



RESUMEN EJECUTIVO PARA LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PLIEGO LICITACIÓN

- **TÍTULO:** Pliego de condiciones particulares de la licitación para el arrendamiento de un inmueble propiedad de Serveis Ferroviaris de Mallorca correspondiente a la antigua estación de tren de Sant Llorenç des Cardassar, ubicado en el Poligono 3 Parcela 890 (Sant Llorenç des Cardassar).
- **OBJETO Y FINALIDAD PERSEGUIDA:** El Pliego pretende establecer las condiciones para el arrendamiento del edificio de la antigua Estación de Tren de Sant Llorenç des Cardassar, y espacios anexos.
- **PROCEDIMIENTO:** Concurso abierto, con criterio único de adjudicación.
- **TRAMITACIÓN:** Ordinaria.
- **SARA:** No.
- **CANON MÍNIMO:** Se ha establecido un canon mínimo mensual de 1800 euros, mejorable en las ofertas de los licitadores.
- **PLAZO INICIAL DEL CONTRATO:** 10 años, prorrogables por cinco años más.
- **CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN:** Se adjudicará a la mejor oferta económica.



**Govern
de les Illes Balears**

SFM
Serveis Ferroviaris de Mallorca

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA LICITACIÓN PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR, UBICADO EN EL POLIGONO 3 PARCELA 890 (SANT LLORENÇ DES CARDASSAR).

FECHA:

PROCEDIMIENTO:

FORMA DE ADJUDICACIÓN: Criterio único de adjudicación.

NÚMERO DE EXPEDIENTE:

IMPORTE MÍNIMO DE LICITACIÓN:

OBJETO: Arrendamiento de la antigua estación de Sant Llorenç des Cardassar ubicada en el polígono 3, parcela 890 (Sant Llorenç des Cardassar)

ÓRGANO DE CONTRATACIÓN: Consejo de Administración de SFM



I. DISPOSICIONES GENERALES

1.- OBJETO

El objeto del contrato es el definido en el **apartado A** del cuadro de Características del Pliego (en adelante CCP), que forma parte integrante de este pliego.

La ubicación del inmueble que es objeto de contratación se define en el **apartado B** del CCP.

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

Las características técnicas del inmueble así como cualquier otro dato relacionado con el mismo, se definen en el **ANEXO A** del CCP.

Revestirán carácter contractual, por lo que deberán ser firmados, en prueba de conformidad, por el Adjudicatario, el presente Pliego de Condiciones Particulares y sus Anejos, planos y condiciones específicas de los inmuebles objeto de contratación, así como su oferta (económica y técnica).

La entrega de los inmuebles objeto de contratación se realizará mediante acta de entrega por ambas partes.

2.- ACTIVIDAD A DESARROLLAR

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

Una vez resuelto el presente procedimiento de contratación, el Adjudicatario podrá proponer a SFM, la realización de otras actividades complementarias, que requerirán siempre la aprobación expresa y por escrito de SFM.

El inicio de la actividad se deberá formalizar mediante acta específica, a firmar entre representantes con poderes suficientes para dicho acto, de SFM y del Arrendatario.



3.- PLAZO DE VIGENCIA DEL OBJETO DE CONTRATACIÓN

La vigencia del objeto de contratación, será la indicada en el **apartado D** del CCP.

Se podrá prorrogar la duración de la vigencia, si así se recoge en el citado apartado, mediante acuerdo previo y expreso de las partes, con las limitaciones establecidas en los artículos 46 y 47 de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

4.- OFERTA TÉCNICA

Cada licitador acreditará suficientemente su capacidad financiera, técnica, económica y profesional, que considere necesaria para desarrollar la actividad indicada en el **apartado C** del CCP, para lo cual aportará información detallada sobre:

- Persona física o Jurídica
- Actividad a desarrollar
- Marca (en el caso de desarrollar la actividad bajo una Marca)

En todo caso deberá presentar obligatoriamente, los datos y documentación necesaria para valorar los aspectos definidos específicamente en el **apartado K** del CCP.

Los licitadores cumplimentarán, cuando así esté definido en el **apartado K** del CCP, el modelo de Cuenta de Explotación Previsional por cada uno de los años de vigencia del contrato con los datos previstos de la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de contratación.

En el caso de que, en el **apartado C** del CCP, se admitan propuestas de actividades complementarias a la principal en el momento de la presentación de la oferta, deberá incluirse, cuanta información detallada se las mismas sea necesaria para valorar la aceptación por parte de **SFM** de dichas actividades.



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

5.- OFERTA ECONÓMICA

El tipo de renta admitido será, exclusivamente, el indicado en el **apartado L** del CCP.

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

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

Cada licitador sólo podrá presentar una proposición económica, salvo indicación en contra definida en el **apartado L** del CCP.

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

La renta anual contratada, a abonar a **SFM**, se actualizará cada uno de enero en base a las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística u Organismo que, en el futuro, pudiera sustituirle. En el caso de rentas variables con mínimo garantizado, será la renta mínima la cantidad a actualizar.

5.1.- Rentas variables

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



No se admitirán rentas variables para aquellos inmuebles donde no se realice actividad de venta al público directamente.

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

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

II. LICITACIÓN

6. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

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

En el caso de que la presente contratación no llegara a adjudicarse por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas se hayan declarado inadmisibles o bien porque habiendo sido adjudicado, el licitador no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, siempre que no hubiera transcurrido más de un año desde la licitación y se realice con sujeción a los mismos precios y condiciones anunciados, se procederá, previa autorización del Consejo de Administración de SFM, a realizar la contratación por el procedimiento negociado sin publicidad invitando, cuando sea posible, a un mínimo de 3 candidatos.



6.1. Perfil del Contratante

El acceso a este pliego es posible a través del Perfil del Contratante publicado en INTERNET cuya dirección es <http://www.plataformadecontractacio.caib.es/>

Asimismo han de ser objeto de publicación en el perfil del contratante el anuncio de licitación y la adjudicación.

Con independencia de lo anterior también se procederá a la publicación del procedimiento en el BOIB, cuyo importe deberá ser abonado por el adjudicatario y si los hubiera también en la prensa diaria.

7. REQUISITOS Y CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

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

Asimismo cuando se estime necesario, **SFM** podrá solicitar a los licitadores acreditación suficiente de solvencia económica, financiera y técnico o profesional, para realizar la actividad a desarrollar en el objeto de contratación, con independencia de lo solicitado expresamente en el **apartado K** del CCP.

8. GARANTÍA PROVISIONAL

Para poder participar en este proceso de contratación, cada licitador habrá de constituir una garantía provisional por el importe figurado en el **apartado J** del CCP, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), acompañándose a la oferta en el sobre nº 1.



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

Las garantías presentadas en este proceso por los licitadores que no resultaran adjudicatarios, serán devueltas inmediatamente después de la comunicación de la adjudicación.

El adjudicatario recuperará la garantía provisional en la misma fecha en que presente la garantía adicional, y cuando proceda, la fianza lega, establecidas para suscribir el contrato con **SFM**.

9. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

9.1. Presentación

Los licitadores deberán presentar su oferta, en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de licitación y **apartado I del CCP**.

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

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

9.1.1. ACEPTACIÓN DE LA LICITACIÓN

La mera presentación de proposiciones implica, por parte del firmante de la oferta, la aceptación, sin reserva, del contenido del presente documento y sus Anejos, así como el compromiso de suscribir el correspondiente contrato, en la fecha que **SFM** le indique caso de resultar adjudicatario.



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

9.2. Documentos y sobres a presentar

Las ofertas constarán de TRES sobres, cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, cada sobre contendrá un índice de su contenido.

En cada uno de los cuales hará constar:

9.2.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación General.

En forma bien visible se consignará en la portada del sobre lo siguiente:

SOBRE Nº 1 DOCUMENTACIÓN GENERAL
Título del Contrato: _____
Referencia completa del expediente consignado en el Anuncio de licitación del BOIB y número de expediente.
Licitador: (Denominación y NIF/C.I.F.) _____
Fecha y Firma: _____

Los documentos deberán ser originales o copias autenticadas por notario o autoridad administrativa competente y deberán estar escritos en una de las lenguas oficiales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears o traducidos oficialmente a una de ellas.

En él se incluirán todos los Documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos para licitar.



En el sobre se hará constar su respectivo contenido en un índice y el nombre del licitador.

1.- Documentos acreditativos de la capacidad de obrar.

La capacidad de obrar de los empresarios que sean persona jurídica se acreditará mediante escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación se realizará mediante escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

Fotocopia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) correspondiente a la actividad objeto del contrato, del documento acreditativo del pago del último recibo y CIF.

Los empresarios individuales deberán presentar fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad.

Los empresarios extranjeros acreditarán su capacidad de obrar en la forma establecida en el artículo 61 del TRLCSP.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el punto 2 del Anexo I del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RLCAP).

2.- Documentos que acrediten, en su caso, la representación.

Los que firmen proposiciones en nombre de otro presentarán la Escritura de Poder inscrita en el Registro Mercantil y fotocopia legitimada notarialmente del Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición.



La Escritura de poder del representante de la empresa será bastantada por los Servicios Jurídicos de SFM en el momento de la apertura de la documentación general correspondiente al sobre nº 1.

3.- Compromiso de constitución en Unión Temporal de Empresas, en su caso.

En el supuesto de que dos o más empresas presenten oferta conjunta de licitación, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad y capacidad por separado. Asimismo deberán aportar un documento privado en el que asuman el compromiso de constituirse en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que lo suscriban, su participación en la misma, así como la designación de la persona o entidad, que durante la vigencia del contrato ostentará la representación de todos los firmantes frente a SFM.

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

4.- Resguardo acreditativo de la constitución de fianza provisional.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 8 de este Pliego.

5.- Documento acreditativo del cumplimiento de las obligaciones tributarias para con la Comunidad Autónoma de las Illes Balear.

Se presentará declaración responsable que acredite que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias para con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6 del Decreto Autonómico 147/2000, de 10 de noviembre, sobre Contratación de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears

6.- Documento acreditativo de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar con la Administración.

Se presentará certificación otorgada ante una autoridad administrativa o notario público, o bien Testimonio judicial o certificación administrativa o declaración



responsable, que acredite que la empresa no está incurso en las prohibiciones para contratar con la Administración enumeradas en el artículo 49 del TRLCSP.

7.- Documento acreditativo del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social de la Administración General del Estado.

Certificación administrativa emitida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria acreditativa de que está al corriente de sus obligaciones tributarias ante ésta, adecuada a la normativa vigente.

Certificación administrativa emitida por la Tesorería General de la Seguridad Social acreditativa de que está al corriente de sus obligaciones ante ésta, y adecuada a la normativa vigente.

8.- Documento acreditativo de no estar incurso el licitador en causa de incompatibilidad.

Se presentará testimonio judicial, certificación administrativa, o declaración responsable que acredite que no forma parte de los órganos de gobierno de la entidad licitadora, persona alguna de aquellas a las que se refiere la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Si se trata de empresas de Estados miembros de la Unión Europea y esta posibilidad está prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá sustituirse la documentación precedente por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

9.- Declaración de sumisión a la Jurisdicción española

Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de sumisión a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto, puedan surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.



10.- Sucursal en España.

Las empresas extranjeras no comunitarias deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

9.2.2. SOBRE NÚMERO 2: Documentación Técnica.

En forma bien visible se consignará en la portada del sobre lo siguiente:

SOBRE N° 2 DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
Título del Contrato: _____
Referencia completa del expediente consignado en el Anuncio de licitación del BOIB y número de expediente.
Licitador:(Denominación y C.I.F.) _____
Fecha y Firma: _____

Contendrá los datos y la documentación necesaria para valorar los aspectos definidos en el **apartado K** del CCP.

Asimismo, se podrá agregar cualquier otra información que considere el licitador de interés para esta convocatoria.

9.2.3. SOBRE NÚMERO 3: Proposición Económica.

SOBRE N° 3 PROPOSICIÓN ECONÓMICA



Título del Contrato: _____
Referencia completa del expediente consignado en el Anuncio de licitación del BOIB y número de expediente.
Licitador:(Denominación y C.I.F.) _____
Fecha y Firma: _____

9.2.3.1. PROPOSICIÓN ECONÓMICA

La proposición económica se presentará exclusivamente en el modelo que figura como **ANEXO B** en el CCP.

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

9.2.3.2. PREVISIÓN DE CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Cuando en el **apartado K** del CCP, se solicite cuenta de explotación previsional de la actividad a desarrollar en el inmueble objeto de contratación, se incluirá en este sobre nº 3, cumplimentado, por cada uno de los años de vigencia del contrato, el modelo que figura como **ANEXO E** al CCP.

10. VALIDEZ DE LA OFERTA

Las ofertas presentadas, mantendrán su validez, durante el plazo establecido en el **apartado Ñ** del CCP, contado a partir de la fecha de apertura de las ofertas económicas.



11. CONSULTA Y ACLARACIONES

Los interesados en la licitación podrán examinar tanto el presente pliego, como los restantes documentos obrantes en el expediente, en la Dirección de SFM, sita en C/ Pasaje Cala Figuera 8, Palma de Mallorca (España) de 9 a 14 horas de lunes a viernes. Asimismo los Pliegos que rigen la presente licitación, serán publicados en el perfil del contratante de esta entidad.

Como resultado de las consultas planteadas, si SFM lo estimase conveniente, se publicarán las oportunas notas aclaratorias en el mencionado perfil del contratante, al que las empresas interesadas en participar en el procedimiento deberán prestar la debida atención durante todo el proceso de licitación bajo su total y exclusiva responsabilidad.

Por lo demás, se recomienda a los potenciales licitadores que, con el objetivo de recibir información directa acerca de las novedades que pudieran acontecer en el presente procedimiento, remitan un fax dirigido al Servicio Jurídico y de Contratación de SFM (nº 871930001/3) en el que se consigne con claridad los datos del procedimiento en cuestión, así como aquella información relativa a la empresa que permita comunicarle tales novedades. Estos datos serán, como mínimo, los siguientes:

- Procedimiento de licitación en el que se pretende participar.
- Empresa interesada en la licitación (CIF).
- Persona de contacto (con indicación del nombre, DNI y cargo).
- Dirección, fax y correo electrónico.

Importante: Para visitar las instalaciones se fijará día y hora, previa cita a concretar con el Técnico correspondiente. Para concertar citas, pueden contactar mediante la dirección de correo: trensfm@gmail.com.

12. MESA DE CONTRATACIÓN

El Órgano de Contratación, salvo en los procedimientos negociados sin publicidad, estará asistido por una Mesa de Contratación que será el órgano competente para



la valoración de las ofertas que, previos los trámites que se establezcan, elevará a aquél la correspondiente propuesta.

13. LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Las ofertas se presentarán en mano en el lugar y plazo indicado en el **apartado I** del CCP. No siendo admitidas ofertas presentadas de otra forma y/o fuera de dicho lugar y plazo.

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

14. APERTURA DE PROPOSICIONES

14.1. Apertura sobres Documentación General y Técnico (sobre nº 1 y 2)

Concluido el plazo de presentación de ofertas recogido en los anuncios de licitación se procederá, acto seguido a la apertura y lectura pública de las mismas en la Mesa de Contratación constituida al efecto y que tendrá al menos 4 miembros (Presidente, dos vocales y un secretario). Dicho acto de apertura tendrá lugar el día y hora indicados en el anuncio de licitación, en la Sala de Juntas de Son Rullán. Los sobres número 1 se abrirán con anterioridad en acto privado, sin asistencia de los licitadores para la calificación de la documentación integrante.

La documentación aportada será examinada y declarada bastante, en su caso, por la Mesa constituida al efecto, pudiéndose, también en su caso, otorgar un plazo de 3 días para subsanar los defectos no esenciales apreciados, con apercibimiento de exclusión en caso de no efectuar dicha subsanación. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o diferencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición, comunicándose a los interesados.



14.2. Apertura sobre Proposición Económica (sobre nº 3)

Se procederá a la apertura y lectura públicas de las “Proposiciones Económicas” (sobre nº 3) de aquellos licitadores no excluidos, en el lugar, fecha y hora indicado en el **apartado N** del CCP.

15. VALORACIÓN

15.1. Criterios de valoración

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

15.2. Valoración de las ofertas

La Mesa de Contratación podrá solicitar a los técnicos que considere oportuno la elaboración de los informes de valoración de las ofertas técnicas y económicas de las ofertas presentadas y consideradas por la Mesa como válidas y formulará una Propuesta de Adjudicación que el Director-Gerente elevará al Consejo de Administración de SFM. La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

15.2.1. OFERTA TÉCNICA

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

La valoración máxima por este concepto será la definida en el **apartado M del CCP**.

15.2.2. OFERTA ECONÓMICA

SFM establecerá una valoración que será proporcional al importe económico de la oferta más elevada.



El criterio de valoración de las ofertas con renta variable vendrá determinada en el **apartado M** del CCP.

La valoración máxima por este concepto será la definida en el **apartado M** del CCP.

16. PROCEDIMIENTO NEGOCIADO

16.1. Aspectos a negociar

Cuando en el **apartado F** del CCP se defina que el proceso de contratación es Negociado, se indicarán en el mismo los aspectos objeto de negociación.

16.2. Proceso de negociación

El órgano de contratación negociará con los licitadores las ofertas que éstos hayan presentado para adaptarlas a los requisitos indicados en el presente Pliego y CCP:

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

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

En el expediente deberá dejarse constancia de las invitaciones cursadas, de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo.

17. ADJUDICACIÓN

Una vez obtenida la valoración total (Técnica y Económica), la oferta provisionalmente adjudicada será la que obtenga mayor valoración. En caso de igualdad en la valoración total tendrá preferencia la oferta que se haya presentado antes en el registro de entrada de SFM.



La Propuesta de adjudicación de la Mesa de Contratación servirá de base para que el órgano de contratación adopte el correspondiente acuerdo, pudiendo, no obstante, apartarse de la propuesta o declarar desierta este proceso, motivando en todo caso su resolución, sin que ello genere derechos para los licitadores participantes.

17.1. Comunicación de la adjudicación

Dentro del mes siguiente a la fecha de apertura de las ofertas económicas SFM notificará la adjudicación a los licitadores.

17.2. Presentación de documentos

El adjudicatario queda obligado, dentro de los diez días hábiles, contados desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación, a presentar la siguiente documentación:

- a) En el caso de que varias Empresas se hayan presentado como Unión Temporal deberán presentar la escritura de constitución de la Unión Temporal designando a la persona que ha de ostentar la representación de la Unión Temporal.
- b) Constitución de la garantía definitiva conforme al **apartado J** del CCP, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 del TRLCSP.
- c) Pago del importe de los anuncios de licitación, en su caso.

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

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



18. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El adjudicatario queda obligado a formalizar el contrato dentro del plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación de la adjudicación, previa la presentación de la documentación exigida en el apartado 17 de este Pliego. Queda obligado a comparecer para suscribir el contrato el día, la hora y en el lugar que se indique.

Si el Adjudicatario desistiese de firmar el contrato con SFM, además de proceder a la ejecución de la fianza provisional, podrá adjudicar el contrato a la segunda mejor oferta.

III. DISPOSICIONES FINALES

19. CONDICIONES DEL CONTRATO

Las condiciones del contrato a firmar con el Adjudicatario serán las incluidas en el modelo que se adjunta como **ANEXO C** al CCP.

Las principales condiciones del contrato, así como cualquier otra circunstancia específica del mismo, se definen en el **apartado O** del CCP.

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

19.1. Naturaleza jurídica

El contrato es de carácter privado y se registrá por sus propios términos y pactos contenidos en sus condiciones particulares y, subsidiariamente, por la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y en lo no dispuesto en estas normas por lo establecido en la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y demás normas legales que les sean de aplicación.



19.2. Cesión

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

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

19.3. Entrega de los inmuebles e inicio de la actividad

La entrega de los inmuebles se realizará a partir de la adjudicación y una vez formalizado el contrato correspondiente. Se establecerá un acta con la fecha de entrega concreta.

Para el inicio de la actividad el Adjudicatario garantizará la puesta en servicio de la actividad, como máximo, dentro del plazo de 30 días desde la entrega del local y una vez realizadas en ese plazo las obras propuestas en su oferta y consentidas por SFM, salvo indicación expresa que figure en el **apartado O** del CCP. La fecha de inicio de la actividad constará en un Acta que firmarán las partes contratantes.

19.4. Licencias y obras

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

Serán por cuenta y cargo del Adjudicatario la realización de las obras necesarias para la adaptación del inmueble, siendo amortizadas tales inversiones de forma lineal y constante durante la vigencia del contrato.

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



19.5. Cambio de inmueble y resolución por obras

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

En tal supuesto, y siempre que sea posible, SFM ofrecerá un inmueble alternativo al Adjudicatario, pudiendo éste optar por resolver, en cuanto al inmueble afectado, o por continuar desarrollando su actividad previo el traslado al nuevo inmueble y continuación de la actividad, sin derecho a indemnización por alguna parte de SFM.

El contrato quedará resuelto, en cuanto al inmueble afectado, para el caso de que la magnitud y características de las obras a realizar en la Estación en cuestión, impidiesen a SFM ofrecer al Adjudicatario un inmueble alternativo para su traslado y cambio de ubicación. La resolución por esta causa no generará derecho a indemnización alguna y el Adjudicatario expresamente se manifiesta con este pacto.

19.6. Seguros

El Adjudicatario tomará a su cargo durante toda la vigencia del contrato, una póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes y una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta el importe mínimo establecido en el ANEJO 1. En dichas pólizas se designará a SFM como beneficiario de las mismas, por lo que será éste el que, en su caso perciba directamente las indemnizaciones que abone la compañía de seguros, aplicándolas a la reconstrucción y/o reparación del inmueble e instalaciones siniestradas. Si los gastos de reparación y/o reconstrucción fueran superiores al importe de la indemnización, el Adjudicatario cubrirá la diferencia.

19.7. Utilización de marcas



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

SFM para la difusión informativa de la actividad comercial, podrá solicitar al Adjudicatario, los derechos de uso de éstas.

SFM con objeto de mejorar la promoción comercial conjunta de las estaciones requerirá al Adjudicatario el uso del Logo Comercial propiedad de SFM que éste determine, tanto en el exterior del inmueble, bolsas, etiquetas, papelería, etc. Como en la publicidad de campañas promocionales de cualquier tipo.

SFM se reserva el derecho de explotación comercial de los espacios publicitarios.

19.8. Gastos y tributos

Serán por cuenta del Adjudicatario la totalidad de los tributos de cualquier clase que, en la actualidad gravan, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de la actividad a desarrollar en el inmueble o que recaigan o puedan recaer sobre el inmueble ocupado, aunque se hubieran liquidado a SFM. Igualmente serán por cuenta del Adjudicatario los gastos y tributos que puedan recaer sobre este contrato o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

19.9. Suministros

El consumo eléctrico y de agua será a cargo del Adjudicatario, según lo indicado en el **apartado O** del CCP.

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

19.10. Finalización de la vigencia

Finalizada la vigencia del contrato, si el Adjudicatario no dejase libre el inmueble con entrega de llaves a SFM, éste podrá imponer al Adjudicatario el pago de una



indemnización en concepto de daños, por ocupación indebida del inmueble, hasta un importe igual a una anualidad de la renta.

Esta indemnización se hará efectiva a SFM con independencia de la ejecución de la fianza.

19.11. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL ADJUDICATARIO RELATIVAS A LA VIGENCIA EN AQUELLOS INMUEBLES DONDE SE REALICE ACTIVIDAD DE LA VENTA AL PÚBLICO DIRECTAMENTE

Finalizada la vigencia del contrato o, en su caso, la/s prórrogas/s concedida/s, el Adjudicatario estará obligado a continuar explotando la actividad, hasta que se produzca una nueva adjudicación, en las mismas condiciones económicas que el último año de vigencia, Si en el plazo de TRES MESES, no fueran ocupadas las superficies por el nuevo Adjudicatario, se dará por concluido el contrato.

Dicha continuidad temporal en la explotación de la actividad no podrá suponer un exceso de los límites temporales establecidos en la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Cuando sea el Adjudicatario quien formule la resolución anticipada del contrato, vendrá obligado a preavisar a SFM al menos SEIS MESES antes de la fecha en que sea efectiva la resolución, manteniendo la actividad durante dicho período, con el fin de permitir a SFM la formalización de una nueva adjudicación. Además del preaviso indicado en el párrafo anterior deberá indemnizar a SFM con hasta seis meses de la renta vigente.

19.12. RESTO DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES

En el modelo de contrato que se adjunta como **ANEXO C** al CCP, se incluyen otras condiciones contractuales referentes, entre otras, a retirada de residuos que se generen como consecuencia de la realización de obras privativas en el inmueble y/o por la realización de la actividad, novación de los pactos y condiciones establecidos en el contrato, publicidad y rótulos, prohibiciones, medidas de seguridad, uso y conservación del inmueble, jurisdicción, etc.



IV. ANEJOS

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

ANEJO 1: Cuadro de Características del Pliego.

ANEJO 2: Modelo de carta compromiso. Este modelo se incluirá en el sobre nº 1 de la Oferta



ANEJO 1 AL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

“CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO”

(CCP)



ANEJO 1

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO (CCP)

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

El objeto de la contratación es el arrendamiento de un inmueble propiedad de Serveis Ferroviaris de Mallorca (en adelante SFM) situado en Sant Llorenç des Cardassar. Este inmueble corresponde al antiguo edificio de estación de tren de Sant Llorenç des Cardassar. El inmueble que se arrienda comprende tanto los edificios como la totalidad del terreno de la parcela.

B. UBICACIÓN

El inmueble está situado en polígono 3, parcela 890, en el TM de Sant Llorenç des Cardassar.

C. ACTIVIDAD A DESARROLLAR

La que estime oportuno el Adjudicatario, previa tramitación y concesión de la correspondiente licencia de actividades con el Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar.

D. PLAZO DE VIGENCIA

La duración del contrato de arrendamiento será de 10 años. Este plazo podrá prorrogarse por 5 años más.

E. IMPORTE DE LICITACIÓN

El adjudicatario abonará mensualmente a SFM el canon de adjudicación, que se actualizará mediante el IPC, o índice de actualización de precios equivalente que lo sustituya, en fecha 1 de enero de cada año. Dicho canon deberá ser abonado a SFM en los diez (10) primeros días del mes natural. La parte proporcional del canon correspondiente al mes en que se produzca la adjudicación del contrato se abonará en los diez (10) primeros días desde la firma del Contrato. La denegación de la licencia urbanística por parte del Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar no supone la devolución de las cantidades abonadas a SFM en concepto de canon. El último mes de arrendamiento el canon se abonará de forma proporcional al plazo restante.



Serán a cargo del adjudicatario cualquiera de los gastos derivados de la puesta en valor de la superficie, así como del mantenimiento y explotación de la misma.

El canon mínimo fijado para la presente licitación es de 1.800 euros mensuales. El precio de mercado mensual se estima en unos 3.600 euros.

El Arrendatario se hará cargo del alta y consumos relativos a cualquiera de los servicios que se deseen contratar para el inmueble. Cabe resaltar se debe tramitar la acometida eléctrica definitiva.

F. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

Procedimiento: Abierto

Adjudicación: Con criterio único de valoración.

G. CAPACIDAD Y REQUISITOS DE LOS OFERTANTES

Se podrán presentar aquellas personas físicas o jurídicas, que acrediten la solvencia técnica y económica requerida en el Pliego. En especial, el adjudicatario deberá acreditar la solvencia técnica suficiente para poder llevar a cabo la actividad que pretenda ejercer en la superficie arrendada.

H. REQUISITOS TÉCNICOS DEL PROYECTO

Al tratarse de un pliego en el que queda abierta la actividad que el adjudicatario llevará a cabo en el inmueble, el licitador deberá presentar una memoria explicativa de extensión máxima 25 páginas (arial 12, interlineado sencillo) en las que se haga una explicación de la propuesta, y se acredite la viabilidad técnica (en particular la compatibilidad urbanística) y económica de la misma. La ausencia de justificación de la compatibilidad urbanística de la propuesta será motivo de exclusión en el proceso de selección de adjudicatario.

I. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS

Fecha:

Hora:

Lugar: SFM

C/ Pasaje Cala Figuera, 8

Palma de Mallorca

De 9 a 14:00 h.



J. GARANTÍAS

J.1.- Provisional: 1.800 €

J.2.- Definitiva: Por importe 6 meses del canon de adjudicación.

K. OFERTA TÉCNICA

Deberá adjuntarse una Memoria de extensión máxima 25 páginas con el siguiente contenido:

Actividad propuesta por el licitador para llevar a cabo en el inmueble.

Viabilidad técnica.

Justificación de la compatibilidad urbanística.

Viabilidad económica.

La ausencia de cualquiera de los apartados anteriores será motivo de exclusión en el proceso de selección de adjudicatario.

L. OFERTA ECONÓMICA

Cumplimentar el modelo que se adjunta como Anexo B a este CCP.

El canon mensual de adjudicación es aquel importe, IVA excluido, que el Adjudicatario se compromete a satisfacer a SFM mensualmente en los 10 primeros días del mes natural. En el mes que se produzca la adjudicación, el Adjudicatario satisfará a SFM la cantidad proporcional que resulte en los diez primeros días desde la firma del Contrato.

M. CRITERIOS DE VALORACIÓN

M.1. Valoración de la Oferta Económica: 100 puntos

a. Canon mensual 100%

Forma de valoración aspecto económico, hasta 100 puntos como máximo:

-Canon mensual = Puntuación x oferta valorada / mejor oferta

La empresa que oferte un canon más elevado será la que resulte adjudicataria del Contrato.

En caso de empate entre licitadores, se adjudicará el Contrato a la propuesta que se haya presentado antes en el registro de entrada de SFM.



N. APERTURA DE PROPOSICIONES

Se anunciará en el Perfil del Contratante.
<http://www.plataformadecontratacio.caib.es>

Ñ. VALIDEZ DE LA OFERTA

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

O. PRINCIPALES CONDICIONES DEL CONTRATO

- O.1.- Régimen Jurídico del contrato:** privado ley 39/2003 del Sector Ferroviario y Ley 6/2001 de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears
- O.2.- Renta:** El canon mensual resultante de la adjudicación.
- O.3.- Vigencia y duración:** La definida en el apartado D.
- O.4.- Fecha de entrega del inmueble:** Mediante Acta.
- O.5.- Actividad a desarrollar en el inmueble:** La definida en el apartado C.
- O.6.- Inicio de la Actividad:** Mediante Acta y como máximo un año después de la firma del contrato. Se iniciará una vez conseguida la licencia de actividad. El plazo mencionado podrá ser prorrogado de forma justificada por una sola vez y hasta un máximo de un año más.
- O.7.- Inicio de pago de la renta:** A la firma del contrato.
- O.8.- Seguros:** El adjudicatario tomará a su cargo durante la vigencia del contrato una póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes que garantice, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente hasta un importe, como mínimo de 500.000 €
Asimismo deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños y perjuicios causados, durante la realización de las obras y en el ejercicio de la actividad en el inmueble arrendado tanto a terceros como a bienes e instalaciones de SFM, en una cuantía mínima de 300.000 €
- O.9.- Obras.-** Por cuenta del adjudicatario, las inversiones realizadas se deberán amortizar obligatoriamente como máximo en el periodo de vigencia del contrato, previa autorización de SFM.
- O.10.- Suministros:** Son a su cargo los consumos que genere la instalación, conforme al apartado E.
- O.11.- Licencias:** Por cuenta del adjudicatario.
- O.12.- Información de la actividad:** El adjudicatario se compromete a aportar un



reporte anual de la actividad.

O.14.- Mantenimiento del edificio: Corresponde al arrendatario el mantenimiento del inmueble objeto del contrato, así como todas las instalaciones asociadas, incluidos los juegos infantiles.

P. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN

Se podrá examinar el pliego como los restantes documentos en SFM, calle Pasaje Cala Figuera, 8 Palma de 9 a 14 h de lunes a viernes.

En el Perfil del Contratante se publicarán las oportunas notas aclaratorias a las que se deberán prestar la debida atención durante todo el proceso de licitación bajo su total y exclusiva responsabilidad.

Si se quiere recibir información directa remitir un fax al “Servicio Jurídico y de Contratación de SFM” 871 930001/3, debe consignarse los datos del procedimiento en cuestión así como la información de la empresa que permita comunicarle tales novedades, como mínimo:

- Procedimiento de licitación en el que se pretende participar.
- Empresa interesada en la licitación (CIF).
- Persona de contacto (con indicación del nombre, DNI y cargo).
- Dirección, fax y correo electrónico.

Para concertar citas pueden contactar mediante la dirección de correo: trensfm@gmail.com.

Q. ANEXOS

Forman parte integrante del presente CCP los siguientes Anexos:

Anexo A al CCP: Se adjunta descripción, planos y fotos del inmueble objeto de arrendamiento.

Anexo B al CCP: Modelo de Oferta Económica.

Este modelo se incluirá en el sobre nº 3 de la Oferta.

Anexo C al CCP: Modelo de contrato.



ANEXO A

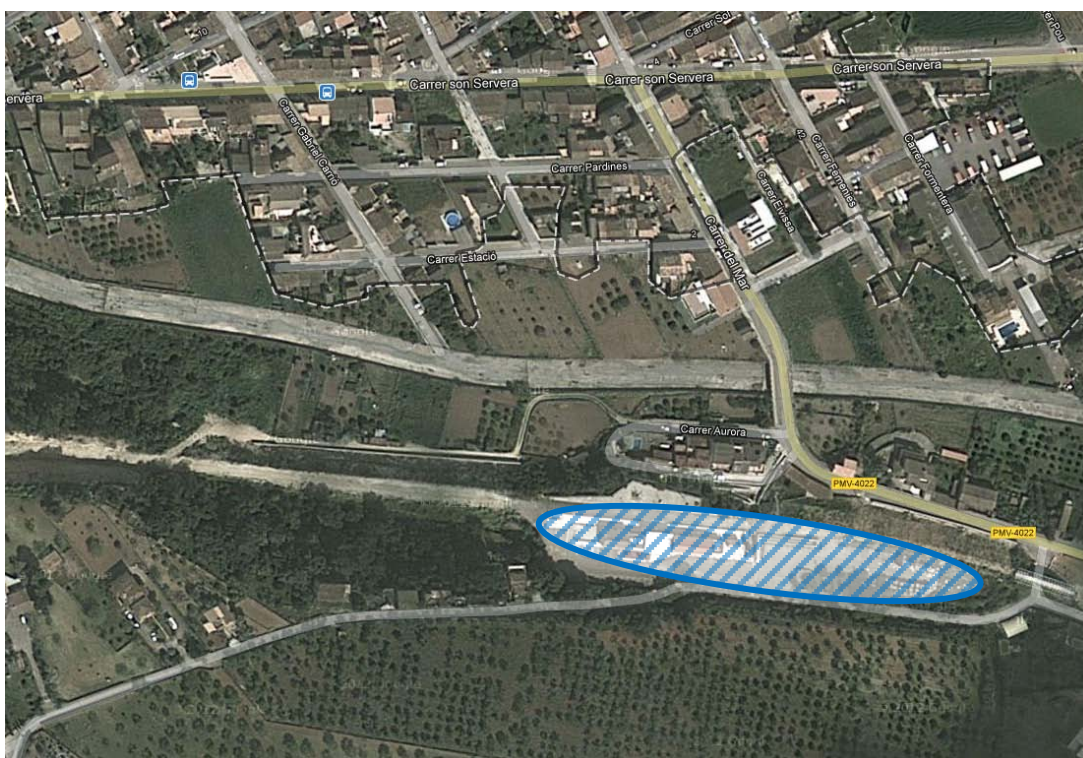
DESCRIPCIÓN, PLANOS Y FOTOS DEL INMUEBLE

El inmueble que se arrienda está situado en la parcela 890 del polígono 3, en el municipio de Sant Llorenç des Cardassar. Consta de tres edificios:

- **E1-E2:** Edificio compuesto de PB+PP que actualmente se encuentra habilitado como zona de oficinas, despacho de billetes, sala de espera y aseos. La superficie aproximada es de unos 305 m².
- **E3:** Pequeña edificación. Almacén. La superficie aproximada es de unos 17 m².
- **E4-E5:** Edificio actualmente habilitado como local, bar restaurante y oficinas. Está dotado de aseos. La superficie aproximada es de unos 141 m².

Existe además una marquesina situada entre los dos edificios principales y una pequeña edificación destinada a horno de leña.

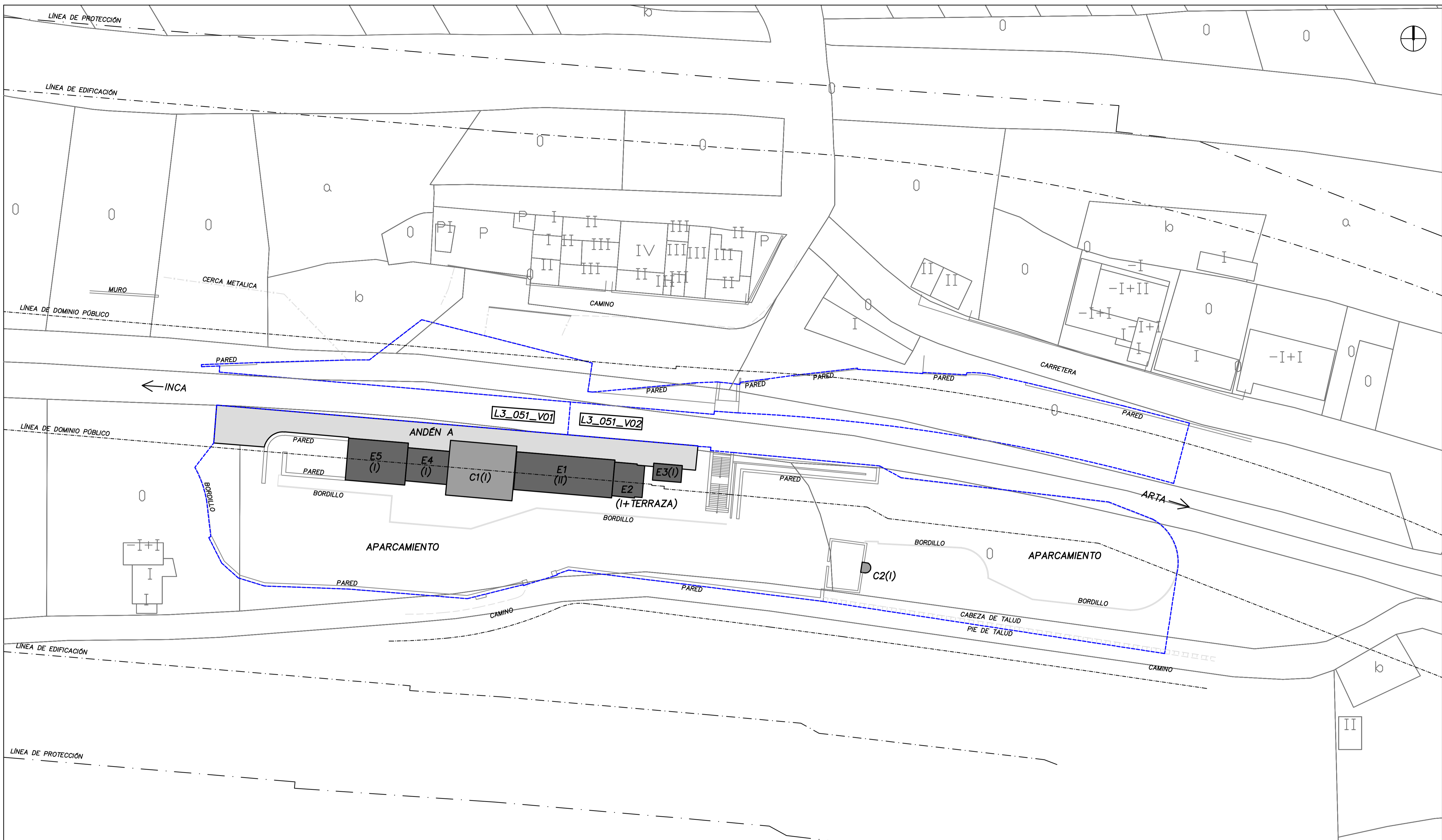
La parcela tiene una superficie total de unos 6700 m².



La superficie que se arrienda está situada en la imagen bajo trama circular de color azul.



A continuación se presentan un plano de distribución de edificios en la estación de Sant Llorenç des Cardassar, donde E1-E2 corresponde al edificio de la estación, E3 a un pequeño almacén y E4-E5 al edificio habilitado como local.



LEYENDA

Superficies:		
Estación:	Sector A	5.182,15 m ²
	Sector B	1.544,92 m ²
Andén:	Sector A	428,98 m ²
Edificios	E1_Planta Baja	134,37 m ²
	E1_Planta 1ºPiso	134,37 m ²
	E2_Planta Baja	36,39 m ²
	E2_Planta 1ºPiso Terraza	36,39 m ²
	E3_Planta Baja	17,43 m ²
	E4_Planta Baja	50,60 m ²
E5_Planta Baja	90,35 m ²	
Construcciones:	C1_Marquesina	131,82 m ²
	C2_Horno de Lefia	3,15 m ²

PLANO DE MEDICIÓN

ESTACIÓN DE SANT LLORENÇ



LÍNEA 3: INCA_MANACOR_ARTÁ

FECHA: ABRIL DE 2011

ESCALA

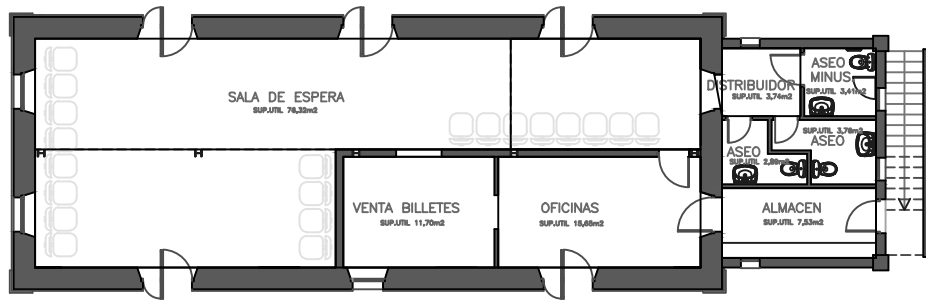
HOJA Nº

SANT LLORENÇ

FICHERO: L3_051_001

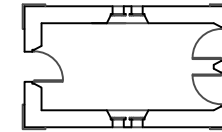
E:1.500

1

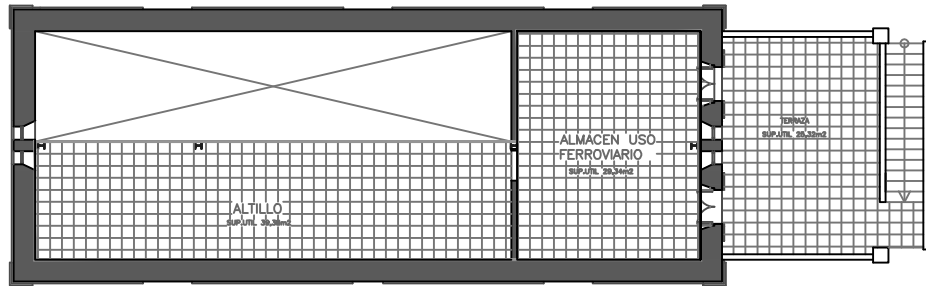


PLANTA BAJA E1

PLANTA BAJA E2

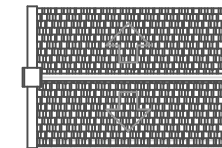


PLANTA BAJA E3

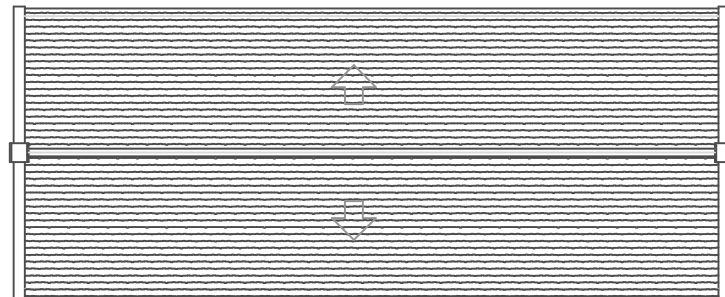


PLANTA PISO E1

PLANTA TERRAZA E2

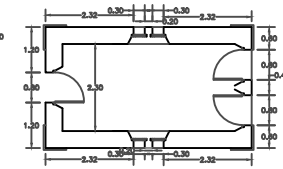
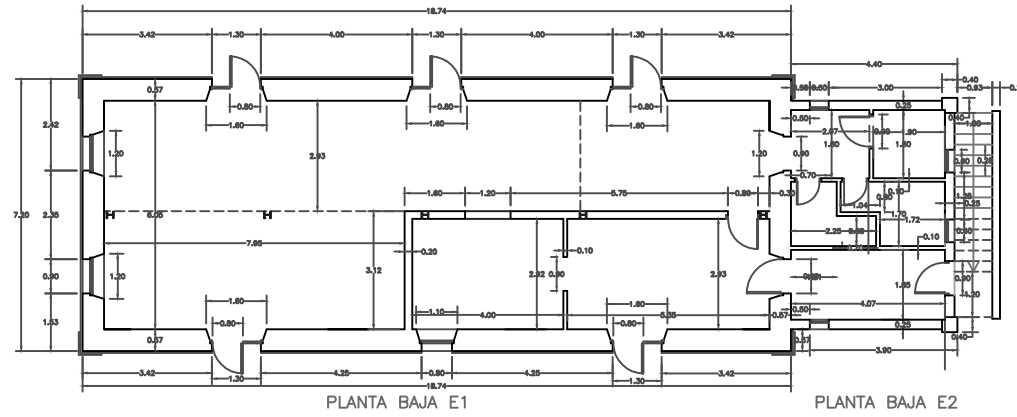


PLANTA CUBIERTA E3

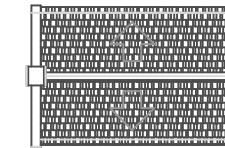
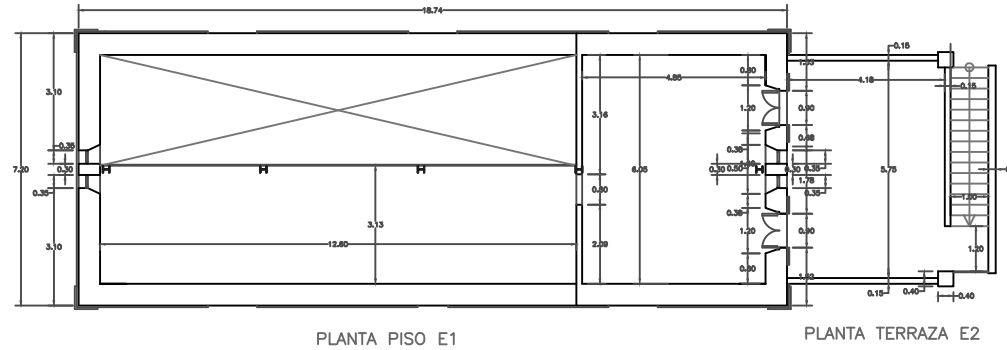


PLANTA CUBIERTA E1

PLANO DE MEDICION		ESTACION SANT LLORENC - E1, E2 Y E3			
		LINEA 3: INCA_MANACOR_ARTA	FECHA: MAYO DE 2.011	ESCALA	HOJA N
		SANT LLORENC DES CARDASSAR	FICHERO: L3_051_E01	1:200	2



PLANTA BAJA E3



PLANTA CUBIERTA E3

PLANO DE MEDICION

ESTACION SANT LLORENC - E1, E2 Y E3

tinsa
CONSULTORIA, SAU

SFME
SERVIS FERROVIARIS DE MALLORCA

LINEA 3: INCA_MANACOR_ARTA

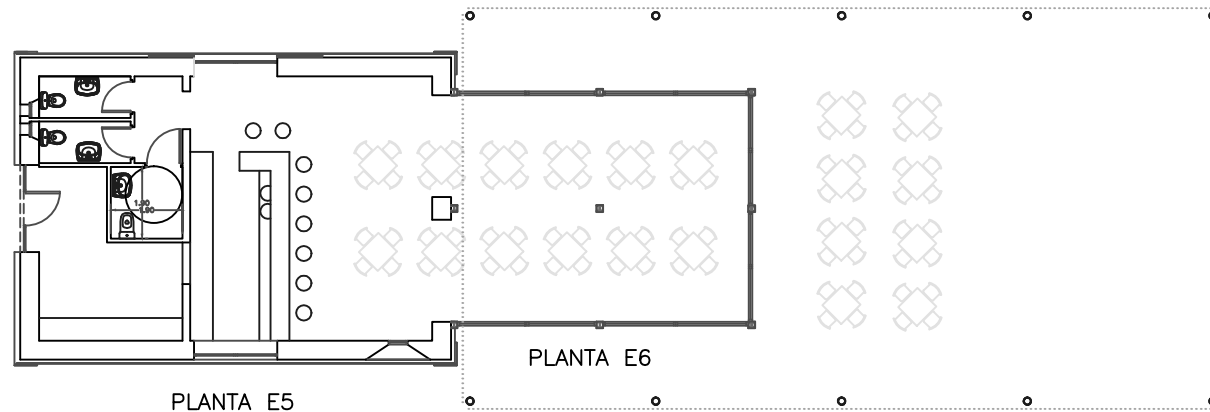
FECHA: MAYO DE 2.011

ESCALA HOJA N

SANT LLORENC DES CARDASSAR

FICHERO: L3_051_E01

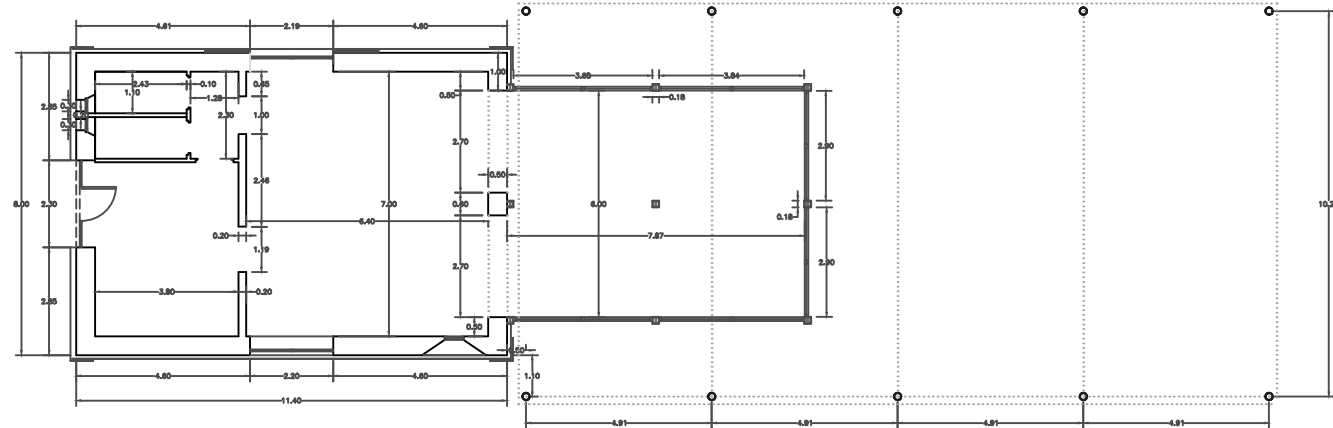
1:200 3



PLANTA E5

PLANTA E6

ZONA CUBIERTA-C1 MARQUESINA



PLANO DE MEDICION

ESTACION SANT LLORENC - E4 Y E5

tinsa
CONSULTORIA, SAU

SFME
SERVIS FERROVIARIS DE MALLORCA

LINEA 3: INCA_MANACOR_ARTA

FECHA: MAYO DE 2.011

ESCALA HOJA N

SANT LLORENC DES CARDASSAR

FICHERO: L3_051_E01

1:200 4



A continuación se presentan unas cuantas fotos del edificio.





ANEXO B

MODELO OFERTA ECONÓMICA

D/D^a _____ (nombre y apellidos), domicilio en _____ c/pl _____ número _____, CP _____ y NIF _____, teléfono _____,

DECLARO:

Que estoy informado/da de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser adjudicatario/a del contrato de *ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR, UBICADO EN EL POLIGONO 3 PARCELA 890 (SANT LLORENÇ DES CARDASSAR)*.

Que me comprometo en nombre propio (o en nombre y representación de la empresa) _____, NIF _____, a ejecutarlo con sujeción estricta a los requisitos y las condiciones en los pliegos de Condiciones Particulares y de Prescripciones Técnicas del contrato, por el **canon mensual** (IVA excluido) de: _____ (en cifras y en letras).

Palma, _____ de _____ de _____ (Firma)



ANEXO C

**AL CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PLIEGO
“MODELO DE CONTRATO”**



CONTRATO

En _____, a ___ de ___ 201_.

REUNIDOS:

De una parte, **SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA** (en adelante **SFM**), con domicilio en Palma en la calle Passatge Cala Figuera nº 6, CP 07009, con CIF número Q5750006H, representado en este acto por _____.

Y, de otra _____, que en lo sucesivo se denominará **ARRENDATARIO**, con CIF _____ y domicilio en _____, representada por _____.

Ambas partes con capacidad jurídica bastante, que mutuamente se reconocen y aceptan.

EXPONEN

- I. **SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA** es una entidad pública empresarial del Gobierno de las Illes Balears que en virtud del Decreto 10/1994, de 13 de enero, de Constitución y Organización (BOIB nº 15 de 03.02.1994), se articula como entidad pública con personalidad jurídica propia.
- II. Que en fecha de _____, el Consejo de Administración de SFM adoptó, entre otros, acuerdo en virtud del cual se adjudicó a la precitada empresa, contrato de “*ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR, UBICADO EN EL POLIGONO 3 PARCELA 890 (SANT LLORENÇ DES CARDASSAR)*” (Expt _____).
- III. Que estando interesada la precitada mercantil, en proceder a la ejecución del contenido del presente contrato, declara conocer y aceptar todas y cada una de las condiciones planteadas por SFM, así como los



correspondientes pliegos empleados en el procedimiento de licitación del que éste trae causa.

La mencionada mercantil asegura, asimismo, conocer como suya la oferta presentada en el correspondiente procedimiento abierto, la cual ha dado lugar al acuerdo señalado en el expositivo anterior. Se reafirma, en consecuencia, en el contenido de la misma y asegura que mantiene su total y plena vigencia.

En virtud de todo cuanto antecede, y habiendo llegado las partes suscribientes a un total y completo acuerdo, celebran el presente contrato de servicios con sujeción a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato SFM autoriza al ARRENDATARIO a realizar la actividad propuesta por el Adjudicatario en su oferta, en la superficie que se arrienda durante el plazo unido a este contrato como ANEJO 1.

Tanto la instalación como la conservación y explotación de las instalaciones necesarias para llevar a cabo la actividad serán por cuenta y riesgo del ARRENDATARIO, el cual se obliga a observar en todo momento las disposiciones vigentes de aplicación a esa actividad y concretamente aquellas que hacen referencia:

- A todas las normas vigentes, especialmente las relativas a la seguridad e higiene en el trabajo.
- A las normas relativas a los derechos de los consumidores y usuarios.

SEGUNDA.- RECUPERACIÓN DE EL INMUEBLE POR SFM DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO

SFM entrega al ARRENDATARIO la superficie citada y se obliga a mantenerle en el goce pacífico de los mismos durante el tiempo de vigencia del contrato, a no ser que, por las causas que se indican en el párrafo siguiente, se haga necesaria la recu-



peración inmediata por SFM de la superficie objeto de arrendamiento, en cuyo caso el ARRENDATARIO se obliga desde ahora, a entregarlos libres de cualquier responsabilidad y en la fecha que SFM le comunique, siendo indemnizado por SFM en relación a los gastos efectivamente incurridos por el Adjudicatario hasta el momento de la recuperación.

Si por necesidades de la explotación o del servicio público ferroviario, o en cumplimiento de disposiciones administrativas, o en ejecución de planes urbanísticos, o a consecuencia de las obras de remodelación que se prevean llevar a cabo en determinadas Estaciones, SFM precisase recuperar la superficie arrendada, el ARRENDATARIO se compromete a devolver su posesión a SFM, libre de cualquier responsabilidad, al primer requerimiento que SFM le dirija.

En tal supuesto, y siempre que sea posible, SFM ofrecerá unos espacios alternativos al ARRENDATARIO, pudiendo éste optar por resolver el contrato por continuar desarrollando su actividad previo el traslado y corriendo con los gastos de traslado, adaptación del nuevo espacio y continuación de la actividad, sin derecho a indemnización alguna por parte de SFM.

El contrato quedará resuelto, para el caso de que la magnitud y características de las obras a realizar impidiesen a SFM ofrecer al ARRENDATARIO unos espacios alternativos para su traslado y cambio de ubicación.

TERCERA.- VIGENCIA Y DURACIÓN

- III.1.** El presente contrato entra en vigor el _ de _ de 201_ y finalizará el _ de _ de 20_. Las prórrogas, en su caso, deberán formalizarse siempre expresamente sin que, en ningún caso, pueda entenderse prorrogado ni operada la tácita reconducción.

Transcurrido dicho plazo de duración inicial, previo acuerdo expreso de las partes, éste podrá ser prorrogado por un plazo inferior a la mitad de la duración inicial.

- III.2.** Al término de la vigencia del Contrato, sin necesidad de requerimiento previo alguno, el ARRENDATARIO deberá desalojar y dejar libre y a disposición de SFM el espacio arrendado.



El incumplimiento de lo convenido en el párrafo anterior, incluso el mero retraso en el desalojo del espacio, implicará una penalización en concepto de daños y perjuicios que expresamente se conviene, como consecuencia del uso y detentación indebida del inmueble, por importe equivalente a dos meses del precio vigente por cada mes o fracción de mes (cualquiera que sea el número de días) durante el que el ARRENDATARIO mantenga su uso indebido.

- III.3.** Para llevar a cabo la resolución anticipada del contrato por voluntad de una de las partes, se establece que notifique fehacientemente a la otra parte su decisión al menos TRES MESES antes de la fecha en que sea efectiva la resolución.

Si el ARRENDATARIO desistiese por anticipado del Contrato además del preaviso indicado en el párrafo anterior deberá indemnizar a SFM con hasta TRES MESES del precio vigente.

CUARTA.- AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES

Si se hiciese necesario realizar alguna obra de adaptación en el inmueble titularidad de SFM que se arrienda, el ARRENDATARIO deberá someter a la aprobación de SFM, con carácter previo, un Proyecto Constructivo que respetará en todo caso las características arquitectónicas del inmueble y/o su entorno. SFM manifestará por escrito su conformidad o reparos, con las modificaciones que pretendan introducirse y con la obra propuesta por el ARRENDATARIO.

Tanto la elaboración del Proyecto Constructivo como el coste, en su caso, de las obras de adaptación a realizar serán por cuenta y cargo exclusiva del ARRENDATARIO y quedarán en beneficio del inmueble titularidad de SFM al término del Contrato, sin que por ello deba SFM satisfacer cantidad alguna.

Las inversiones que, en caso necesario, hubiera realizado el ARRENDATARIO, se amortizarán durante el tiempo de duración del presente Contrato, de forma que, al final del período de vigencia del mismo, su valor residual sea CERO euros.



QUINTA.- INICIO DE LA ACTIVIDAD

El ARRENDATARIO garantiza el inicio efectivo de la actividad, como máximo, dentro de los _____ días siguientes a la fecha en que se entregue el espacio. La fecha de inicio efectivo de la actividad se hará constar en un Acta de inicio de la Actividad que será firmada por un representante de SFM y por el ARRENDATARIO.

Se entiende por inicio efectivo de la actividad la puesta en valor de la superficie objeto de este Contrato, después de la concesión de licencia de actividad por parte del Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar.

Si por causas imputables a SFM se retrase el inicio de la actividad, quedará retrasado en la misma proporción el inicio del pago del precio.

SEXTA.- LICENCIAS

El ARRENDATARIO deberá estar en posesión de todas las licencias y permisos necesarios para ejercer la actividad que constituye el objeto del Contrato.

La obtención y vigencia de dichas licencias y autorizaciones constituyen requisito esencial para la celebración de este Contrato, de forma tal que la inobservancia por el ARRENDATARIO de esta obligación, dará lugar a la inmediata resolución de aquél.

SÉPTIMA.- INSTALACIÓN Y SUMINISTROS

Serán de cuenta y cargo del ARRENDATARIO las construcciones e instalaciones necesarias para poder iniciar la actividad propuesta.

OCTAVA.- PROHIBICIONES

Queda terminantemente prohibido al ARRENDATARIO:

- A) Utilizar el inmueble de titularidad de SFM para llevar a cabo cualquier tipo de actividad distinta a la propuesta en su oferta sin autorización expresa de Serveis Ferroviaris de Mallorca.



B) Subcontratar en todo o en parte la actividad que se prestará, sin autorización expresa de Serveis Ferroviaris de Mallorca.

La inobservancia por el ARRENDATARIO de lo establecido en esta cláusula tendrá consideración de incumplimiento muy grave y dará lugar a la inmediata resolución del Contrato, sin perjuicio de las acciones que SFM se reserva para reclamar la indemnización por daños y perjuicios que resulte procedente.

NOVENA.- CALIDAD DE LA ACTIVIDAD

El ARRENDATARIO se compromete a dar un servicio óptimo mediante la explotación de las máquinas incluidas en este Contrato, atendiendo en todo momento las indicaciones que SFM realice.

El ARRENDATARIO se compromete a atender en un breve plazo de tiempo las reclamaciones de los clientes, proporcionando en todo momento a los mismos un trato extremadamente amable y cortés.

DÉCIMA.- PUBLICIDAD

Expresamente se hace constar que SFM se reserva el derecho de contratar con terceros la explotación y utilización en exclusiva de los edificios e instalaciones de su titularidad para la realización de actividades publicitarias, por lo que no podrá el ARRENDATARIO colocar anuncios de carácter publicitario en el inmueble.

Asimismo, no es objeto del presente contrato el arrendamiento de la superficie de las cubiertas de las marquesinas de la antigua estación de autobuses, situadas en la misma parcela, reservándose SFM el derecho de arrendar dichas superficies en un contrato independiente.

UNDÉCIMA.- SEGUROS



- A) El ARRENDATARIO tomará a su cargo en tanto se mantenga la vigencia del contrato, una póliza de seguro de incendios y otros daños a los bienes por cuantía de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €) que cubra los daños que pudieran derivarse al inmueble propiedad de SFM donde se encuentren ubicadas, a otros bienes o instalaciones también de propiedad de SFM o a terceros.

En dicha póliza se designará a SFM como beneficiaria con el fin de que éste perciba, en caso de siniestro, directamente las indemnizaciones que abone la compañía de seguros.

En caso de que se produzca algún siniestro y SFM perciba la indemnización, la aplicará a la reconstrucción o reparación del inmueble, máquinas e instalaciones siniestrados. No obstante, si los gastos de reparación o reconstrucción fueran superiores al importe de la indemnización, el ARRENDATARIO cubrirá la diferencia.

- B) Asimismo el ARRENDATARIO deberá tener suscrita una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos de cualquier tipo de daños o perjuicios causados en el ejercicio de la actividad objeto del contrato a las personas, a terceros en general o a SFM, en una cuantía mínima de TRESCIENTOS MIL EUROS (300.000 €).
- C) Estos seguros deberán contratarse con una entidad aseguradora de reconocida solvencia y deberán garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente.
- D) En este sentido, el ARRENDATARIO deberá entregar a SFM una copia del ejemplar de las pólizas que suscriba al efecto, en el plazo máximo de TREINTA DÍAS (30) contados desde la firma del contrato; el ARRENDATARIO deberá abonar puntualmente las primas del seguro, justificándolo así a SFM y facilitándole copia del correspondiente justificante de pago.

DUODÉCIMA.- COMPENSACIÓN ECONÓMICA A SFM



12.1 El adjudicatario abonará mensualmente a SFM el canon de adjudicación, que se actualizará mediante el Índice de Precios al Consumo, o índice de actualización de precios equivalente que lo sustituya, en fecha 1 de enero de cada año. La base para cada revisión anual la constituirá el importe acumulado incluyendo la revisión de los años precedentes.

Dicho canon deberá ser abonado a SFM en los diez (10) primeros días del año natural. La parte proporcional del canon correspondiente al año en que se produzca la adjudicación del contrato se abonará en los diez (10) primeros días desde la firma del Contrato.

La denegación de la licencia urbanística por parte del Ajuntament de Sant Llorenç des Cardassar no supone la devolución de las cantidades abonadas a SFM en concepto de canon.

12.2 El pago del precio se realizará por año adelantado, previa presentación por SFM de la correspondiente factura, para lo cual el ARRENDATARIO domiciliará los pagos en cuenta bancaria, cuya identificación comunicará por escrito a SFM, acompañando copia de la carta que, en tal sentido, haya dirigido a la entidad bancaria afectada.

DECIMOTERCERA.- FIANZA

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, el ARRENDATARIO, ha constituido, hasta el buen fin de la operación fianza a favor de SFM por importe de _____.- EUROS (____ €).

Si la fianza fuese ejecutada total o parcialmente durante la vigencia del Contrato, el ARRENDATARIO vendrá obligado a reponerla a su total importe y, en caso de no verificarlo en el plazo de 15 días desde la ejecución de la misma, SFM podrá optar por resolver el Contrato.

Extinguido el contrato y siempre que no existan responsabilidades pendientes de las que el ARRENDATARIO deba responder, SFM le devolverá la fianza depositada que, en ningún caso servirá para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del ARRENDATARIO, de manera que si los daños y perjuicios



ocasionados a SFM superasen la cantidad establecida en la fianza, el ARRENDATARIO deberá abonar la diferencia.

DECIMOCUARTA.- TRIBUTOS

Serán de cuenta del ARRENDATARIO la totalidad de los tributos de cualquier clase que en la actualidad graven, o puedan gravar en el futuro, el ejercicio de las actividades a desarrollar. Igualmente serán de cuenta del ARRENDATARIO los que puedan recaer sobre este Contrato o sobre cualquiera de las operaciones físicas o jurídicas que motive.

DECIMOQUINTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Procederá la resolución del presente Contrato además de por las causas previstas en el Ordenamiento Jurídico, por las siguientes:

15.1 Si el ARRENDATARIO estuviera al descubierto en el pago del precio correspondiente a tres meses o más, sin necesidad de reclamación judicial o extrajudicial.

15.2 En el caso de que el ARRENDATARIO sea sancionado por la Administración o por los Tribunales, con motivo de faltas graves que puedan perjudicar el prestigio o la imagen de SFM.

15.3 Por no suscribir y/o por estar al descubierto en el pago de los seguros, previstos en las estipulaciones de este Contrato.

SFM notificará por escrito al ARRENDATARIO la causa de resolución en que haya incurrido. Si dicha causa de resolución fuese subsanable, el ARRENDATARIO dispondrá de CINCO días desde la notificación del escrito de SFM para llevar a cabo la subsanación.

También se resolverá el Contrato por las causas establecidas en la Estipulación Segunda.



DECIMOSEXTA.- LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD DE SFM

SFM queda exenta de responsabilidad por faltas, sustracciones, averías, desperfectos, incendios o daños en general cualquiera que fuese la causa, que pudieran afectar o tener su origen en la actividad desarrollada por el ARRENDATARIO.

DECIMOSÉPTIMA.- OBLIGACIONES A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO

Extinguido el Contrato por el transcurso del plazo de vigencia o por cualquier otra causa, el ARRENDATARIO queda obligado a retirar cualquier instalación accesoria del inmueble propiedad de SFM y a cesar en la actividad, sin más requisito que la comunicación que SFM le dirija.

En el supuesto de que el ARRENDATARIO no retirase las instalaciones, estas pasarán a ser propiedad de SFM, que podrá ordenar su retirada y demolición, que correrá a cargo del ARRENDATARIO. Además, éste deberá abonar a SFM una indemnización en concepto de daños y perjuicios equivalente, como mínimo, al importe de la cuantía del precio anual, sin que ello impida a SFM reclamar, en su caso, el valor real de los perjuicios sufridos si excedieran de dicha suma. Serán por cuenta del ARRENDATARIO cuantos gastos se le deriven a SFM en concepto de pagos de honorarios profesionales y costas judiciales si se viera obligada a interponer acción ante los Tribunales para conseguir el cese de la actividad.

DECIMOOCTAVA.- RETIRADA DE RESIDUOS

El ARRENDATARIO se obliga, por su cuenta y cargo, a retirar todos los residuos que se generen como consecuencia de la realización de su actividad.

La retirada de dichos residuos deberá realizarse conforme a las disposiciones legales en vigor en materia de medio ambiente, y a través de un Gestor Medioambiental cuando sea preceptivo, aportando copia a SFM de los documentos que suscriba para la retirada de todos los residuos.



DECIMONOVENA.- COMUNICACIONES

Todas las comunicaciones que el ARRENDATARIO dirija a SFM en relación con este contrato, deberá enviarlas al domicilio reflejado en el encabezamiento, de forma tal que tenga la seguridad de que han llegado a su destino.

Las que SFM dirija al ARRENDATARIO las enviará al domicilio reflejado en el encabezamiento de este Contrato.

En tanto SFM no reciba comunicación del ARRENDATARIO notificando alguna anomalía, se entenderá que el contrato se desarrolla normalmente.

VIGÉSIMA.- NOVACIÓN

La totalidad de los pactos y condiciones establecidas en este Contrato no podrán ser modificados o novados si no en virtud de acuerdo específico de las partes, que deberá ser suscrito por los mismos otorgantes, o por personas que tengan poderes suficientes para ello.

VIEGESIMOPRIMERA.- JURISDICCIÓN

Para cuantas cuestiones puedan derivarse de la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, las partes con renuncia expresa a su fuero propio y domicilio, si fuere otro, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Palma de Mallorca.

VIGESIMOSEGUNDA.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Contrato se regirá por sus propios términos y pactos y, subsidiariamente, por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y su Reglamento de desarrollo, y en lo no dispuesto en estas normas por lo establecido en la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.



Este Contrato queda expresamente excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

VIGESIMOTERCERA.- DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO

Forman parte integrante de este Contrato, además de las presentes condiciones particulares, los siguientes documentos:

ANEJO 1: Plano descriptivo de la superficie y demás características del inmueble objeto de arrendamiento.

Así lo acuerdan y convienen a cuyo fin y para su debida constancia, firman el presente Contrato, en duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

POR EL ARRENDATARIO

POR SFM



ANEJO 2

AL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

“MODELO DE CARTA COMPROMISO”



ANEJO 2

MODELO DE CARTA COMPROMISO

D. _____, con NIF _____,
en calidad de _____ de la Entidad Mercantil
_____, con CIF _____ y
DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES en _____,
teléfonos _____ y números de fax _____,

DECLARA:

1º. Que conoce y acepta el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación Pública número de expediente _____ para la adjudicación de “ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PROPIEDAD DE SERVEIS FERROVIARIS DE MALLORCA CORRESPONDIENTE A LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN DE SANT LLORENÇ DES CARDASSAR, UBICADO EN EL POLIGONO 3 PARCELA 890 (SANT LLORENÇ DES CARDASSAR)”

2º. Que en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a realizar la citada actividad con estricta sujeción al mencionado Pliego de Condiciones Particulares y a su propia oferta.

3º. Que manifiesta haber tenido en cuenta en su oferta la obligación de someterse a cuantas disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan a ejecutarse las obras de primera instalación y realizarse la actividad.

4º. Que se obliga a mantener vigente la presente oferta por seis (6) meses desde la fecha de su presentación.

Y para que conste y a los efectos oportunos, firma la presente en _____, a
_____ de _____ de _____.