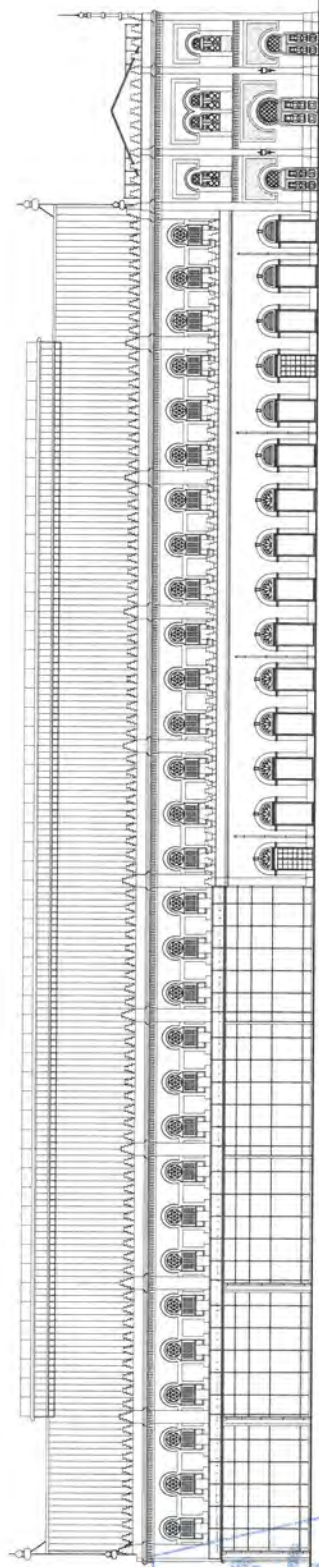
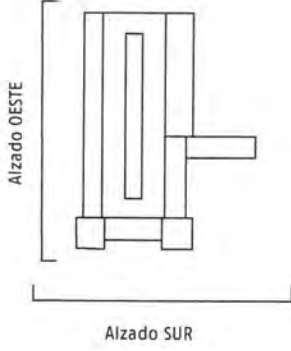
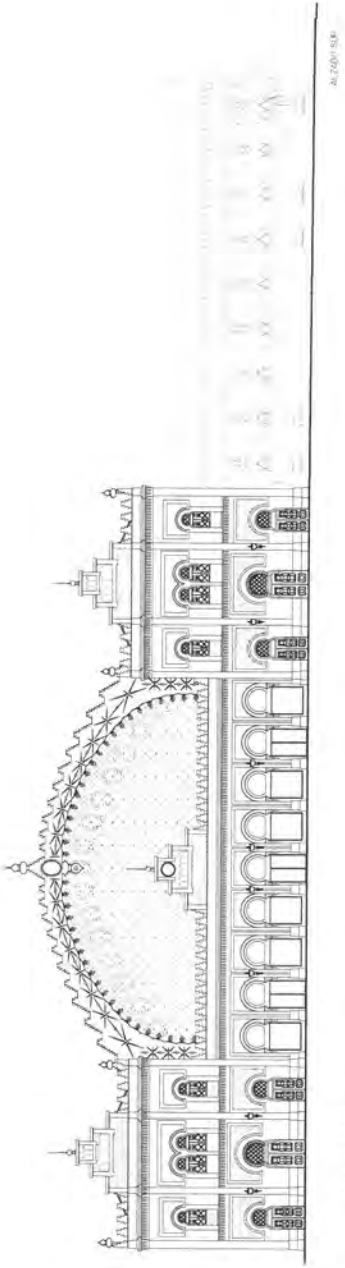


Alzado NORTE



fidalia
 Avda. Pío XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.I.F.: A-28503415

| | | |
|---|---|---|
| Nº PLANO: ANEXO 8.4 ESCALA : 1/4.00@A3 | CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS ALZADOS ESTE Y NORTE EXP: 01/2022 FECHA : Julio de 2022 |  |
|---|---|---|



fidalia
 Avda. Pio XII, 110 - 7
 28036 Madrid
 C.F.P. 628503415

№ PLANO: **ANEXO 8.5**
 ESCALA: 1/400@A3

CENTRO COMERCIAL PLAZA DE ARMAS
 ALZADOS SUR Y OESTE
 EXP: 01/2022
 FECHA: julio de 2022

fidalia

ANEXO IX. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Antecedentes de planeamiento:

El origen de la transformación y la reconversión de la Antigua Estación de Córdoba y su entorno se remonta al Plan Especial de Reforma Interior PERI-C-101 "Plaza de Armas" Aprobado Definitivamente con fecha 30 de marzo de 1990 y su posterior Modificación de fecha 24 de abril de 1994.

Con fecha 28 de diciembre de 2000, y como desarrollo del Avance del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Sevilla, se aprueba definitivamente el Documento de Convalidación y Catálogo del Sector 13.2 "Plaza de Armas", que incluye las determinaciones del PERI aprobado anteriormente y consolida el catálogo y el nivel de protección de la zona en la que se incluye en Centro Comercial.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla (TR 15/03/2007), asume como planeamiento incorporado el citado instrumento de protección aprobado definitivamente con fecha 28/12/00, pero asumiendo exclusivamente las catalogaciones y quedando derogados el resto de sus determinaciones, que quedan sustituidas por la ordenación pormenorizada completa y por las Normas de los Títulos X y XII. (art. 10.2.3 de las NNUU)

Catálogo y grado de protección del inmueble

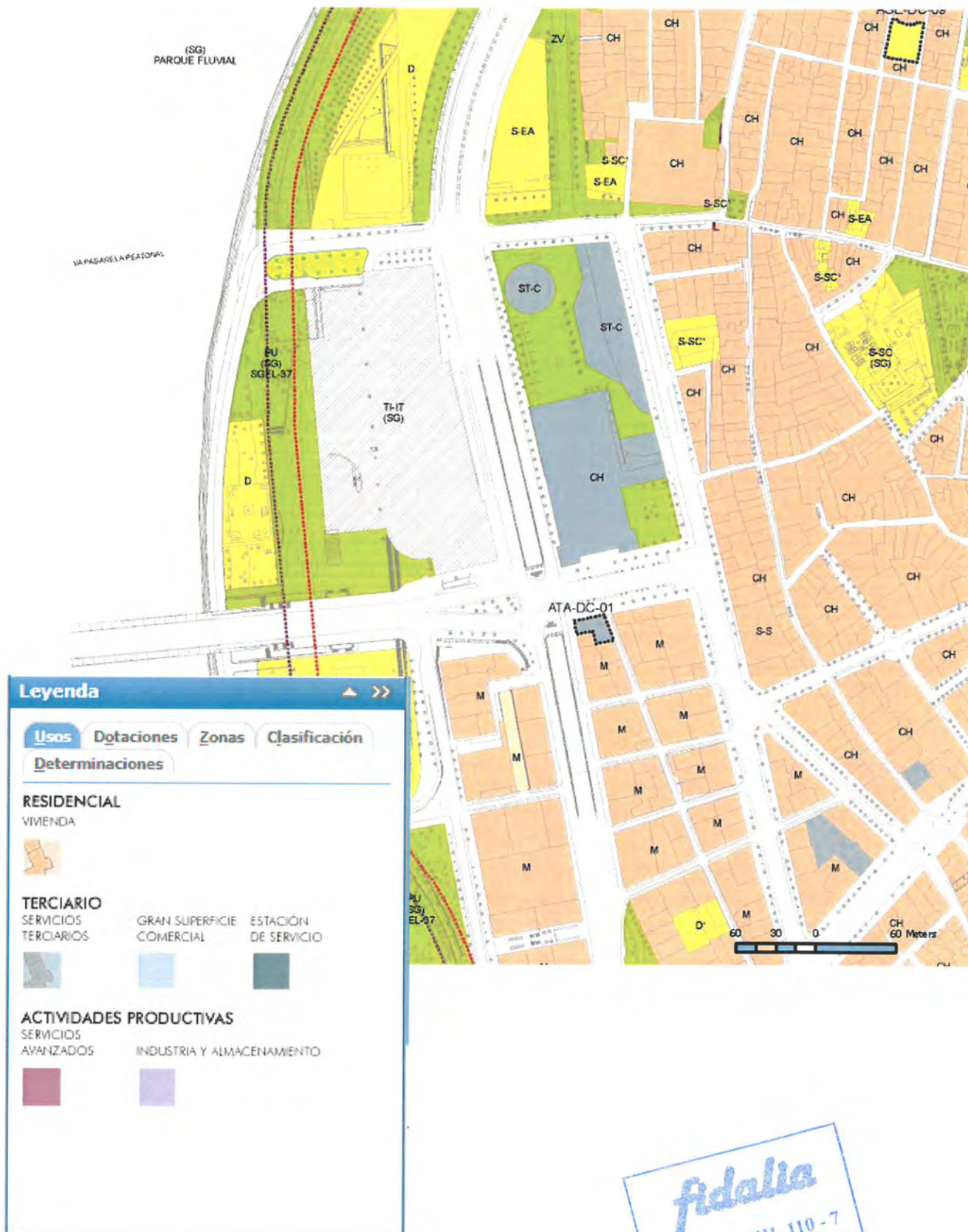
El inmueble, situado en el Conjunto Histórico de Sevilla, fue declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento por Real Decreto 1380/1990 de 8 de noviembre y publicado en el BOE nº270 de 10 de noviembre de 1990, catalogado con un nivel de protección B (Protección Global).

EL Plan Especial de Protección del Sector 13.2, mencionado con anterioridad, incluye además en su capítulo IV, la ficha de la Plaza de La Legión como espacio público protegido.

Información urbanística

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, califica la parcela del Centro Comercial con uso global Terciario y establece el uso de Servicios Terciarios como uso pormenorizado, en los términos establecidos en su Capítulo V del Título VI. El PGOU distingue para el uso de servicios terciarios las siguientes categorías: comercio, oficinas, hotelero, recreativo, espectáculos públicos, agrupaciones terciarias y garaje-aparcamiento.

El Complejo Inmobiliario de Plaza de Armas está incluido en la zona de ordenanza de Centro Histórico (C.H.), por lo que le son de aplicación las condiciones particulares que se establecen en el Capítulo II del Título XII de las Normas Urbanísticas particulares del PGOU de Sevilla, salvo las relativas a los usos admisibles, reguladas en el apartado 4 del artículo 12.12.2 del Capítulo XII del Título XII. Se admiten como usos compatibles entre otros los Servicios Avanzados en todas sus categorías (fundamentalmente actividades basadas en procesos de I+D+I) y Equipamientos y Servicios Públicos en todas sus clases y categorías.



fidalia
Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Licencias

El edificio cuenta con las siguientes licencias:

- Licencia de obras del Proyecto de reforma parcial y ampliación mediante la creación de entreplantas del edificio sito en Plaza de Armas (Antigua estación de RENFE) a fin de adecuarlo al uso de agrupación comercial., por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo de fecha 23 de abril de 1997.
- Licencia de primera ocupación condicionada de fecha 8 del 4 de 1999.
- Licencia Municipal de Apertura concedida por Resolución de Alcaldía de 7 de septiembre de 2000.
- Certificado de Eficiencia Energética > Calificación E (2/10/2013)

Inspección Técnica de Edificios

El edificio del Centro Comercial cuenta con una ITE Negativa de fecha 13 de septiembre de 2016. En la siguiente tabla se incluyen las actuaciones contempladas en el informe complementario de la ITE presentada y su estado actual:

| | ESTADO |
|--|--------------|
| Limpieza y consolidación de fachadas. | EJECUTADO |
| Sustitución de almenas. | EJECUTADO |
| Sustitución de los ladrillos inestables en cornisas y elementos ornamentales. | EJECUTADO |
| Sellado de cristalera fachada sur. | EJECUTADO |
| Sustitución de vidrios laminares rotos en fachada ala oeste. | EJECUTADO |
| Sustitución de carpintería de madera en mal estado. | EJECUTADO |
| Mantenimiento de la cubierta plana, sustitución de baldosas y junta de dilatación. | EJECUTADO |
| Sustitución de barandilla de vidrio. | EJECUTADO |
| Sustitución climatizador y ejecución de conductos de retorno. | Sin ejecutar |
| Sustitución de tapa de arqueta y sellado en Red de Saneamiento. | EJECUTADO |
| Mantenimiento de la Instalación de Telecomunicaciones. | EJECUTADO |

En mayo de 2021 finalizaron las obras de ejecución del "Proyecto Básico y de Ejecución para la conservación y restauración de las fachadas en el Centro Comercial Plaza de Armas", redactado para la subsanación de las principales deficiencias que presentaba el edificio y que afectan a la estabilidad de las fachadas.

Los trabajos pendientes de ejecutar para la subsanación de la ITE negativa, es decir, la sustitución del climatizador y ejecución de conductos de retorno, deberán ser asumidas por el adjudicatario dado que la solución adoptada estará inevitablemente condicionada al proyecto de diseño de la futura explotación del inmueble.

Se incluye a continuación un extracto del informe complementario que fue presentado con la ITE en el que se definen las deficiencias detectadas en relación con la sustitución del climatizador y la ejecución de conductos de retorno:

AMPLIACION INFORME ITE EDIFICIO C C PLAZA DE ARMAS SITUADO EN PLAZA DE LA LEGION S/N

3.09.- INSTALACION VENTILACION.

Desperfectos: Falta extractores de retorno por instalar, el conducto de retorno se encuentra cortado y sin uso y es necesario sustituir climatizador del Ala Este muy deteriorado.

Los conductos de retorno de los climatizadores, tanto en el Ala Este como en el Ala Oeste, se encuentran cortados y sin uso, por lo que los climatizadores están trabajando con 100% de aire exterior, con la consiguiente pérdida y gasto de energía. Es necesario sustituir el climatizador del Ala Este, ya que se encuentra muy deteriorado y está obsoleto.

Trabajos: Sustitución de climatizador de Ala Este y ejecución de conductos de retorno en Ala Este y Oeste.



Extrator Ala Oeste sin conducto de retorno



Climatizador Ala Este deteriorado

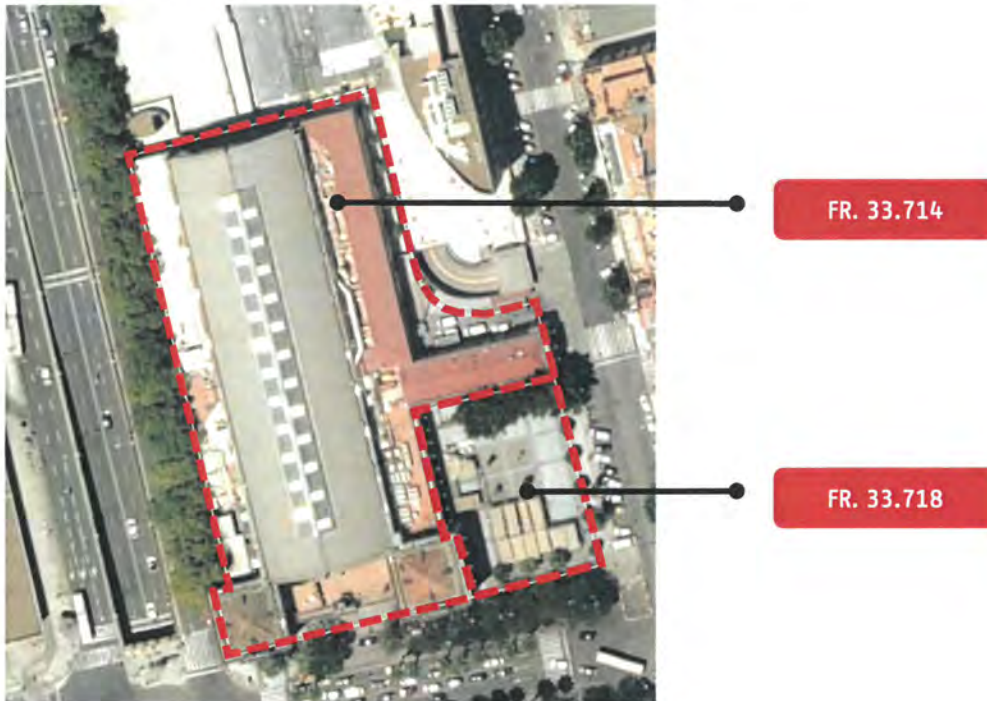


Conductos de retorno Ala Este sin conectar

ANEXO X. INFORMACIÓN JURÍDICA



El Centro Comercial Plaza de Armas y la Plaza de la Legión, también denominada Plaza de la Restauración, son titularidad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad nº 10 de Sevilla, Fincas Registrales nº 33.714 y nº 33.718 respectivamente.



Ambas fincas forman parte del Complejo Inmobiliario Sevilla Plaza de Armas, elementos UNO y CINCO respectivamente, constituido a favor del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias e inscrito con fecha 18 de diciembre de 2016 y se encuentran vinculadas entre sí. Se indican a continuación los principales datos recogidos en la inscripción registral:

| | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Superficie parcelas: | 9274,75 m ² (7.678,75 m ² + 1596 m ²) | | |
| Superficie construida: | 13.732,28 m ² _c | | |
| | SOBRE RASANTE | NIVEL 0 | 6.152,79 m ² _c |
| | | NIVEL 1 | 3.845,21 m ² _c |
| | | NIVEL 2 | 450 m ² _c |
| | BAJO RASANTE | SÓTANO | 3.284,28 m ² _c |
| Edificabilidad materializada: | | | |
| | SOBRE RASANTE | 10.448 m ² _t | |
| | BAJO RASANTE | 3.284,28 m ² _t | |
| Edificabilidad remanente: | | | |
| | SOBRE RASANTE | 810 m ² _t | |



NOTA SIMPLE FR. 33714 : Centro Comercial



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO DIEZ



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41033000524273

Finca: 2/ 33714

URBANA: ELEMENTO NÚMERO UNO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO SEVILLA-PLAZA DE ARMAS. EDIFICIO CENTRO COMERCIAL. Descripción de la parcela. Parcela de forma irregular con una extensión superficial de **siete mil seiscientos setenta y ocho metros cuadrados con setenta y cinco decímetros cuadrados**, y los siguientes linderos: al Norte, con Elemento número seis del complejo inmobiliario -espacio libre -Plaza de Armas-- en una longitud de sesenta y dos metros; Oeste, con calle Torneo, en una longitud de ciento veinte metros; al Sur, con Elemento número 5 del complejo inmobiliario -Espacio libre -Plaza de la Legión-, en una longitud de sesenta metros; y al Este, con Elemento número 6 del complejo inmobiliario -Espacio libre -Plaza de Armas-, en una longitud de cuarenta y un metros sesenta y cinco centímetros, Elemento nº 3 -rampa acceso aparcamiento subterráneo-, en una longitud de treinta y seis coma veinte metros, con calle Marqués de Paradas, en una longitud de dieciséis coma diecisiete metros, y con Plaza de la Legión, en una longitud de ochenta y cinco metros. **Edificabilidad:** La parcela tiene una edificabilidad sobre rasante de **once mil doscientos cincuenta y ocho metros cuadrados techo** de uso de servicios terciarios en edificación compacta -ST-C-Comercial-, de los cuales **diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados techo** se encuentran materializados y el resto, **ochocientos diez metros cuadrados techo**, pendientes de materializar. Bajo rasante no tiene limitada la edificabilidad máxima, encontrándose materializados **tres mil doscientos ochenta y cuatro metros veintiocho metros cuadrados techo**. **Superficie construida sobre rasante:** Tiene una superficie construida sobre rasante de **diez mil cuatrocientos cuarenta y ocho metros cuadrados**, distribuida de la siguiente forma: seis mil ciento cincuenta y dos metros setenta y nueve decímetros cuadrados en planta baja -Nivel 0-; **tres mil ochocientos cuarenta y cinco metros veintiún metros cuadrados** en planta primera -Nivel 1-, y **cuatrocientos cincuenta metros cuadrados** en planta segunda -torreones- -Nivel 2-. **Superficie construida bajo rasante:** Bajo rasante tiene una superficie construida de **tres mil doscientos ochenta y cuatro metros veintiocho metros cuadrados -Nivel -1-**. **Descripción del edificio:** Edificio exento, con fachadas de fábrica de ladrillo visto y cubiertas planas e inclinadas en los cuerpos laterales; y estructura metálica en el cuerpo central con cubierta ligera abovedada. Fue construido a finales del Siglo XIX como edificio de viajeros de la estación terminal de ferrocarril de Plaza de Armas. El edificio está calificado como bien cultural y, en consecuencia, con nivel de protección urbanístico determinado por las correspondientes normas de aplicación. Dicho edificio, con una superficie construida de 10.448 m² una vez rehabilitado, fue destinado a Pabellón de Sevilla en la EXPO 92, todo ello en virtud del Convenio celebrado entre el Ayuntamiento de Sevilla, la Comisaría de la Ciudad de Sevilla para 1.992 y RENFE, con fecha 6 de Junio de 1.990. Posteriormente fue reconvertido en Centro Comercial, uso que entró en funcionamiento en 1999 y que mantiene hasta la actualidad. Se compone de una planta bajo rasante, dos sobre rasante y dos castilletes. Está formado por tres cuerpos longitudinales orientados Norte-Sur, y rematado en su extremo Sur con un pabellón transversal porticado, dos pabellones en



los extremos de éste de mayor sección a modo de torreones y un último edificio dispuesto de forma transversal en la cara Este, de planta rectangular e igual número de plantas. En planta sótano tiene una superficie de tres mil doscientos ochenta y cuatro metros veintiocho metros cuadrados; en planta baja seis mil ciento cincuenta y dos metros setenta y nueve decímetros cuadrados; en planta primera tres mil ochocientos cuarenta y cinco metros veintiún decímetros cuadrados y los torreones tienen una superficie construida de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados situados en nivel entreplanta existente bajo cubierta. La nave central o principal corresponde a una montera que cubre un espacio diáfano de veintiún metros de alto por ciento cinco metros de largo y treinta metros de ancho, aproximadamente, y con forma abovedada. Esta montera tiene un lucernario de vidrio a lo largo de toda la cumbre de la bóveda. Su estructura metálica está formada por robustos pilares metálicos en forma de arco hasta cubrir todo el vano transversal. Este gran espacio se cierra en sus extremos con dos grandes vidrieras, una en su extremo Sur, formada por arcos polilobulados de vidrio e hierro, original del edificio, y otra, de acero y cristal, en su extremo Norte, construida en la transformación del edificio a Centro Comercial en el año 1999. Esta nave posee veinticuatro huecos verticales de iluminación en cada una de sus dos caras laterales por encima de las naves que la acompañan en ambos lados. Los huecos están rematados con arcos de herradura y corresponden al espacio que queda entre cada uno de sus arcos estructurales interiores. En el ala Oeste y en la zona central se ubican los locales comerciales, mientras que en el ala Este se concentran las salas de cine, almacenes y restaurantes. La nave longitudinal, situada al Oeste de la principal, se compone de una crujía de once metros de ancho y ciento cinco metros de largo, aproximadamente, y está dividida en locales con accesos desde la nave principal. Posee una cubierta plana rodeada de almenas en todo su perímetro. Su fachada tiene un cerramiento compuesto por huecos formando arcos de herradura en la mitad sur, y muro cortina en la mitad norte. La tercera nave longitudinal de ciento cinco metros de largo, adosada en la cara Este de la nave principal, se compone de una crujía de once metros de ancho en su primera mitad y de quince metros en su segunda mitad, aproximadamente, y está dividida en locales con accesos desde la nave principal y desde la fachada este. La cubierta de su primer tramo es plana y la de su segundo tramo es inclinada a cuatro aguas, pero ambas rodeadas de almenas en su perímetro común. Esta nave está dividida en dos partes por un edificio transversal de planta rectangular e igual número de plantas que el resto de la edificación. Este anexo, cuya crujía mide once metros y de largo treinta y cinco metros, aproximadamente, articula, junto con la esquina Sureste del edificio, una plaza exterior conocida como la Plaza de la Legión. Su estilo es similar al del resto del edificio, con huecos rematados con arcos de herradura en sus dos caras longitudinales. El pabellón de acceso al edificio en su extremo Sur hace las funciones de vestíbulo de entrada. Se trata de un edificio formado por una crujía cuyo cerramiento está compuesto por huecos coronados con arcos de herradura. Posee cubierta plana transitable y almenas en el frente Sur junto a una gran espadaña, con macetón central, que enmarca el antiguo reloj de la estación de trenes. Los dos torreones que rematan los extremos del pabellón de entrada al edificio son de planta cuadrada, de quince metros de lado, aproximadamente, y poseen una altura de tres plantas sobre rasante y una bajo rasante. Su estilo neo mudéjar es similar al del resto del edificio, sus huecos son en forma de arcos de herradura y su cubierta está resuelta a cuatro aguas, aunque rodeada de almenas en todo su perímetro y rematada con una espadaña y un macetón central en su cara Sur. Los dos torreones se comunican en la planta primera a través de la cubierta del pabellón de acceso. **VINCULACIONES "OB REM": ESTE ELEMENTO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO TIENE VINCULADO "OB REM" EL ELEMENTO NÚMERO CINCO -registral 33.718-, destinado a espacio libre -Plaza de la Legión- con una cuota de participación indivisa en derechos y obligaciones del cien por cien -100%-.** **ASIMISMO, TIENE VINCULADO "OB REM" EL ELEMENTO NÚMERO SEIS -registral 33.719-, destinado a espacio libre -Plaza de Armas-, con una cuota de participación indivisa en derechos y obligaciones de un cuarenta y dos enteros diez centésimas por ciento -42,10%-.**

TITULARIDADES





Titular NIF Tomo Libro Folio Alta

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS -ADIF-
 Q2801660H 2510 934 1 1
 100% del pleno dominio por título de CONSTITUCION DE COMPLEJO INMOBILIARIO en virtud de Certificación Administrativa suscrita en Madrid el 16 de noviembre de 2.016 por el Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF-.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 20211 de SEVILLA II

una **afección** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegado exento del impuesto por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha 29 de agosto de 2013.

una **afección** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegado exento del impuesto por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 3 de Septiembre de 2013.

POR SÍ:

Afecta esta finca durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuya autoliquidación, de la que se archiva copia, se pagaron 595.386,85 euros. Según nota al margen de la 1ª, de fecha 19 de Diciembre de 2016.

Una **servidumbre recíproca de paso peatonal** constituida entre esta finca y el elemento número TRES del complejo -Aparcamiento subterráneo-, registral 33.716, a través de sus respectivos sótanos, mediante un acceso de dos metros y medio de anchura existente en los muros de sótano -junto al núcleo de escaleras M-, de manera que ambas fincas son predios sirviente y dominante a la vez, para permitir el acceso a las mismas al objeto de poder usar y circular por ellas conforme al uso a que están destinadas y respetando el horario de apertura al público de las actividades desarrolladas en cada finca, constituida en la inscripción 2ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, antes de la apertura del diario.
 Honorarios: 3,64 Euros. Arancel Nro.4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro se

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE SEV. 2ª 41033000524273

Pág: 3 de 19





reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).



NOTA SIMPLE FR. 33718 : Plaza de la Legión



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO DIEZ



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Municipio: SEVILLA

Finca: 2/ 33718

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 41033000524310

URBANA: ELEMENTO NÚMERO CINCO DEL COMPLEJO INMOBILIARIO SEVILLA-PLAZA DE ARMAS. PARCELA. ESPACIO LIBRE -PLAZA DE LA LEGIÓN-. Descripción de la parcela: Parcela de forma rectangular, con una extensión superficial de mil quinientos noventa y seis metros cuadrados y los siguientes linderos: al Norte, con Elemento nº 1 -Centro Comercial-, en una longitud de treinta y cinco metros; al Oeste, con Elemento número uno -Centro Comercial-, en una longitud de cincuenta metros; al Sur, con calle Plaza de la Legión, en una longitud de treinta y dos metros; y al Este, con calle Marqués de Paradás, en una longitud de cuarenta y siete metros. **Edificabilidad:** Según el PGOU de Sevilla vigente, no tiene edificabilidad, estando clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como Espacio Libre destinado al uso público. **Superficie construida sobre rasante:** No tiene. **Superficie construida bajo rasante:** No tiene. **VINCULACIÓN "OB REM":** Este Elemento del complejo inmobiliario está vinculado "ob rem" al ELEMENTO número 1 -Centro Comercial- registral 33.714, el cual tiene una cuota de participación indivisa en derechos y obligaciones sobre este elemento de cien por cien -100%-. Este Elemento -número 5- tiene carácter de accesorio y de mantenimiento del Elemento número 1 -Centro Comercial, registral 33.714-.

TITULARIDADES

| Titular | NIF | Tomo | Libro | Folio | Alta |
|---|-----------|------|-------|-------|------|
| ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS -ADIF- | Q2801660H | 2510 | 934 | 21 | 1 |

100% del pleno dominio por título de CONSTITUCION DE COMPLEJO INMOBILIARIO en virtud de Certificación Administrativa suscrita en Madrid el 16 de noviembre de 2.016 por el Director de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF-.

ESTA FINCA ESTÁ VINCULADA "OB REM" AL ELEMENTO NÚMERO 1 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO, REGISTRAL 33.714, con una cuota de participación indivisa en derechos y obligaciones del cien por cien -100%-.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA Nº: 20211 de SEVILLA II

una **afección** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegado exento del impuesto por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 7ª, de fecha 29 de agosto de 2013.

una **afección** por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, alegado exento del impuesto por autoliquidación, según nota al margen de la inscripción 4ª, de fecha 3 de Septiembre de 2013.





POR SÍ:

Afecta esta finca durante el plazo de CINCO AÑOS, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuya autoliquidación, de la que se archiva copia, se pagaron 595.386,85 euros. Según nota al margen de la 1ª, de fecha 19 de Diciembre de 2016.

DOCUMENTOS PENDIENTES

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de VEINTE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, antes de la apertura del diario.
Honorarios: 3,64 Euros. Arancel Nro.4

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ADVERTENCIA: La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), y no da fe del contenido de los asientos (artículo 332.5 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravámen de los bienes o derechos inscritos sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Por otro lado, el inmueble del Centro Comercial está incluido en la Referencia Catastral nº 4328004TG3442G0001FL.

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4328004TG3442G0001FL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN:
PZ LEGION LA 8 CENT COMERCIAL PZ ARMAS
41001 SEVILLA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Comercial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1999

POBACIONAL DE DESTINACIÓN: 42.100000
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 17.754

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN:
PZ LEGION LA 8 COMPL INM PZ ARMAS
SEVILLA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN: 57.551
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (M²) TIPO DE FINCA: 20.598 [division horizontal]

CONSTRUCCIÓN

| Destino | Escala | Plano | Puerta | Superficie m ² |
|--------------------------|--------|-------|--------|---------------------------|
| COMERCIO | 1 | -1 | 01 | 3.284 |
| COMERCIO | 1 | 00 | 01 | 6.153 |
| COMERCIO | 1 | 01 | 01 | 3.845 |
| COMERCIO | 1 | 02 | 01 | 450 |
| ELEMENTOS COMUNES | | | | 4.022 |

INFORMACIÓN GRÁFICA

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Jueves, 5 de Septiembre de 2019

234.300 Coordenadas U.T.M. Huso 30 E.TPS89

- 234.300 Límite de Manzana
- 234.300 Límite de Parcela
- 234.300 Límite de Construcción
- 234.300 Muebles y aceras
- 234.300 Límite zona verde
- 234.300 Hidrografía

ANEXO XI. REPORTAJE FOTOGRÁFICO

Acceso principal - alzado sur



Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Acceso lateral – alzado sureste (Plaza de la Legión)



Acceso alzado sureste – Torreón del Príncipe hacia Plaza de la Legión



Ala este, hacia Plaza de la Legión



Ala este, muelle de carga



fidalia
Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Acceso aparcamiento, zona carga y descarga entre el ala este y el hotel y salida de emergencia de los cines



fidalia
Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Acceso secundario desde el alzado sur, por plaza del hotel, Mercadona y Centro Comercial.



fidalia
Avda. Pío XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415

Alzado oeste hacia calle Torneo – zona vidriera + paramento ladrillo





Alzado oeste hacia calle Torneo – Torreón de la Princesa



Imágenes del interior del edificio









fidalia
Avda. Pio XII, 110 - 7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415



Fidalia
Avda. Pío XII: 171-7
28036 Madrid
C.I.F.: A-28503415





