



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE EDIFICACIÓN PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA HABITUAL

EXPEDIENTE: 321-2022-0196

GPA: 43.840

ARRENDATARIOS: AYUNTAMIENTO DE ALCÁZAR DE SAN JUAN

INMUEBLES ARRENDADOS:

CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	307,61 m ² construidos
NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	1.305,27 m ² construidos
NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	464,60 m ² construidos
NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	158,08 m ² construidos
NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	451,50 m ² construidos
TERRENO URBANO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	5.270,61 m ²

VIGENCIA: DESDE: 01/01/2023
HASTA: 31/12/2042

PLAZO: VEINTE (20) AÑOS

En Ciudad Real, a 01 de enero de 2023

De una parte, la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (en adelante Adif), C.I.F. Q2801660H, con domicilio a los efectos de este contrato en Avda. Pío XII, núm. 110, 28036 - Madrid, y representada por D.ª María Cruz Nieto Tortuero, en calidad de Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro, de conformidad con los poderes otorgados ante el Notario de Madrid D. José Manuel Senante Romero, el día 21 de mayo de 2012, bajo el nº 1176 de su protocolo.

Y de otra, Ayuntamiento de Alcázar de San Juan, con C.I.F. P1300500D, con domicilio a efectos de este contrato en C/ Santo Domingo nº 1, y representado por D.ª Rosa Melchor Quiralte, con N.I.F. 06234161B, en calidad de Alcaldesa, en adelante la PARTE ARRENDATARIA.

Ambas partes, en las respectivas calidades con que actúan, se reconocen mutua y recíprocamente plena capacidad legal para cuanto pasan a manifestar y convenir y de sus libres y espontáneas voluntades,

E X P O N E N

I. Que Adif tiene incluidos en su Inventario de Bienes Inmuebles, con la tipología y características que se especifican en la documentación que se acompaña como Anejo I, los siguientes inmuebles:

CÓDIGO INMUEBLE	CLASE DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	SUPERFICIE
305.856	NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	307,61 m ² construidos
305.857	NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	1.305,27 m ² construidos
305.858	NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	464,60 m ² construidos
305.859	NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	158,08 m ² construidos
305.861	NAVE DE ALMACENAMIENTO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	451,50 m ² construidos
305.855	TERRENO URBANO (2609001VJ8620N0001PB)	AVENIDA ÁLVAREZ GUERRA, Nº 28 13600-ALCÁZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL)	5.270,61 m ²

II. Que la PARTE ARRENDATARIA se encuentra interesada en alquilar los inmuebles descritos en el Expositivo I con el fin de destinarlos a actividades museísticas.

III. Que estando, asimismo, Adif interesado en dicho arrendamiento, las partes han convenido el organismo del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO con sujeción a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA: OBJETO Y DESTINO

Adif arrienda como cuerpo cierto a la PARTE ARRENDATARIA, quien los acepta, los inmuebles reseñados en el Expositivo I, que serán destinados única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a actividades museísticas.

La PARTE ARRENDATARIA reconoce que los recibe a su entera satisfacción pero siendo necesaria la realización de mejoras.



SEGUNDA: CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

De conformidad con el artículo 2 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, no es necesaria la emisión de certificado de eficiencia energética para estos inmuebles.

TERCERA: VIGENCIA

Este contrato entrará en vigor desde el día 01 de enero de 2023 y, siendo su duración de VEINTE (20) AÑOS, se mantendrá vigente hasta el día 31 de diciembre de 2042.

Llegada la fecha de finalización del contrato en ningún caso se entenderá que opera la tácita reconducción, quedando automáticamente extinguido salvo pacto expreso y por escrito de las partes.

La PARTE ARRENDATARIA podrá desistir del contrato previa comunicación al arrendador con una antelación mínima de treinta (30) días.

CUARTA: RENTA

En atención a las actuaciones de acondicionamiento de los inmuebles arrendados a realizar por la PARTE ARRENDATARIA, se establece un periodo de carencia de 24 mensualidades por la inversión de rehabilitación de los inmuebles a la que se ha comprometido la parte arrendataria, por lo que la fecha de inicio de la facturación será el 1 de enero de 2025 de conformidad con los siguientes tramos de renta a abonar por la parte arrendataria, IVA excluido:

Desde el ... Hasta el ... Importe (euros) ... Periodo de pago

-32	01/01/2025 ... 31/12/2027 ... 100,00 ... Mensual
033	01/01/2028 ... 31/12/2032 ... 500,00 ... Mensual
034	01/01/2033 ... 31/12/2037 ... 550,00 ... Mensual
035	01/01/2038 ... 31/12/2042 ... 600,00 ... Mensual

El pago de la renta se realizará mensualmente, previa presentación por ADIF de la correspondiente factura, mediante transferencia bancaria a la cuenta comunicada por ADIF nº ES10-0049-1500-00-2010132343, mediante la presentación de la correspondiente ficha de terceros habilitada al efecto.

A la renta pactada le será de aplicación el I.V.A. legal vigente que para cada momento venga establecido.

En concepto de garantía para Adif, la PARTE ARRENDATARIA se compromete a realizar cada año las correspondientes consignaciones de crédito en sus presupuestos de la cuantía de la renta correspondiente (incluyéndose el IVA).

QUINTA: FIANZA

La PARTE ARRENDATARIA queda exceptuada de la constitución de fianza o de cualquier otra cantidad, en virtud de lo establecido en el art. 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA: GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Según de exclusiva cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, con íntegra indemnidad para Adif:

• Todos los impuestos, tasas, contribuciones especiales y exacciones parafiscales que se impongan, tanto ahora como en el futuro, directa o indirectamente sobre los inmuebles arrendados.

• Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores serán de cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA, contratándolos a su costa con las empresas suministradoras, y siendo también de su cuenta: la eventual adquisición, instalación, reparación y sustitución de los correspondientes aparatos contadores; los gastos de instalación, conservación, reparación o sustitución de las instalaciones de tales suministros desde el



punto que disponga la compañía suministradora hasta los inmuebles arrendados y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso.

- Los gastos generales para el adecuado sostenimiento de los inmuebles, sus servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización y que correspondan al inmueble arrendado o a sus accesorios en función de lo establecido en el art. 20.1 de la L.A.U.

En el supuesto de pago anticipado por Adif de los gastos mencionados, se acreditará y repercutirá a la PARTE ARRENDATARIA mediante la emisión de factura centralizada y de forma separada por los distintos conceptos por los que se haya realizado dicho pago.

Actualmente no existen gastos de tal naturaleza correspondientes a los inmuebles arrendados.

SÉPTIMA: OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en los inmuebles arrendados sin el consentimiento expreso y por escrito de Adif, autorizándose en este acto la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación según la documentación presentada.

En todo caso, y sin perjuicio del necesario consentimiento anteriormente mencionado, serán por cuenta y cargo de la PARTE ARRENDATARIA las obras que considere necesarias realizar en los inmuebles para una mayor y mejor adecuación a su destino.

OCTAVA: LICENCIAS

La PARTE ARRENDATARIA se responsabilizará de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que sean necesarias para desarrollar su actividad en los inmuebles arrendados, incluidas las reguladas por la normativa ferroviaria que sea de aplicación, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención.

La PARTE ARRENDATARIA aportará en un plazo máximo de tres (3) meses desde la fecha de firma de este contrato las concesiones de licencias urbanísticas y administrativas y las certificaciones técnicas de todo tipo necesarias para la instalación y explotación del elemento de que se trate, no pudiendo proceder a su efectiva instalación hasta la aportación de las mismas.

En caso de no concesión o posterior retirada de cualquiera de las licencias precisas para el funcionamiento de los elementos instalados se procederá a la resolución del contrato de arrendamiento y, en su caso, a la inmediata retirada de los elementos instalados.

No será exigible responsabilidad alguna a Adif si por los organismos competentes, ya sean estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad, o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas, pudiendo repetir Adif contra la PARTE ARRENDATARIA cualquier cantidad que se le reclamase por los referidos organismos en virtud de cualquier infracción cometida con las preceptivas licencias.

NOVENA: RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

La PARTE ARRENDATARIA renuncia expresamente a exigir a Adif indemnización por las mejoras introducidas en los inmuebles arrendados o por cualquier otro concepto que traiga su causa en este contrato o como consecuencia de su resolución o extinción, quedando las mejoras introducidas que no puedan ser desmontadas y sean de la clase que sean, en titularidad de Adif.

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



A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por Adif quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del período de vigencia pactado, siendo para estos supuestos el período de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia, mediante un sistema de amortización lineal.

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES

La PARTE ARRENDATARIA es la única responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a Adif o a terceros y sean consecuencia directa o indirecta de sus actividades en los inmuebles arrendados, eximiendo de toda responsabilidad a Adif, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios y suministros, quedando especialmente exento de responsabilidad por las filtraciones, humedades, desperfectos o averías en los inmuebles arrendados o que se deriven de las instalaciones existentes en los mismos, todo ello entendido en el más amplio sentido.

Quedará Adif igualmente exento de toda responsabilidad respecto a los actos que cometiesen las personas dependientes de la PARTE ARRENDATARIA frente a terceros, respecto a los cuales responderá siempre la PARTE ARRENDATARIA.

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, la PARTE ARRENDATARIA dispondrá de una póliza de seguros, en la que se incluyan las coberturas de riesgo de incendio y daños en general, así como de la responsabilidad civil para la cobertura de daños corporales y/o materiales causados a terceros, por una cuantía no inferior a CIENTO CINCUENTA MIL (150.000,00) euros por siniestro, a contratar con una entidad aseguradora de reconocida solvencia, que garanticen suficientemente los riesgos mencionados.

La PARTE ARRENDATARIA entregará a Adif un ejemplar de las pólizas que suscriba al efecto, en el plazo máximo de treinta (30) días contados desde la firma del contrato debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que Adif podrá exigir la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente.

En el supuesto de que Adif perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza del seguro, esta será de aplicación a la restauración de los inmuebles siniestrados sin que ello releve a la PARTE ARRENDATARIA, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación los inmuebles arrendados y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, la PARTE ARRENDATARIA asumirá el pago de la diferencia.

Cuando un incendio o desperfecto originado en los inmuebles arrendados afectara a otros inmuebles de Adif o de terceros, la PARTE ARRENDATARIA responderá de los daños o desperfectos causados, si hubiera responsabilidad por su parte y la póliza suscrita no cubriera en su totalidad el importe de tales desperfectos.

Si Adif fuera condenada como responsable civil en procedimiento civil o penal, la PARTE ARRENDATARIA quedará obligada a reintegrar, en el plazo de treinta (30) días desde el requerimiento que al efecto le haga Adif, la cuantía total a la que ascienda el fallo de la sentencia o de la sanción, o los gastos totales que hubiese necesitado efectuar para no resultar sancionado.

UNDÉCIMA: OBLIGACIONES DE ADIF

Adif se obliga a entregar a la PARTE ARRENDATARIA los inmuebles objeto de este contrato y a mantenerlos en el goce pacífico de los mismos por todo el tiempo de vigencia del contrato.

DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

La PARTE ARRENDATARIA se obliga a:

- Observar cuanta norma emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, y en particular las prescripciones derivadas de la Ley 38/2015, del Sector Ferroviario, en



relación con las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria.

- Ejecutar en los inmuebles arrendados las obras que resulten necesarias para adaptarlos al uso al que están destinados, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en los mismos, así como la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.
- Conservar en su actual estado y configuración los inmuebles, reparando los deterioros que pudieran producirse los mismos, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero desarrollando las medidas de seguridad de los inmuebles arrendados a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.
- Usar los inmuebles con la diligencia debida, destinándolos única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
- Permitir en todo tiempo la entrada en los inmuebles ocupados a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con esos inmuebles.
- Devolver a ADIF, al extinguirse el contrato, los inmuebles arrendados en perfecto estado de limpieza y conservación, libre de cualesquiera enseres o materiales y con su actual estructura y configuración, salvo autorización al respecto de Adif durante la vigencia del contrato, en cuyo caso la devolución del mismo se hará según lo previsto en dicha autorización. Adif queda autorizado a ejecutar en su nombre dichas tareas, incluida la retirada y el depósito de los elementos existentes, en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo de la PARTE ARRENDATARIA los gastos generados.

DECIMOTERCERA: EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y PROHIBICIÓN DE CESIÓN

La parte arrendataria renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta del inmueble arrendado.

Así mismo, la parte arrendataria no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por Adif o la administración actuante el cambio de uso de los inmuebles. Dicha resolución se comunicará al arrendatario con una antelación mínima de tres (3) meses.
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera sido acordado o correspondiera al arrendatario.
- c) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- d) La falta de cobertura en los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.
- e) No destinar la PARTE ARRENDATARIA los inmuebles a la actividad expresamente pactada.
- f) El subarriendo, cesión o traspaso inconsentidos.
- g) La realización de daños causados dolosamente en los inmuebles, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por ADIF.
- h) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas, en cuyo caso la PARTE ARRENDATARIA reintegrará a Adif todos los daños y perjuicios ocasionados.

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:



- a) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.
- b) Por extinción de la personalidad jurídica de la PARTE ARRENDATARIA.
- c) Por la pérdida, por cualquier causa, de los inmuebles arrendados.
- d) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

Salvo en lo dispuesto en la cláusula relativa a la amortización de inversiones, en ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá la PARTE ARRENDATARIA derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato.

DECIMOQUINTA: NORMATIVA APLICABLE

El presente contrato se regirá por los propios términos y pactos en él contenidos; en lo no previsto en los mismos, en cuanto no se oponga a lo aquí convenido, por lo establecido en el Pliego de Condiciones Generales de los Arrendamientos de Edificación para Uso Distinto de Vivienda, que se incorpora como Anexo II al presente contrato como parte integrante e inseparable del mismo, en su defecto por los Títulos I, III y IV de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil y demás normas vigentes que le sean aplicables.

DECIMOSEXTA: NOTIFICACIONES

Todas las comunicaciones que la PARTE ARRENDATARIA dirija a ADIF, relacionadas con el presente contrato deberán enviarse a Adif / Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro, Avda. Europa s/n Estación de Ave 1^a Planta, 13005 – Ciudad Real y las que envíe ADIF a la PARTE ARRENDATARIA se remitirán al domicilio social expresado en el encabezamiento de este documento.

Cualquier modificación de estos domicilios deberá ser comunicada a la otra parte de forma fehaciente.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente contrato y sus anexos, en todas sus hojas y en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR AYUNTAMIENTO DE ALCÁZAR DE SAN JUAN

POR EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS

LA ALCALDESA

LA GERENTE DE ÁREA DE PATRIMONIO Y URBANISMO
CENTRO

06234161B Firmado digitalmente
ROSA por 06234161B ROSA
MELCHOR R: MELCHOR R:
MELCHOR (R P1300500D)
P1300500D) Fecha: 2023.02.10
0826:18 +01'00'

Fdo. Rosa Melchor Quiralte

Fdo. María Cruz Nieto Tortuero



Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en un fichero responsabilidad de la entidad pública empresarial "Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)", cuya finalidad es la de llevar a cabo las gestiones correspondientes a alquileres y actividades conexas. Así mismo, se informa que sus datos podrán ser cedidos de conformidad con las previsiones establecidas por la Ley.

Se informa a los afectados que podrán ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la siguiente dirección:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)

Subdirección de Gestión Patrimonial.

Av. Pío XII, 110 - Caracola 7

Madrid 28036

Lo que se informa en cumplimiento del artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales.

La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: M12JZJCPQQE3BCRMWW0GT39A3M
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>



Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Otros / Copia C.S.V. 14162277513622436032

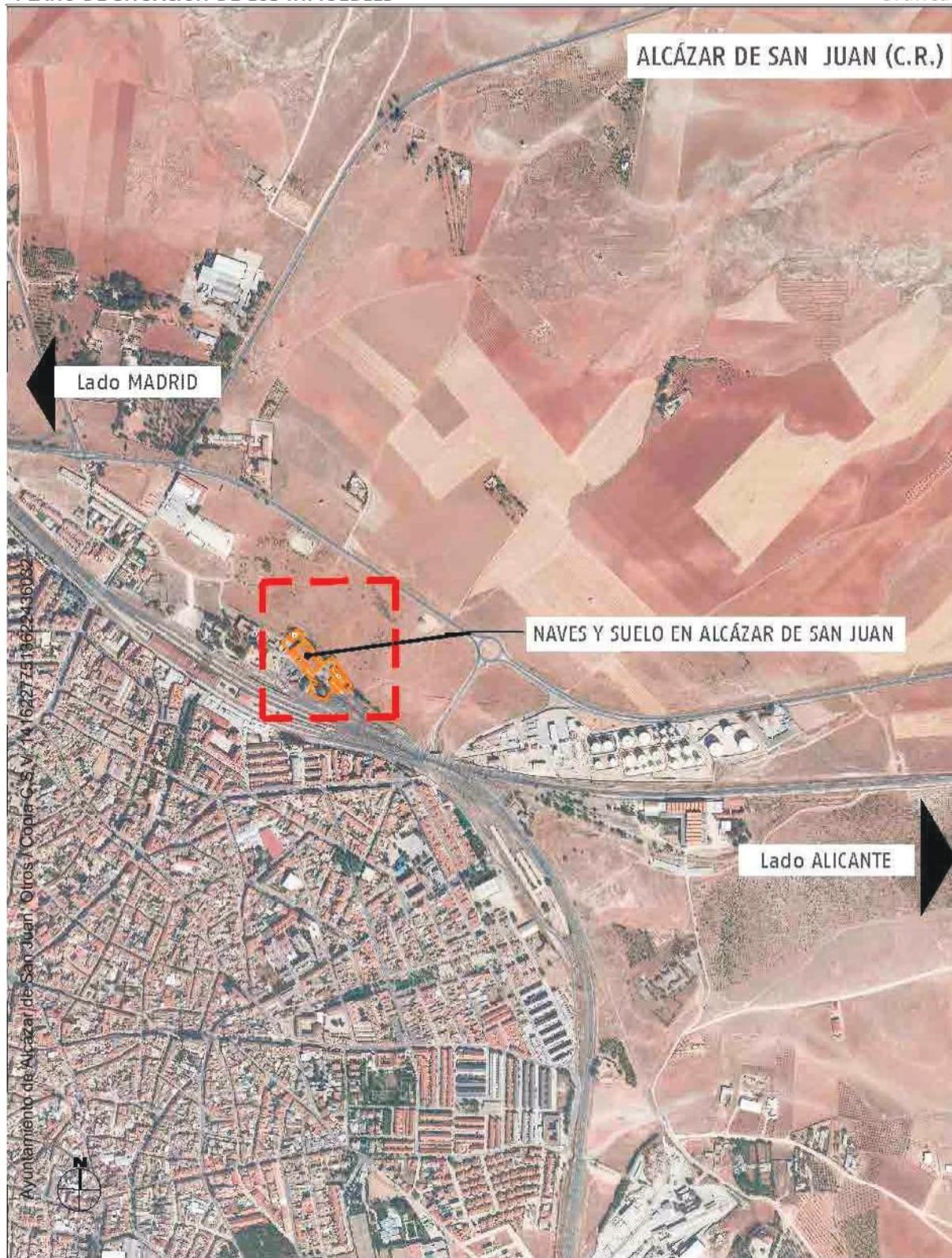


ANEJO I

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

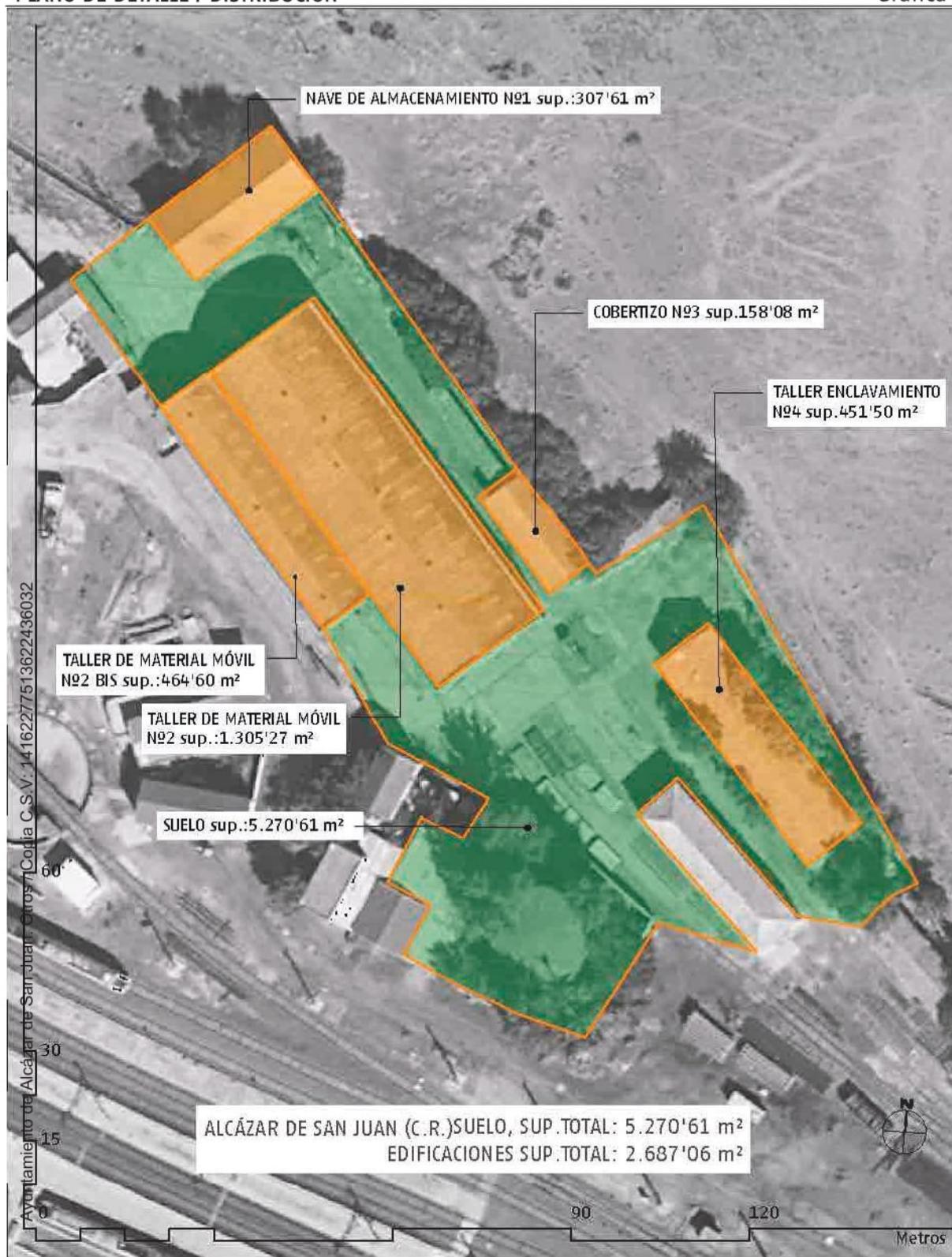
PLANO DE SITUACIÓN DE LOS INMUEBLES

Escala
Gráfica



PLANO DE DETALLE / DISTRIBUCIÓN

Escala
Gráfica





ANEJO II

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DE LOS

ARRENDAMIENTOS DE EDIFICACIÓN PARA USO

DISTINTO DEL DE VIVIENDA

PRIMERA: NORMATIVA APLICABLE.

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

SEGUNDA: CAPACIDAD JURÍDICA.

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

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

TERCERA: PLURALIDAD DE ARRENDATARIOS.

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

Respecto del arrendatario/s fallecido/s se excluye expresamente la aplicación del art. 33 de la Ley 28/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, L.A.U.).

CHARTA: OBJETO Y DESTINO.

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

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

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

QUINTA: DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato será la establecida en las condiciones particulares

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

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

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

SEXTA: RENTA.

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

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

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

SÉPTIMA: FIANZAS LEGALES Y GARANTÍAS.

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

Apartir del tercer año de vigencia del contrato Adif podrá requerir del arrendatario la actualización de dicha fianza hasta hacerla equivalente al importe de dos mensualidades de la renta vigente.

Asimismo, en las condiciones particulares del contrato podrán establecerse cualesquiera otros tipos de garantía, para responder del exacto y cabal cumplimiento de las estipulaciones contenidas en el mismo, que se deberán mantener hasta la extinción de todos los efectos jurídicos del contrato y estarán afectas al buen fin del arrendamiento así como al pago de las indemnizaciones que en su caso corresponda abonar al arrendatario

Finalizado o extinguido el contrato ADIF devolverá las garantías existentes al arrendatario, salvo que proceda ejecutarlas, y sin perjuicio del derecho que le asista de reclamar el importe de las mensualidades que no hubieran podido hacerse efectivas por resultar el importe de las garantías ejecutadas insuficiente.

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

OCTAVA: INTERESES DE DEMORA.

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

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



NOVENA: OBRAS DE PRIMER ESTABLECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAS.

El arrendatario llevará a cabo las obras necesarias para la puesta en funcionamiento de la actividad a que se vaya a destinar el inmueble arrendado, procediendo, además, a su equipamiento con cuantas instalaciones se precisen (suministro de energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, etc.) de acuerdo, todo ello, con el proyecto que, al efecto, deberá aprobar ADIF, en el plazo convenido en las condiciones particulares; en el supuesto de que el arrendatario no lleve a cabo las obras mencionadas en el plazo estipulado, podrá ADIF dar por resuelto el contrato previa comunicación escrita en este sentido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

A estos efectos, se establece que todas las inversiones debidamente autorizadas por ADIF quedarán amortizadas en su totalidad a la finalización del periodo de vigencia pactado o de cualesquiera de sus prórrogas, siendo para estos supuestos el periodo de amortización el equivalente a las anualidades que restaren hasta finalizar la referida vigencia o cualesquiera de las prórrogas, mediante el sistema de amortización que se establezca en cada caso.

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

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

DÉCIMA: RESPONSABILIDADES.

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

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

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

La póliza de Seguro de Incendios y Daños en general deberá garantizar, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente, siendo ADIF beneficiario en su totalidad, con carácter exclusivo, a cuyo fin se le designará como tal en la póliza suscrita. En el supuesto de que ADIF perciba la correspondiente indemnización, como consecuencia de haberse producido alguna de las situaciones cubiertas por la póliza del seguro, esta será de aplicación a la restauración del inmueble siniestrado sin que ello releve al arrendatario, en ningún caso, de la obligación que le incumbe de mantener en buen estado de conservación el inmueble arrendado y sus instalaciones, por lo que, si se produjeran gastos de importe superior a la indemnización percibida, el arrendatario asumirá el pago de la diferencia.

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

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

DECIMOPRIMERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

El arrendatario se obliga a:



- Observar cuanta norma, reglamento o estatuto emita Adif para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios, en su caso, y a ejecutar las indicaciones de ADIF en orden a la reparación y conservación del inmueble en lo que afecte a instalaciones y servicio ferroviario. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas del artículo 16 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en relación con las obras y actuaciones a realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria.
 - Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse en el mismo, asegurando su conservación en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte de terceros.
 - Permitir en todo tiempo la entrada en la finca ocupada a los trabajadores de ADIF encargados de obras e instalaciones que tengan relación con la citada finca.
 - Usar de la finca con la diligencia debida, destinándola única y exclusivamente al uso descrito en la parte expositiva.
 - Desarrollar las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo, y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.
 - Devolver a Adif, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en perfecto estado de conservación y con su actual estructura y configuración, salvo que durante la vigencia del contrato Adif hubiera autorizado expresamente y por escrito la realización de obras que comporten su modificación, en cuyo caso la devolución del mismo se hará con las modificaciones autorizadas, a menos que en la autorización se dispusiera otra cosa.
- En materia de Riesgos Laborales, además de la normativa comunitaria, estatal y autonómica, a cumplir en su caso la normativa derivada del Procedimiento Operativo de Prevención (P.O.P. Nº 16) sobre "Directrices Generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de Trabajo del ADIF".
- En materia de Responsabilidad Medioambiental, cumplirá en todo momento la legislación aplicable, que deberá conocer previamente a su relación contractual con ADIF en todo aquello que le pudiera afectar. El arrendatario deberá contar con todas las licencias y autorizaciones medioambientales precisas para la implantación y desarrollo de la actividad en el inmueble arrendado, comprometiéndose a acreditar su obtención o, en su caso, su innecesariedad a ADIF.
- En materia de Gestión de Residuos, a retirar los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de ADIF y a notificar con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos durante su trabajo en instalaciones de ADIF y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratamiento, que en todo caso, serán evacuados por el proveedor y si, pese a lo indicado, ADIF asumiera algún coste no previsto por causa del trabajo del arrendatario o de su producto, ésta cantidad será repercutida al arrendatario, quien se obliga a satisfacerla.

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

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



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

El arrendatario no podrá ceder, traspasar ni subarrendar por ningún título el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y escrito de ADIF. La cesión, traspaso o subarriendo inconsentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

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

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

DECIMOTERCERA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.

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

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

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

DECIMOCUARTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato podrá resolverse por cualquiera de las siguientes causas:

a) ^{art. 62227513 v. 17/03/2013} Cuando por necesidades del servicio público ferroviario o por razones urbanísticas se decidiera por ADIF o la administración actuante el cambio de uso del inmueble.

b) ^{Copia / Comisión de San Juan, Otros} La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido o correspondiera al arrendatario.

c) ^{Alcazar de San Juan, Otros} La falta de prestación y depósito del importe de la fianza legalmente establecida o de sus actualizaciones.

d) ^{Alcazar de San Juan, Otros} La falta de prestación de las garantías adicionales pactadas y, en su caso, la falta de reposición de las mismas.

e) ^{Alcazar de San Juan, Otros} La falta de cobertura de los seguros convenidos, ya sea originaria o sobrevenida.

f) ^{Alcazar de San Juan, Otros} No destinar el arrendatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.

g) ^{Alcazar de San Juan, Otros} La realización en el inmueble de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

h) ^{Alcazar de San Juan, Otros} La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la industria o actividad que lleve a cabo el arrendatario en el inmueble.

i) El subarriendo, cesión o traspaso inconsentidos.

j) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas por el arrendador cuando sea necesario su consentimiento (ej. las relacionadas con el aspecto externo del inmueble en consonancia con el recinto ferroviario).



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

DECIMOQUINTA: EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

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

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

e) Cualquier otra que acordasen las partes.

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

DECIMOSEXTA: ORDEN DE PRELACIÓN NORMATIVA/CONTRACTUAL

En caso de discrepancia o confusión prevalecerá:

El caso lo establecido y desarrollado en el "Anexo 1 del Cuadro de Características del Pliego" sobre lo escrito en el "Pliego de Condiciones Particulares".

o) lo establecido y desarrollado en el "Pliego de Condiciones Particulares" sobre lo escrito en este "Pliego de Condiciones Generales de los arrendamientos para uso distinto del vivienda".

DECIMOSÉPTIMA: COMPETENCIA.

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





■ La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: M12JJCPQQE3BCRMWW0GT39A3M

Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>

Ayuntamiento de Alcázar de San Juan. Otros / Copia C.S.V. 14162277513622436032

ANEJO III

DIRECTRICES GENERALES APLICABLES A EMPRESAS QUE REALICEN ACTIVIDADES EN CENTROS DE TRABAJO DEL ADIF

PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN

P.O.P. 16

**"DIRECTRICES GENERALES APLICABLES A EMPRESAS
QUE REALICEN ACTIVIDADES EN CENTROS DE TRABAJO
DE ADIF".**





PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN
Diretrices generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de trabajo de Adif

Código POP 16
Rev.: 0
Fecha : Diciembre 1999
Página 2 de 20

ÍNDICE

1. OBJETO.

2. RIESGOS GENERALES EXISTENTES EN LA DEPENDENCIA.

3. NORMAS MÍNIMAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES.

4. EMERGENCIAS.

4.1.- Normas generales de actuación ante emergencias.

4.2.- Normas de actuación en caso de incendio.

4.3.- Normas de utilización de extintores.

5. EVACUACIÓN.

5.1.- Instalaciones.

5.2.- Edificios.

5.3.- Punto de Reunión.

ANEXO I.- HOJA DE ACTUACIONES ANTE EMERGENCIAS.

ANEXO II.- IMPRESO DE NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO.



1. – OBJETO

El presente Procedimiento Operativo de Prevención tiene como objetivo dar una respuesta a la obligación del empresario titular, recogida en el artículo 24.2 de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, de informar a los trabajadores de las empresas que desarrollen su actividad en nuestros Centros de Trabajo de los riesgos existentes en los mismos y a los que puedan estar expuestos durante el desempeño de su actividad.

2. – RIESGOS GENERALES EXISTENTES EN LA DEPENDENCIA

La Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla la Mancha de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de Adif comunica a las empresas y personas que realizan actividades dentro de los recintos de la misma y que puedan verse afectadas por los riesgos propios del centro de trabajo que, elaborada la evaluación inicial de los mismos, los riesgos laborales que pueden existir en concreto y que les afecten en dicho centro de trabajo son los siguientes:

<u>Código</u>	<u>Forma</u>
01	Caídas de personas a distinto nivel.
02	Caídas de personas al mismo nivel.
03	Caídas de Objetos por desplome o derrumbamiento.
04	Caídas de objetos en manipulación.
05	Caídas de objetos desprendidos.
06	Pisadas sobre objetos.
07	Choques contra objetos inmóviles.
08	Choques contra objetos móviles.
09	Golpes por objetos o herramientas.
10	Proyección de fragmentos o partículas.



- 11 Atrapamientos por o entre objetos.
- 12 Atrapamientos por vuelco de máquinas, tractores o vehículos.
- 13 Sobre esfuerzos.
- 14 Exposición a temperaturas ambientales extremas.
- 15 Contactos térmicos.
- 16 Exposición a contactos eléctricos.
- 17 Exposición a sustancias nocivas.
- 18 Contactos con sustancias cáusticas y/o corrosivas.
- 19 Exposición a radiaciones.
- 20 Explosiones.
- 21 Incendios.
- 22 Accidentes causados por seres vivos.
- 23 Atropellos o golpes con vehículos.

Seleccionar en cada dependencia aquellos riesgos que sean procedentes en función de las situaciones detectadas en la evaluación de riesgos laborales realizada previamente en el centro de trabajo y la posibilidad de verse afectado su personal por dicha situación.

De lo cual se informa a los efectos de mantener las medidas de prevención necesarias para evitarlos. Así mismo, se considera necesario tener en cuenta una serie de normas mínimas para la prevención de los riesgos laborales detectados, cuyo cumplimiento por parte de las empresas y personal afectado es obligatorio, y que son las que se detallan en el punto siguiente.



3. – NORMAS MINIMAS DE PREVENCION DE RIESGOS LABORALES

Todas las personas que trabajen para Adif o para cualquier empresa contratada o subcontratada por ella o que desarrollen actividades en centros de trabajo de Adif, serán responsables de la observancia de las presentes normas de prevención de riesgos laborales que les sean de aplicación, y cuyo estricto cumplimiento es obligatorio. En este sentido es obligación del empresario transmitir a su personal el contenido de estas Directrices Generales en todo aquello que les pueda afectar.

- Determinadas zonas del recinto son de acceso restringido, por lo que no se podrá acceder a ellas sin la autorización expresa y documentada de Adif.
- Todo el personal tendrá a su disposición, en función de su actividad laboral y con la estricta obligación de usarlo, los equipos y protecciones necesarios para la prevención de los riesgos a los que pueda estar sometido.
- Todo equipo de trabajo utilizado requiere un mantenimiento adecuado para garantizar un correcto funcionamiento, por lo cual deben ser revisados, limpiados, reparados y renovados cuando sea necesario. Este control y limpieza de equipos debe encargarse, siempre que sea necesario, a un servicio especializado para ello.
- Si el trabajo se realiza al aire libre en la zona de las entrevías, se utilizará un chaleco de color amarillo con bandas de material reflectante para facilitar la visión de la persona que lo lleva.



- Queda totalmente prohibido subir o bajar en marcha de las máquinas y vagones, cruzar las vías en las proximidades de los vehículos, o por debajo de los vagones cuando estos estén estacionados, montar en los estribos, topes o ganchos de los vehículos o máquinas, pasar de un vehículo a otro, salvo que existan elementos de intercomunicación, pasar entre topes próximos o que estén aproximándose, subir o bajar por lugares que no sean los estribos o escaleras de los vehículos, el uso de calzos que no sean previamente autorizados y empujar vagones entre topes.
- Está prohibido el acceso a zonas superiores de los vehículos en las operaciones de carga y descarga, y el trasiego de elementos metálicos en las proximidades de la catenaria sin tener la certeza de que la tensión está cortada.
- En caso de realizar operaciones de limpieza exterior de vehículos deberá cumplir todo lo dispuesto en el Procedimiento Preventivo para los Trabajos de Limpieza Exterior de Vehículos P.O.P. 11, aprobado por la empresa para regular los trabajos de este tipo. Si no tuviese copia del mismo deberá solicitarla al Departamento de Adif con el que efectuó la contratación.
- Todo trabajador o persona que desarrolle cualquier tipo de actividad en nuestro centro de trabajo estará obligado a conservar las instalaciones en correcto estado de orden y limpieza, no depositando obstáculos innecesarios o arrojando cualquier tipo de desecho fuera de los lugares habilitados al efecto.
- Cuando se realicen trabajos en las entrevías e inmediaciones de la misma se utilizará calzado de seguridad.
- La circulación de vehículos dentro del recinto se hará en todo momento respetando el código de circulación, siendo la velocidad máxima la



permitida en la señalización existente y en todo caso no superior a 20 Km/h. Está prohibido estacionar vehículos fuera de las zonas habilitadas al efecto.¹

- Cuando se circule por el interior de recintos cerrados la velocidad máxima no será en ningún caso superior a 10 Km/h.
- Está prohibido situarse personas, vehículos o cualquier obstáculo en el radio de acción de una grúa y en particular debajo de una carga suspendida.
- Antes de utilizar un aparato o instalación eléctrica debe comprobar su perfecto estado, sin utilizar cables defectuosos, clavijas de enchufe rotas o aparatos cuya carcasa presenten desperfectos. Queda prohibida la conexión de cables eléctricos a los cuadros de suministro de energía sin la utilización de las clavijas machohembra normalizadas.
- Para prevenir los cortes y pinchazos se debe realizar una inspección previa del material y utilizar guantes de seguridad para los trabajos de manutención de cargas.
- Como norma general se prohíbe fumar fuera de los lugares señalizados al efecto. En especial, estará prohibido fumar en los locales que presenten riesgo de incendios y/o explosión, teniendo especial cuidado para no penetrar en ellos fumando.

Así mismo toda empresa que realice su actividad en nuestras instalaciones estará obligada a cumplir todas las normas reglamentarias de seguridad que le sean de aplicación en función de la actividad que desarrollen.



Igualmente en caso de que el desarrollo de su actividad pueda generar algún tipo de riesgo para nuestros trabajadores, deberá informarnos puntuamente de los mismos, así como de las medidas preventivas adoptadas.

4. – EMERGENCIAS.

Fundamentalmente las situaciones de emergencias más representativas son:

- Incendios que se puedan producir en nuestras instalaciones o afectar a las mismas.
- Cualquier tipo de emergencias que afecten o estén producidas por mercancías peligrosas.
- Accidentes graves que puedan poner en peligro la vida de personas o cualquier otra circunstancia que pueda representar un peligro inminente para personas o instalaciones, como puede ser el anuncio de la colocación de un artefacto explosivo.
- Cualquier tipo de alarma distinto de los anteriores y que justifique una evacuación rápida del edificio o recinto ferroviario.

Adif entregará a las empresas afectadas separata de la parte que les afecten de los planes de emergencia de las dependencias en las que vayan a trabajar y exista dicha obligación legal.

A continuación y de modo informativo se transcriben las normas generales de actuación ante emergencias y ante uno de los tipos de siniestro más comunes que se pueden presentar en cualquier centro de trabajo como puede ser el de incendio, igualmente se acompañan también las normas de utilización de



extintores. Todas estas normas en ningún caso sustituirán a lo establecido en los planes de emergencia, utilizándose de manera obligatoria en caso de no existir dichos planes de emergencia para las dependencias donde trabajen las empresas afectadas.

4.1. – NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN ANTE EMERGENCIAS.

En caso de presentarse una emergencia real, deberán tenerse en cuenta las siguientes normas básicas de comportamiento:

- 1) Actúe con calma. No provoque situaciones de pánico. Todos los movimientos deben realizarse deprisa, pero sin correr, ni empujar a los demás.
- 2) Comunique al personal de seguridad cualquier tipo de emergencia que se produzca en el centro de trabajo.
- 3) En caso de ser precisa atención médica para alguna persona telefonee rápidamente al Servicio Sanitario de Adif o Asistencia Sanitaria que figure en la Hoja de Actuaciones ante Emergencias. Mientras tanto, recibe ayuda médica por personal especializado, si posee la formación adecuada, siga las normas de primeros auxilios y en caso de necesidad aplique el RCP a la persona accidentada.
- 4) En todos los casos de incendio, si no se puede garantizar su control con los equipos de extinción existentes en el centro de trabajo, cuando no pueda contactar con la persona designada para realizar los avisos telefonee al número de los bomberos que figure en la Hoja de Actuaciones ante Emergencias.



- 5) Advierta de las situaciones de peligro a aquellas personas que estén situadas en zonas más aisladas.
- 6) Ayude y sea solidario con aquellos que por cualquier causa tengan disminuidas sus facultades físicas.
- 7) Evite la curiosidad, y si su presencia no es necesaria no debe permanecer en zonas de conflicto o evacuación.

4.2. – NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE INCENDIO.

Si descubre un fuego, actúe, por su propio bien, según estas normas elementales:

- 1) Dé la alarma y avise comunicando el fuego, cuando no pueda contactar con la persona designada para realizar los avisos telefonee al número de los bomberos que figure en la Hoja de Actuaciones ante Emergencias.
- 2) Actúe con calma. No provoque situaciones de pánico. Todos los movimientos deberán realizarse deprisa, pero sin correr, ni empujar a los demás.
- 3) Intente apagar el fuego, teniendo cuidado de manejar correctamente los equipos de extinción.
- 4) Ataque el fuego por su base, ligeramente agachado, y con el extintor apropiado. Si puede, aleje los objetos y materiales susceptibles de alimentar el fuego. Desconecte los aparatos eléctricos.
- 5) Prevéngase: nunca pierda de vista la salida.



- 6) Si tiene que abandonar el local en llamas, hágalo a tiempo y evite utilizar escaleras mecánicas y ascensores.
- 7) Si corre peligro, abandone el lugar. No sea un héroe. Cierre las puertas y ventanas para evitar posibles corrientes de aire.
- 8) Si hay humo, agáchese y diríjase a la salida gateando. El aire limpio y fresco permanece a ras del suelo. Respire a través de un pañuelo húmedo, aplicado a la boca y la nariz.
- 9) Tenga cuidado al abrir una puerta. Palpe la superficie antes de abrirla; si está caliente, busque otro camino.
- 10) Si tiene que atravesar la zona en llamas, empape en agua la ropa.
- 11) Si se prende accidentalmente su ropa, tiéndase por el suelo y ruede.
- 12) Siempre que se pueda, los extintores que puedan tener utilidad en otro lugar serán trasladados a donde puedan necesitarse.

4.3. – NORMAS DE UTILIZACIÓN DE EXTINTORES.

- 1) Utilice el extintor adecuado a la clase de fuego a extinguir.
- 2) Si no conoce perfectamente la forma de empleo del extintor, léala para conocer su uso en caso de incendio.
- 3) Antes de dirigirse al fuego, compruebe el funcionamiento correcto del extintor, si no funciona, busque otro.



- 4) Para atacar el fuego, tanto en exteriores como en interiores, sitúese de espaldas a la corriente de aire.
- 5) Ataque el borde más cercano a la base del fuego desde el límite de alcance del extintor, y después aproximese.
- 6) Dirija el chorro a la base de la llama, y barra lentamente.
- 7) Evite una presión excesiva del chorro sobre líquidos inflamables.
- 8) Cuando haya utilizado extintores en lugares cerrados es necesario ventilar dichos locales después de la extinción del incendio.
- 9) Cuando un extintor está utilizado, déjelo en el suelo e indíqueselo al responsable.
- 10) Aunque no sea su cometido, compruebe periódicamente en el manómetro la presión de los extintores de su entorno. Esta costumbre puede salvar vidas.

5. – EVACUACIÓN

5.1.- INSTALACIONES

En todos aquellos casos en los que sea precisa la evacuación de una instalación, bien porque se haya detectado una emergencia en las instalaciones propias o por ser solicitado por los responsables de evacuación de los centros de trabajo, se cumplirán las siguientes normas:

- a) Se informará a la persona o personas encargadas de estas tareas del número total de trabajadores de la empresa que en el momento de producirse la emergencia se encontraban presentes en la



instalación, así como de los posibles heridos y de su estado de salud a efectos de realizar su evacuación.

- b) Todo el personal presente en el centro de trabajo en el momento de producirse la alarma en el interior de las instalaciones deberá encaminarse con prontitud hacia el punto de reunión, cumpliendo en todo momento las normas generales de actuación ante emergencias.

5.2. – EDIFICIOS

Para la realización de la evacuación de los edificios se seguirán, además de las normas generales de actuación ante emergencias, las siguientes normas de actuación:

- Se deberán pulsar los dispositivos mecánicos que activan la alarma en el supuesto que la emergencia no haya sido detectada mediante los sistemas automáticos de prevención de incendios o activada con anterioridad por otra persona.
- Utilice la vía de salida más adecuada de acuerdo con su situación en el interior del recinto.
- Las personas que se encuentren en el interior del edificio no se entretendrán en recoger sus objetos personales, con el fin de evitar obstáculos y demoras. Los que al sonar la alarma se encuentren en los aseos o en otros locales, deberán incorporarse con rapidez al grupo de evacuación.
- En ningún caso se permitirá volver atrás con el pretexto de buscar compañeros, amigos u objetos personales.



- No se detengan junto a las puertas de salida, ni en las vías de evacuación.
- No utilice nunca los ascensores.
- Si las vías de evacuación poseen algún obstáculo que dificulte la salida, será apartado, de forma que no provoque caídas de las personas, ni dificulte la evacuación.
- El personal del edificio procurará no incurrir en comportamientos que puedan denotar precipitación o nerviosismo, para evitar que esta actitud pudiera transmitirse a las personas ajenas al mismo, con las consecuencias negativas que ello llevaría aparejadas.
- Al alcanzar el exterior no debe quedarse en las inmediaciones del lugar donde se haya producido la emergencia, deberá encaminarse hacia el punto de reunión.

Para realizar una evacuación ordenada por plantas se seguirá los siguientes criterios:

- A la señal de alarma desalojarán el edificio en primer lugar los ocupantes de la planta baja.
- Simultáneamente, los de las plantas superiores se movilizarán ordenadamente hacia las escaleras más próximas, pero sin descender a las plantas inferiores hasta que los ocupantes de éstas hayan desalojado su planta respectiva.
- El desalojo en cada planta se realizará ordenadamente, saliendo en primer lugar las personas más próximas a las escaleras.





PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN

Directrices generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de trabajo de Adif

Código POP 16
Rev.: 0
Fecha : Diciembre 1999
Página 15 de 20

- Una vez desalojado el edificio, las personas se concentrarán en diferentes lugares exteriores al mismo, previamente designados como puntos de reunión.

5.3. – PUNTO DE REUNIÓN.

El punto de reunión, salvo que en el Plan de Emergencia y Evacuación se señale lo contrario, estará situado a 50 metros de la salida principal del centro de trabajo y en zona despejada situada frente a la misma.

Todo el personal perteneciente a un centro de trabajo que no tenga asignada una función específica en la evacuación del mismo, una vez que lo haya abandonado, permanecerá obligatoriamente en el punto de reunión hasta que se haya efectuado el recuento de las personas afectadas por la emergencia. De esta forma se podrá comprobar la completa evacuación del mencionado centro de trabajo.





PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN
Directrices generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de trabajo de Adif

Código POP 16
Rev.: 0
Fecha : Diciembre 1999
Página 16 de 20

A N E X O I - P.O.P. 16

HOJA DE ACTUACIONES ANTE EMERGENCIAS.

ANEXO I.- HOJA DE ACTUACIONES ANTE EMERGENCIAS.

En todo Centro de Trabajo existirá una Hoja de Actuaciones ante Emergencias cuyo contenido conocerá todo el personal del mismo y que se encontrará en todo momento accesible y visible para los trabajadores.

Dicha Hoja contendrá como mínimo la siguiente información:

1) Teléfono del Servicio Sanitario de la Dependencia (*caso de existir en la misma y en caso contrario del que tenga asignado la misma*).

2) Teléfono del Puesto de Mando de Circulación (*al que este afecto la Dependencia, este teléfono solo figurará en las Hojas de Actuaciones ante Emergencias de uso interno por personal de la propia empresa*).

3) Teléfono de Seguridad 24 horas ADIF: **108080 – 108066**
91 3008080

4) Solicitud de ayuda externa. Cuando sea preciso se solicitará ayuda externa de los siguiente tipos:

a) Bomberos. Para la extinción de aquellos incendios que no se puedan controlar con nuestros propios medios, rescate de víctimas o personas atrapadas y, en general siempre que se considere necesario para asegurar la integridad de los viajeros o de los propios trabajadores. **Teléfono..... 112**

- En los avisos a los bomberos, y en todos aquellos en los que pueda existir riesgo de contacto eléctrico, se advertirá de la existencia de una catenaria en tensión.



- b) Asistencia Sanitaria.** Cuando sea necesaria la evacuación de heridos, traslado e ingresos en centros hospitalarios, movilización de socorristas, etc. **Teléfono..... 112**
- c) Igualmente se solicitará ayuda externa de los **cuerpos y fuerzas de seguridad** en los siguientes casos:**
- **Policía Municipal.-** Control de tráfico en las áreas de población afectadas, avisos a la población, comunicaciones con otros grupos de ayuda externa, apoyo a la evacuación, etc. **Teléfono..... 092**
 - **Policía Nacional o Guardia Civil.-** Mantenimiento del orden público, control de accesos, identificación de cadáveres y otras actuaciones propias de estos cuerpos de seguridad.
Teléfono..... 091 / 062
 - Además, cuando la emergencia por sus dimensiones e importancia requieran un despliegue de medios externos por existir personas o bienes afectados se solicitará la ayuda de **Protección Civil** al siguiente **teléfono..... 112**

EMERGENCIAS 112

En cada centro de trabajo se designará la persona o personas encargadas de realizar los correspondientes avisos.



PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN
Directrices generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de trabajo de Adif

Código POP 16
Rev.: 0
Fecha : Diciembre 1999
Página 19 de 20

A N E X O II - P.O.P. 16

IMPRESO DE NOTIFICACIÓN DE PROCEDIMIENTO.



PROCEDIMIENTO OPERATIVO DE PREVENCIÓN
Directrices generales aplicables a empresas que realicen actividades en centros de trabajo de Adif

Código POP 16
Rev.: 0
Fecha : Diciembre 1999
Página 20 de 20

ANEXO II.- IMPRESO DE NOTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Empresa.

Sr.

..... de..... de.....

Avantamiento de Alcázar de San Juan. Otros / Copia C.S.V: 14162277513622436032

Por la responsabilidad que confiere la Ley 31/95, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, y específicamente en su artículo 24 referente a información sobre riesgos existentes en nuestros centros de trabajo, la Jefatura de Patrimonio y Urbanismo de Castilla la Mancha de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de Adif, procede a la notificación de las Directrices Generales Aplicables a Empresas que realicen actividades en Centros de Trabajo de Adif, correspondiente al Centro de Trabajo de.....

Recibí conforme:

Fdo. :

