

PLIEGO

# PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL EN RÉGIMEN ARRENDATICIO

ABRIL 2026

Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo  
Noroeste Castilla y León  
D.G. DE VIAJEROS Y DESARROLLO DE NEGOCIO  
Calle Gómez Salazar, s/n. Edificio CRC. Planta baja. 24009, León.



## ÍNDICE

<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>1. ENTIDAD CONVOCANTE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE</b> .....	<b>3</b>
<b>3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN</b> .....	<b>3</b>
<b>4. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS</b> .....	<b>3</b>
4.1. OBJETO .....	3
4.2. ALCANCE .....	4
<b>5. RENTA DE LICITACIÓN</b> .....	<b>5</b>
<b>6. VIGENCIA DEL CONTRATO</b> .....	<b>5</b>
<b>7. OBRAS</b> .....	<b>5</b>
<b>LICITACIÓN</b> .....	<b>7</b>
<b>1. CAPACIDAD PARA CONCURRIR EN EL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES</b> .....	<b>7</b>
1.1. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.....	7
1.2. SOLVENCIA ECONÓMICA .....	7
1.3. ACREDITACIÓN .....	7
<b>2. VISITA AL INMUEBLE</b> .....	<b>8</b>
<b>3. PROCEDIMIENTO, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS</b> .....	<b>8</b>
3.1. TIPO DE PROCEDIMIENTO, LUGAR DE PRESENTACIÓN Y PLAZO .....	8
3.2. PROCEDIMIENTO.....	8
3.2.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación acreditativa.....	9
3.2.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica.....	10
3.3. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	10
3.4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....	10
3.4.1. APERTURA Y CALIFICACIÓN DEL SOBRE NÚMERO 1.....	10
3.4.2. APERTURA Y CALIFICACIÓN DEL SOBRE NÚMERO 2.....	11
3.5. ADJUDICACIÓN .....	11
3.6. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO .....	12
3.7. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS .....	13
3.7.1. VIGENCIA.....	13
3.7.2. RENTA.....	13
3.7.3. INTERESES DE DEMORA .....	13
3.7.4. FIANZA.....	13
3.7.5. GARANTÍA ADICIONAL.....	14
3.7.6. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES .....	14
3.7.7. RESPONSABILIDADES .....	14
3.7.8. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA .....	15
3.7.9. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA.....	15
3.7.10. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO .....	16
3.7.11. AUTORIZACIÓN NECESARIA PARA LA CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO.....	16
3.7.12. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO.....	16
3.7.13. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO .....	17
3.7.14. EFICIENCIA ENERGÉTICA .....	17
<b>ANEXO I: FICHAS INMUEBLES</b> .....	<b>18</b>

1. EXPEDIENTE 2026/03-1 .....	18
<b>ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE (a incluir en Sobre 1) .....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO III: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (a incluir en Sobre 2).....</b>	<b>23</b>

# DISPOSICIONES GENERALES

## 1. ENTIDAD CONVOCANTE

El proceso de concurrencia de ofertas al que se refieren las presentes Bases es convocado por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante ADIF.

ADIF es una Entidad Pública Empresarial adscrita al Ministerio de Fomento, que se rige por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por su Estatuto aprobado por R.D. 2395/2004, de 30 de diciembre. En defecto de estas normas se le aplicará el ordenamiento jurídico-privado.

El marco de sus competencias para la presente actuación viene recogido en los artículos 22 a 31 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, su Reglamento de Desarrollo y el Estatuto de ADIF.

## 2. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

El procedimiento de licitación y adjudicación se rige por los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad, así como los de eficacia, rentabilidad, eficiencia y economía propios del sector público.

Una vez adjudicado, el contrato de arrendamiento se regirá por los propios términos y pactos en él contenidos; por la Ley de Arrendamientos Urbanos, en lo relativo a duración, fianza, derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario; El Código Civil, en materia supletoria; lo previsto en este Pliego de Condiciones, sus Anexos y la oferta del adjudicatario, que tendrán carácter contractual.

## 3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Noroeste de Castilla y León de ADIF.

## 4. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

### 4.1. OBJETO

Este Pliego establece las bases que regirán el proceso de concurrencia competitiva para la cesión de uso temporal, en régimen de arrendamiento, de los siguientes inmuebles:

Expediente	T. Municipal	Referencia catastral	ID. Activo	Descripción
2026/03-1	San Andrés de Rabanedo (León)	7495001TN8179N0008WW	40829	Vivienda. Calle Campoamor, N° 106, Planta 1ª, Puerta D (Antes C/Babieca) Viv nº 20

Se acompañan planos de situación y detalles de los inmuebles como **Anexo I** del presente Pliego.

Todas las referencias a metros cuadrados de superficie son estimadas.

El presente Pliego, sus Anexos y la oferta del Adjudicatario revestirán carácter contractual, por lo que formarán parte inseparable del contrato que firme el Adjudicatario con ADIF.

Dicho contrato, y sin perjuicio de lo establecido en este Pliego, regulará en detalle las condiciones específicas de uso, duración, obligaciones y demás extremos necesarios para su adecuado cumplimiento.

## 4.2.ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio del inmueble conlleva:

- El uso como vivienda del inmueble arrendado por el período establecido en el presente Pliego, asumiendo los costes directos e indirectos asociados a ese uso, no admitiéndose el uso turístico ni tampoco otros usos que puedan perjudicar el buen nombre de ADIF.
- Que el inmueble y sus equipamientos se entregarán como cuerpo cierto, en la situación física en que se encuentre cuando se formalice el contrato, declarándose el adjudicatario conocedor de dicho estado físico y características, que acepta sin posibilidad de reclamación.
- Asumir íntegramente todos los gastos, impuestos, tasas, contribuciones especiales o cualquier otro tributo, actual o que surgiera durante el periodo de vigencia del contrato a celebrar, atribuible al inmueble vinculado directa o indirectamente al arrendamiento.
- Asumir todos los gastos de conservación y mantenimiento por el uso del inmueble objeto de esta licitación.
- Que, terminado el periodo de vigencia del contrato, habrá de ser restituido al ADIF el inmueble cedido en adecuado estado de conservación y uso, libre de enseres y pertenencias, sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dicho inmueble.

## 5. RENTA DE LICITACIÓN

No se considerarán las ofertas recibidas por cuantías inferiores a la renta de licitación, siendo los importes mínimos de la renta durante la vigencia del contrato:

Expediente	T. Municipal	Renta mensual
2026/03-1	San Andrés de Rabanedo (León)	320 €

Durante los TRES (3) primeros años de vigencia, la renta permanecerá invariable. A partir del CUARTO (4) año de vigencia, y con efectos desde el inicio de dicho año, la renta se actualizará aplicando un incremento del seis por ciento (6%). A partir del SEXTO (6) año de vigencia, y con efectos desde el inicio de dicho año, la renta resultante del apartado anterior se actualizará aplicando un incremento adicional del cuatro por ciento (4%). Lo anterior supone una actualización estimada y equivalente a un 2% anual.

La oferta deberá estar firmada por el licitador y el importe presentado deberá ser neto, excluidos todos los gastos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás tributos, que serán íntegramente por cuenta y cargo del adjudicatario.

## 6. VIGENCIA DEL CONTRATO

La duración del arrendamiento será de SIETE (7) años contados desde la fecha de firma del correspondiente contrato.

## 7. OBRAS

Se prohíbe la realización de cualquier tipo de obras en el inmueble arrendado sin el consentimiento expreso y por escrito de ADIF, autorizándose con la firma del contrato, la ejecución de las obras de adecuación necesarias para su primera ocupación que, en todo caso, serán por cuenta y cargo del adjudicatario.

Correrán por cuenta y cargo del adjudicatario cuantas instalaciones se precisen para suministros como energía eléctrica, agua, gas, refrigeración, calefacción, teléfono, etc. Igualmente serán de su cuenta y cargo todas aquellas licencias o permisos necesarios para la ejecución de dichas obras e instalaciones.

La ejecución de las obras se llevará a cabo bajo la vigilancia y seguimiento de ADIF, si bien dicha función de vigilancia y seguimiento en ningún caso eximirá de responsabilidad al adjudicatario o a quién lleve a cabo las obras por los defectos o fallos que puedan derivarse de la ejecución o estado de ellas.

En caso de mantenerse alguna de las obras o instalaciones al finalizar el periodo de vigencia, éstas deberán ser objeto de entrega gratuita a ADIF, no percibiendo el adjudicatario ninguna contraprestación o indemnización por este motivo. De igual forma, las obras e instalaciones llevadas a cabo por el adjudicatario 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 o resolución del arrendamiento.

El adjudicatario será responsable de cuantos desperfectos y perjuicios puedan producirse en las instalaciones adyacentes, así como los que puedan producirse en las instalaciones y servicios urbanos existentes como consecuencia de las obras o actividades realizadas.

Asimismo, serán de su exclusiva responsabilidad los accidentes que pudieran producirse como resultado de una defectuosa señalización, limpieza y protección de las mismas, aún en el caso de que la ejecución de aquellas se llevase a cabo por empresa contratada o subcontratada diferente del adjudicatario.

# LICITACIÓN

## 1. CAPACIDAD PARA CONCURRIR EN EL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES

### 1.1. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas las personas físicas o jurídicas que, de acuerdo con el Derecho español, tengan personalidad jurídica propia y capacidad de obrar.

No podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas los incursos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en los artículos 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

### 1.2. SOLVENCIA ECONÓMICA

Asimismo, la participación queda sujeta y obligada al cumplimiento de los siguientes requisitos de capacidad económica:

- Acreditación de ingresos estables y recurrentes superiores a la renta de licitación, con el fin de garantizar la adecuada solvencia económica del adjudicatario y su capacidad para hacer frente de forma continuada a las obligaciones derivadas del contrato.
- Estar al corriente de las obligaciones tributarias y de la seguridad social

Los ingresos netos mensuales de la unidad familiar o de convivencia deberán ser, como mínimo, los equivalentes a:

- Tres (3) veces la renta de licitación, cuando la unidad familiar o de convivencia esté formada por una (1) persona.
- Cuatro (4) veces la renta de licitación, cuando esté formada por dos (2) o tres (3) personas.
- Cinco (5) veces la renta de licitación, cuando esté formada por cuatro (4) o más personas.

El licitador que tenga deudas líquidas, vencidas y exigibles con ADIF o ADIF ALTA VELOCIDAD, en función de cuál sea la entidad que promueve el contrato, en el momento de presentación de la oferta, quedará excluido de la licitación.

Para ello el licitador presentará en su oferta Declaración responsable de estar al corriente de pago, siendo verificada la misma en el momento en el que se compruebe la solvencia del licitador.

En el caso de que el licitador tenga constancia de la existencia de créditos contingentes cuya deuda no reconoce, presentará la Declaración responsable de estar al corriente de pago aportando simultáneamente la documentación que justifica el motivo del impago.

ADIF o ADIF ALTA VELOCIDAD, de comprobar la existencia de deuda en la sociedad que promueve el contrato, no habiendo presentado el licitador la documentación indicada en el párrafo anterior, podrá solicitarle que aporte en el plazo de 10 días naturales los documentos que considere oportunos para justificar los motivos del impago.

### 1.3. ACREDITACIÓN

La acreditación de los anteriores requisitos deberá hacerse constar mediante declaración responsable conforme al modelo incluido en el **Anexo II** del presente Pliego.

## 2. VISITA AL INMUEBLE

Para la visita a los inmuebles es preciso que los interesados concierten con ADIF una cita a través de los siguientes medios de contacto:

- **Teléfono** 987 842 078 y 983 368 119 en horario de 09:30 a 14:00 horas
- **E-mail:** patryurb\_noroeste\_cyl@adif.es.

Durante la visita, se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen.

Se fijan los siguientes períodos, horarios y días de visita a las viviendas objeto de arrendamiento mediante concurso público:

Inmueble	Fecha	Hora
San Andrés de Rabanedo (León)	16 y 21 de abril de 2026	10:00 a 13:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas

## 3. PROCEDIMIENTO, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

### 3.1. TIPO DE PROCEDIMIENTO, LUGAR DE PRESENTACIÓN Y PLAZO

La adjudicación se llevará a cabo mediante procedimiento abierto y un solo criterio de valoración.

Los interesados podrán presentar su oferta dentro del plazo indicado en el presente pliego, y que será publicado en la página web de ADIF, dirección: [www.adif.es/servicios/inmuebles/alquiler](http://www.adif.es/servicios/inmuebles/alquiler).

Las ofertas podrán presentarse **en mano** o mediante **correo certificado con acuse de recibo** en la siguiente dirección:

#### **Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Noroeste de Castilla y León**

Calle Gómez Salazar, s/n. Edificio CRC. Planta baja. 24009, León.

El horario de registro será de 9:30 a 14:00, excluyendo sábados, domingos y festivos.

El plazo de presentación de ofertas terminará el 05 de mayo de 2026 a las 13:00 horas.

No se admitirán ofertas presentadas fuera de dicho plazo.

### 3.2. PROCEDIMIENTO

Las ofertas serán entregadas en un sobre colector cerrado titulado:

*PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE LA VIVIENDA Nº EXPEDIENTE 2026/03-\_\_\_\_\_ (Nº EXPEDIENTE DE INTERÉS)*

**En dicho sobre colector se introducirá el Sobre 1 con la Documentación Jurídica, administrativa y de solvencia del licitador y también el Sobre 2 con la Oferta económica.**

ADIF podrá facilitar un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

En caso de envío de la documentación para participar en la concurrencia por correo postal certificado con acuse de recibo, el licitador remitirá el justificante del depósito en la oficina postal a la dirección de correo electrónico de Adif: [patryurb\\_noroeste\\_cyl@adif.es](mailto:patryurb_noroeste_cyl@adif.es). En todo caso, no se aceptarán ofertas recibidas con posterioridad a la fecha de cierre.

Las ofertas se ajustarán a lo establecido en este Pliego. Su presentación supone por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con ADIF, conforme al modelo incluido en el **Anexo II** del presente pliego.

**En el procedimiento, cada licitador no podrá presentar más de una oferta por inmueble.**

El licitador que presente la oferta deberá ser necesariamente el arrendatario del inmueble, no aceptándose ninguna oferta por parte de terceras personas que no sean quienes van a hacer uso directo del inmueble.

Tampoco podrán concurrir aquellos arrendatarios que disfruten actualmente de un contrato sobre un inmueble titularidad de ADIF con idéntico uso.

El sobre colector antes citado **contendrá dos (2) sobres cerrados, numerados y firmados en el cierre**, incluyendo la siguiente documentación firmada en todas sus hojas por el licitador:

### 3.2.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación acreditativa

El sobre número 1 contendrá:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o NIE en vigor, o del Documento de Constitución y Representación en el caso de persona jurídica.
- Declaración responsable de no estar inhabilitado para contratar con la Administración, según el modelo incluido en el **Anexo II**, cumplimentando:
  - Datos de contacto a efectos de notificación (teléfono, correo electrónico y dirección)
  - Declaración responsable de conocimiento y aceptación de manera íntegra e incondicionada de la totalidad del Pliego que rige la licitación, sin salvedad o reserva alguna
- Para justificar su capacidad económica, la persona física o, las personas físicas integrantes de la unidad familiar o de convivencia o, en su caso, la persona jurídica, aportarán, al menos, uno de los siguientes documentos:
  - a) Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o Declaración del Impuesto sobre Sociedades correspondientes al último ejercicio fiscal disponible
  - b) Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena, o justificantes de ingresos recurrentes, rentas o patrimonio, o cuentas anuales depositadas en Registro Mercantil.

Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar a las que se refieren los apartados anteriores deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de formalización del contrato.

Tendrán la consideración de unidad familiar, alguna de las siguientes modalidades:

1.ª La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:

- a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.
- c) Los hijos mayores de edad que convivan en el domicilio familiar y no acrediten independencia económica

2.ª En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª

Tendrán la consideración de unidad de convivencia:

La constituida por todas las personas que acrediten residir en un mismo domicilio y que estén unidas entre sí por vínculo matrimonial, como pareja de hecho inscrita o por vínculo hasta el segundo grado de consanguinidad, afinidad, adopción, y otras personas con las que convivan en virtud de guarda con fines de adopción o acogimiento familiar permanente.

Es requisito para la consideración de integrante de la unidad de convivencia la residencia efectiva, legal y continuada en España.

En aquellos supuestos en los que, para la determinación de la capacidad económica del licitador, se tengan en cuenta los ingresos de otras personas físicas distintas del propio licitador que formen parte de su unidad familiar o unidad de convivencia, será obligatorio acreditar documentalmente dicha pertenencia.

A tal efecto, deberá aportarse libro de familia, certificado de empadronamiento colectivo, certificado de convivencia expedido por el Ayuntamiento correspondiente o cualquier otro documento oficial que permita verificar la residencia conjunta y el vínculo familiar o convivencial.

La falta de acreditación de tal circunstancia podrá dar lugar a la exclusión de dichos ingresos en el cómputo de la capacidad económica.

En cualquier momento del proceso, ADIF podrá solicitar de los concurrentes la información adicional que estime necesaria.

### 3.2.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica

El sobre número 2 contendrá:

La oferta económica, que deberá estar firmada por el licitador y su importe deberá ser neto, IVA no incluido, excluidos todos los gastos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás tributos, los cuales serán abonados de forma separada e íntegramente por cuenta y cargo del adjudicatario.

El licitador deberá cumplimentar el Modelo de Oferta económica normalizado, adjunto como **Anexo III** al presente Pliego.

## 3.3. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El contrato será adjudicado a la oferta económica más ventajosa.

## 3.4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de licitación constituida por un presidente, un vocal y un secretario.

### 3.4.1. APERTURA Y CALIFICACIÓN DEL SOBRE NÚMERO 1

La Mesa, que se constituirá el día 5 de mayo de 2026, procederá a la apertura del Sobre número 1 a las 13:00 horas, en las oficinas sitas en Calle Gómez Salazar, s/n. Edificio CRC. Planta baja. 24009, León, y calificará la documentación contenida en el mismo, no admitiendo a concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida, ni a aquellos que hubieran entregado ofertas fuera de plazo.

Serán excluidos los licitadores que no acrediten solvencia económica, no se encuentren al corriente de sus obligaciones tributarias y de la seguridad social, o tenga deudas líquidas, vencidas y exigibles con ADIF o ADIF ALTA VELOCIDAD.

La Mesa podrá requerir aclaraciones no constitutivas de subsanación cuando resulten necesarias para interpretar adecuadamente la documentación presentada.

De la constitución de la Mesa de Licitación para la apertura de los sobres, de la inadmisión de las ofertas presentadas fuera de plazo y del resto de incidencias que concurran en el acto, se dejará constancia en la correspondiente Acta.

### 3.4.2. APERTURA Y CALIFICACIÓN DEL SOBRE NÚMERO 2

A continuación, una vez calificada la documentación acreditativa de todas las ofertas, la Mesa procederá a la apertura y examen del Sobre número 2, que contiene las ofertas económicas.

No serán abiertos los sobres presentados por los licitadores excluidos en la fase anterior.

No se admitirán a la concurrencia las ofertas que no cumplan el importe mínimo y las condiciones establecidas en el Pliego, o que establezcan el pago de la renta mediante otras fórmulas alternativas no reflejadas en el mismo.

Serán excluidas del proceso de licitación las ofertas económicas cuyo importe, en su cómputo anual, resulte superior al 30% de los ingresos netos anuales del ofertante o, en su caso, de la unidad de convivencia o de la unidad familiar que vaya a ocupar dicho inmueble.

A tal efecto, una vez abiertas las ofertas económicas, la Mesa de licitación procederá a valorar dicho requerimiento para la oferta económica más elevada, pudiendo solicitar documentación o aclaraciones adicionales en el supuesto de que ésta no estuviera incluida en el sobre 1.

Los referidos plazos podrán ser ampliados por ADIF cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

En caso de empate, resultará adjudicatario el primero que hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en el registro de la Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Noroeste de Castilla y León o al justificante de entrega de la oferta en la oficina postal, siempre y cuando se hubiera recibido la oferta en la oficina de Adif dentro del plazo límite.

Determinada por la Mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, sin que la propuesta de adjudicación cree derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

### 3.5. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles desde la apertura de las ofertas económicas se comunicará al adjudicatario propuesto el resultado del procedimiento, que será publicado en web.

El plazo anterior podrá ser ampliado por ADIF cuando por motivos técnicos o de aclaración de ofertas lo considere necesario para una mejor y motivada resolución.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a TRES (3) días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

En el caso de que el adjudicatario propuesto no acredite suficientemente los requisitos de solvencia, o corrija los defectos u omisiones tras la oportuna solicitud de subsanación, se entenderá que ha retirado su oferta y se continuará con la siguiente oferta, según el orden de clasificación, procediéndose, en tal caso, a realizar una nueva convocatoria de la Mesa de Licitación, dejando constancia de todo ello en la correspondiente acta.

La renuncia injustificada a la adjudicación de cualquiera de los inmuebles ofertados constituirá incumplimiento grave de las obligaciones derivadas del procedimiento de concurrencia.

Dicha renuncia comportará la exclusión automática del licitador del procedimiento completo, quedando sin efecto todas las ofertas que hubiera presentado para el resto de los inmuebles. Se entenderá por renuncia injustificada aquella no basada en causa de fuerza mayor o circunstancia debidamente acreditada ante el órgano de contratación.

En ningún caso existirá responsabilidad por parte de ADIF en caso de desistimiento antes de la adjudicación o por el hecho de que la concurrencia sea declarada desierta, aunque existan propuestas que cumplan los requisitos exigidos, cualquiera que sea la causa de dicha decisión.

Si ningún licitador cumpliera los requisitos establecidos en el Pliego, la Mesa de Licitación elevará propuesta de declaración de licitación desierta.

### **3.6. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

Con la comunicación del resultado de la concurrencia se citará al licitador que haya resultado adjudicatario para la firma del contrato, que deberá formalizarse en un plazo máximo de QUINCE (15) días hábiles desde dicha comunicación.

La no comparecencia y firma del contrato en tiempo y forma, por parte del adjudicatario, serán causa de revocación de la adjudicación siendo designado adjudicatario, en su caso, el licitador con la siguiente mejor oferta. Junto con la notificación de su designación se enviará al nuevo adjudicatario la convocatoria para la firma del contrato, en un plazo no mayor de TRES (3) días hábiles.

El adjudicatario no podrá condicionar la firma del contrato a aspectos ajenos o contrarios a lo establecido en este Pliego, ya sea el desconocimiento de la vivienda o de suministros y estado constructivo en que se encuentra.

### 3.7. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

#### 3.7.1. VIGENCIA

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será de SIETE (7) años a contar desde la firma del mismo. 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.

A la conclusión de la vigencia del mismo se producirá la restitución a ADIF del inmueble objeto de la presente concurrencia.

La parte arrendataria podrá desistir del contrato previa comunicación al arrendador con una antelación mínima de TREINTA (30) días. En caso de desistimiento, el arrendatario abonará, en concepto de indemnización, una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos inferiores al año se indemnizarán con la parte proporcional de la indemnización.

El contrato podrá resolverse anticipadamente 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. Dicha resolución se comunicará al arrendatario con una antelación mínima de TRES (3) meses.

Si, una vez finalizado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el mismo, el arrendatario no dejara libre y a disposición de ADIF el inmueble arrendado, deberá abonar a esta Entidad Pública, en concepto de indemnización, el importe equivalente a DOS (2) mensualidades de la última renta en vigor por cada mes o fracción de retraso.

#### 3.7.2. RENTA

Se ajustará a la oferta presentada por el licitador con sujeción a los términos y condiciones fijados en las presentes Bases y consistirá, necesariamente, en una renta mensual que, en ningún caso, podrá ser inferior a la establecida como mínima en la Base 5ª de las disposiciones generales del presente Pliego.

La renta se hará efectiva por períodos adelantados, mediante recibo que emitirá al efecto ADIF, domiciliándose su cobro en cuenta corriente de la que el adjudicatario sea titular, entregando para ello la correspondiente orden de domiciliación de adeudo directo SEPA.

#### 3.7.3. INTERESES DE DEMORA

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer la parte arrendataria, éstas devengarán a favor de ADIF el interés legal previsto en la legislación vigente desde la fecha en que se produzca el impago y, todo ello, sin perjuicio de la facultad de ADIF de instar la resolución del contrato.

El devengo de los intereses se producirá en el momento en que la parte arrendataria incurra en mora, sin necesidad de resultar requerido de pago por ADIF. Cualquier pago efectuado por el arrendatario a partir de ese momento se imputará, en primer lugar, a intereses devengados.

#### 3.7.4. FIANZA

En concepto de fianza, el adjudicatario entregará en el acto de firma del contrato, mediante ingreso en efectivo la cantidad correspondiente a UNA (1) mensualidad (Vivienda Habitual), o DOS (2)

mensualidades (Vivienda de Temporada) de la renta ofertada, con validez hasta el fin del contrato o de sus prórrogas si las hubiere, para responder del cumplimiento de sus obligaciones.

La constitución de esta garantía no será obstáculo para que ADIF pueda instar el desahucio por falta de abono de cualquier cantidad a cuyo pago venga obligada, en virtud de este contrato o por Ley, y 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 ADIF superan la cantidad garantizada, el arrendatario responderá por la diferencia, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

En el caso de ejecución total o parcial de la garantía por incumplimiento del arrendatario, éste deberá reponerla a su total importe en el plazo de SIETE (7) días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de ejecución de la misma.

Extinguido el contrato y siempre que no existan responsabilidades por parte del arrendatario, ADIF devolverá la garantía señalada.

### 3.7.5. GARANTÍA ADICIONAL

Asimismo, el adjudicatario entregará a ADIF en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad correspondiente a DOS (2) mensualidades para responder del exacto y cabal cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento que se suscriba hasta el buen fin del mismo y de sus posibles prórrogas.

### 3.7.6. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES

El arrendatario renuncia expresamente a exigir a ADIF indemnización por las mejoras introducidas en el inmueble arrendado, 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.

Todas las obras, instalaciones e inversiones efectuadas por el arrendatario, de cualquier naturaleza o carácter, salvo el mobiliario de carácter no fijo introducido por el arrendatario, quedarán o revertirán a favor de ADIF al finalizar el período de vigencia pactado o en el momento en que se produjera alguna de las causas de resolución o extinción pactadas, sin que se derive de ello contraprestación o indemnización alguna a favor del arrendatario por las inversiones realizadas.

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.

### 3.7.7. 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 de sus actividades en el inmueble arrendado.

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

A estos efectos, y para responder de las obligaciones mencionadas, el arrendatario suscribirá a su cargo, desde la toma de posesión del inmueble y por todo el período de vigencia del arrendamiento, una Póliza de seguro de responsabilidad civil, por cuantía no inferior a CIENTO

CINCUENTA MIL (150.000 €) euros, para la cobertura del riesgo de daños corporales y/o materiales causados a terceros. Dicha póliza contendrá una cláusula de no repetición contra ADIF.

Esta póliza será contratada con una Compañía de Seguros de reconocida solvencia, entregando el arrendatario a ADIF una copia de la misma en un plazo máximo de TREINTA (30) días naturales desde la firma del contrato, debiendo abonar puntualmente las primas del seguro, extremo éste sobre el que ADIF podrá exigirle la oportuna justificación siempre que lo considere necesario.

### 3.7.8. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA

Serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario, 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 el inmueble arrendado.
- Los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono o cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles o no de individualización mediante aparatos contadores, 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 el inmueble arrendado 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 del inmueble, 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 Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.).

El pago de los gastos mencionados se acreditará, de forma separada por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del mismo, a través de la factura centralizada emitida a efectos del pago por ADIF.

### 3.7.9. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA

El arrendatario se obliga a:

Observar cuanta norma, reglamento o estatuto emita ADIF para el desarrollo de actividades mercantiles dentro de recintos ferroviarios. En particular, deberá observar las prescripciones derivadas 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.

Desde la toma de posesión el arrendatario será el único responsable del mantenimiento y conservación del inmueble y, en su caso, deberá hacer frente a su cuenta y cargo a los requerimientos municipales en esta materia.

Ejecutar en el inmueble arrendado las obras necesarias para adaptarlo al uso al que está destinado, garantizando la seguridad de las actividades que se realicen en el mismo y la integridad de las instalaciones y del servicio público ferroviario.

Conservar en su actual estado y configuración el inmueble, reparando los deterioros que pudieran producirse el mismo, asegurando su conservación y limpieza en perfecto estado e impidiendo toda usurpación o novedad dañosa por parte del tercero, desarrollando las medidas de seguridad del inmueble arrendado a su cuenta y cargo y siempre coordinadas con los servicios de Seguridad de ADIF.

Usar el inmueble con la diligencia debida, destinándolo única y exclusivamente al uso de vivienda.

Permitir en todo tiempo la entrada en el inmueble arrendado a los trabajadores de ADIF o de terceros, debidamente acreditados, encargados de obras e instalaciones que tengan relación con el inmueble.

Devolver a ADIF, al extinguirse el contrato, el inmueble arrendado en adecuado 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, siendo a cargo del arrendatario los gastos generados.

### 3.7.10. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto para el caso de venta del inmueble arrendado.

### 3.7.11. AUTORIZACIÓN NECESARIA PARA LA CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO

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 no consentidos serán causa suficiente para la resolución del contrato de arrendamiento.

### 3.7.12. 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 del inmueble.
- b) La falta de pago de la renta pactada o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago hubiera asumido 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 el arrendatario el inmueble al uso expresamente pactado.
- f) La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- g) La imposición de una sanción administrativa grave en relación con el ejercicio de la actividad que lleve a cabo el arrendatario en el inmueble arrendado.
- h) El subarriendo, cesión o traspaso no consentidos.
- i) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por ADIF.
- j) Incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones expresamente pactadas.

En caso de resolución por cualquiera de las causas enunciadas, con excepción de la prevista en la letra a), se procederá a la ejecución total o parcial de las garantías, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan del importe de las mismas.

Así mismo, el presente contrato se extinguirá:

- a) Por transcurso del plazo de vigencia contractual establecido.
- b) Por fallecimiento del arrendatario.
- c) Por la pérdida, por cualquier causa, del inmueble arrendado.
- d) Por las demás causas de extinción de las obligaciones y contratos.

En ninguno de los casos previstos en esta Estipulación tendrá el arrendatario derecho a indemnización alguna o reducción de la renta pactada para la totalidad de la vigencia del contrato, con la salvedad de la compensación económica prevista para las inversiones no amortizadas en el supuesto de resolución de Adif contemplado en el apartado a).

No será de aplicación la indemnización al arrendatario prevista en el art. 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

### 3.7.13. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

El contrato que se formalice de conformidad con lo establecido en este Pliego, se regirá por sus propios términos y pactos; en lo no previsto en dicho contrato, en cuanto no se oponga a lo aquí establecido, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (L.A.U.) y sus modificaciones a cuyos efectos ADIF tiene la condición de gran tenedor; por el Código Civil; por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y por las demás normas vigentes que le sean aplicables.

### 3.7.14. EFICIENCIA ENERGÉTICA

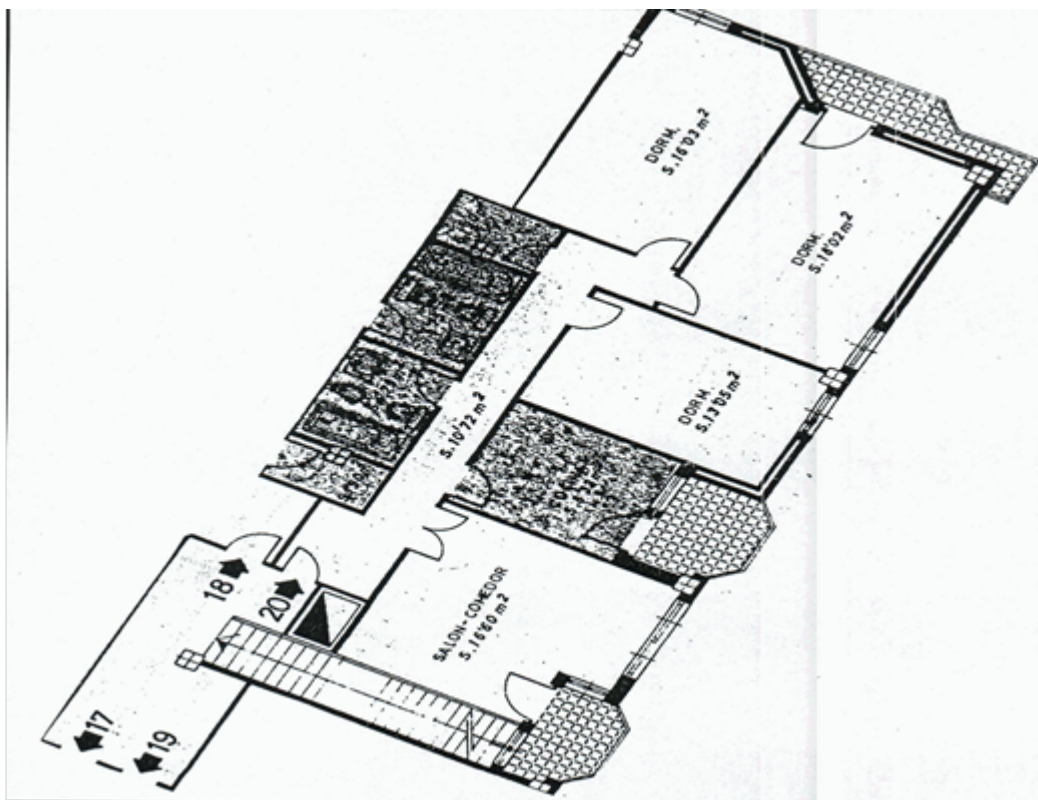
De conformidad con el artículo 17 del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, se incluye la información relativa a la calificación de eficiencia energética con la que debidamente cuenta la vivienda y, a tal efecto, se adjuntan Etiquetas Energéticas de los inmuebles en el **Anexo I**.

## ANEXO I: FICHAS INMUEBLES


### 1. EXPEDIENTE 2026/03-1

CÓDIGO DE INMUEBLE	40.829
PROVINCIA	León
LOCALIDAD	San Andrés de Rabanedo
DIRECCIÓN	Calle Campoamor, Nº 106, Planta 1ª, Puerta D (Antes C/Babieca) Viv nº 20
SUPERFICIE	90,00 m <sup>2</sup> Construidos
RENTA MÍNIMA	320 €/mes





## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO



ETIQUETA


DATOS DEL EDIFICIO		Tipo de edificio
Normativa vigente construcción / rehabilitación ANTERIOR		VIVIENDA INDIVIDUAL EN BLOQUE
Referencia/s catastrales 7495001TN8179N0001KK	Dirección	CL CAMPOAMOR-TC Nº 106 PL 1 PT B
	Municipio	SAN ANDRES DEL RABANEDO (LEON)
	C.P.	24009
	C. Autónoma	CASTILLA Y LEON

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA	Consumo de energía kW h / m <sup>2</sup> año	Emisiones kg CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> año
<b>A</b> más eficiente		
<b>B</b>		
<b>C</b>		
<b>D</b>		
<b>E</b>		
<b>F</b>		
<b>G</b> menos eficiente	<b>478</b>	<b>208</b>


  

REGISTRO	
241420005V1434T1	30/11/2026
	Válido hasta dd/mm/aaaa



Junta de Castilla y León

ESPAÑA  
Directiva 2010 /31 /A/E



## ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE (a incluir en Sobre 1)

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_  
con N.I.F. \_\_\_\_\_

(SOLO SI APLICA)

Actuando en nombre y representación de \_\_\_\_\_ (persona jurídica), con C.I.F. \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_.

Enterado/a de la publicación en la página web de ADIF el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de la licitación con expediente nº \_\_\_\_\_ denominado \_\_\_\_\_, declara responsablemente:

*Que reúne la capacidad jurídica necesaria para participar en el procedimiento, en condición de persona física o, en su caso, de representante legal de la persona jurídica que participa.*

*Que la información comunicada es exacta y veraz y ha sido facilitada con pleno conocimiento de las consecuencias de una falsa declaración de carácter grave, incluida la exclusión de la presente licitación y la aplicación de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con ADIF en futuras licitaciones.*

*Que conoce y acepta de manera íntegra e incondicionada la totalidad de las Bases del Pliego que rige la licitación del expediente referenciado, sin salvedad o reserva alguna.*

*Que no está incurso en una prohibición para contratar con la Administración Pública de las recogidas en los artículos 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de la seguridad social.*

### **Documentación acreditativa aportada:**

- Certificado AEAT de estar al corriente de pagos
- Certificado Seguridad Social de estar al corriente de pagos

*Que, los datos para practicar toda clase de requerimiento, comunicación y notificación a todos los efectos jurídicos son los siguientes:*

- Domicilio:
- Población:
- Teléfono:
- Correo electrónico:

*Que se dispone de solvencia económica por mi persona, unidad familiar o de convivencia, o persona jurídica la que represento, para garantizar la renta ofertada.*

*Y que mi unidad familiar o de convivencia está conformada por un total de \_\_\_\_\_ personas.*

### **Documentación acreditativa aportada:**

#### LICITANTE (PERSONA FÍSICA)

- Última Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)
- Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos recurrentes
- Otros: \_\_\_\_\_

**OTROS FAMILIARES O CONVIVIENTES QUE APORTAN INGRESOS (SOLO SI APLICA):**

Documentación justificante de la constitución de unidad familiar o convivencia

**PRIMER CONVIVIENTE (SOLO SI APLICA)**

- Nombre y apellidos:
- N.I.F:

Última Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos recurrentes

Otros: \_\_\_\_\_

**SEGUNDO CONVIVIENTE (SOLO SI APLICA)**

- Nombre y apellidos:
- N.I.F:

Última Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos recurrentes

Otros: \_\_\_\_\_

**TERCER CONVIVIENTE (SOLO SI APLICA)**

- Nombre y apellidos:
- N.I.F:

Última Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Tres últimas nóminas o justificantes de ingresos recurrentes

Otros: \_\_\_\_\_

**LICITANTE (PERSONA JURÍDICA)**

Documento de constitución y representación

Última Declaración del Impuesto sobre Sociedades

Últimas cuentas anuales

Otros: \_\_\_\_\_

**Observaciones (SOLO SI APLICA):**

*Que se encuentra al corriente de pago y no tiene deudas líquidas, vencidas y exigibles con la empresa convocante.*

*Que no se encuentra en situación de insolvencia, concurso, intervención judicial o circunstancias análogas.*

*Que se compromete a aportar todos los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos exigidos en la licitación, en todo caso antes de la fecha de comienzo de la adjudicación, en los términos establecidos en el Pliego de bases, asumiendo plenamente las consecuencias del incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.*

**FIRMA INTERESADO (Firmar en todas las hojas)**

## ANEXO III: MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (a incluir en Sobre 2)

### MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don/Doña \_\_\_\_\_

domiciliado en \_\_\_\_\_ provincia de \_\_\_\_\_ calle \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ con Documento Nacional de Identidad n° \_\_\_\_\_, actuando en nombre propio/en representación (*En el caso de que el firmante actúe como Apoderado, etc., hará constar claramente el apoderamiento o representación*), enterado del anuncio de la presente licitación y de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación en público procedimiento del contrato con denominación:

**“PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE VIVIENDA N° EXPEDIENTE \_\_\_\_\_.**

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

**Renta Ofertada .....€/mes**

Las cantidades indicadas no incluyen IVA.

*(La oferta que se haga, expresará claramente la cantidad en euros, en letra y número.)*

En \_\_\_\_\_ a \_\_de\_\_\_\_\_ de\_\_\_\_\_

EL LICITADOR.