



PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR CON UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 83,43 METROS CUADRADOS UBICADA EN EL T.M. DE TRES CANTOS (MADRID), PLAZA DE LA ESTACIÓN Nº, 1, VIVIENDA Nº 1, PARA EL USO DE VIVIENDA, COD. INMUEBLE 114731, EXPEDIENTE NÚMERO: 321-2025-0309.

## Índice

1. ENTIDAD CONVOCANTE .....	3
2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN .....	3
3. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	3
3.1. OBJETO .....	3
3.2. ALCANCE.....	3
4. RENTA DE LICITACIÓN .....	4
5. VIGENCIA DEL CONTRATO .....	4
6. OBRAS.....	4
7. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES .....	5
8. VISITA AL INMUEBLE .....	5
9. PROCEDIMIENTO, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS .....	5
9.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica, Administrativa y solvencia del licitador .....	6
9.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica .....	8
10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN .....	8
11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN .....	8
12. ADJUDICACIÓN .....	9
13. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....	9
14. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS .....	10
A) VIGENCIA .....	10
B) RENTA .....	10
C) INTERESES DE DEMORA.....	10
D) FIANZA .....	11
E) GARANTÍA ADICIONAL.....	11
F) SUMINISTROS .....	11
G) RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES..	11
H) RESPONSABILIDADES.....	12
I) GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA .....	12
J) OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA .....	12
K) EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO .....	13
L) AUTORIZACIÓN NECESARIA PARA LA CESIÓN, TRASPASO O SUBARRIENDO .....	13
M) RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO .....	13
N) INTEGRACIÓN DEL CONTRATO .....	14
15. ETIQUETA Y CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	15
ANEXO I: Planimetría .....	16
ANEXO II: Declaración Responsable .....	18
ANEXO III: Modelo de oferta económica .....	21
ANEXO IV: Etiqueta y certificado de eficiencia energética .....	22



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. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro de ADIF.

3. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

3.1. OBJETO

Este Pliego establece las bases que regirán el proceso de concurrencia de ofertas para la cesión temporal, en régimen de arrendamiento, de una vivienda unifamiliar con una superficie construida de 107,98 m², que suponen una superficie útil de 83,43 m², que dispone de una zona común de entrada con una superficie de 56,59 m² y de una zona común ajardinada con una superficie de 260,15 m² y está situada en el interior del recinto de la estación y afectada al dominio público ferroviario, en el T.M de Tres Cantos (Madrid), que se detalla a continuación.

ID. ACTIVO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE ÚTIL m²
114731		9546402VK3994N0001YJ	Plaza de la Estación, 1, vivienda nº 1, Tres Cantos (MADRID)	83,43

Se acompañan planos de situación y detalle del inmueble como **Anexo I** del presente Pliego.

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.

3.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio del citado 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.



- El inmueble se entregará como cuerpo cierto, en la situación física en que se encuentre cuando se formalice el contrato.
- 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.
- Terminado el periodo de vigencia del contrato, restituir al ADIF el inmueble cedido en adecuado estado de conservación y uso sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dicho inmueble.

#### 4. 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:

**675 €/mes durante las tres primeras anualidades.**

**715 €/mes durante las anualidades cuarta y quinta.**

**740 €/mes durante las anualidades sexta y séptima.**

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

#### 5. VIGENCIA DEL CONTRATO

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

#### 6. 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.

Serán 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.

El adjudicatario deberá someter a la aprobación de ADIF el Proyecto de las obras a acometer; debiendo pronunciarse ADIF sobre el proyecto en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles desde su recepción. Transcurrido ese plazo sin contestación de ADIF se entenderá tácitamente aprobado. Dicho Proyecto, además de cumplir las normas urbanísticas y generales de edificación e instalaciones, deberá cumplir la legislación y normativa que se establecen para el sector ferroviario.



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.

## **7. CAPACIDAD PARA CONCURRIR AL PROCEDIMIENTO Y PROHIBICIONES**

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia todas aquellas personas físicas que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con el Derecho español.

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.

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

Asimismo, la participación queda sujeta al cumplimiento de los requisitos de capacidad económica contemplados en este Pliego.

## **8. VISITA AL INMUEBLE**

Se fijan los siguientes días y horarios de visita a la vivienda objeto de arrendamiento mediante concurso público:

**Día 7 de enero de 2026 entre las 16 horas y las 18,30 horas.**

**Día 8 de enero de 2026 entre las 10,30 horas y las 13,30 horas.**

Para tal fin, se fijará una cita con cada uno de los interesados a través de los siguientes medios de contactos teléfono 913006487 entre las 10 horas y las 14 horas en días laborables o a través del correo electrónico: [registropyucentro@ADIF.es](mailto:registropyucentro@ADIF.es)

Durante la visita, podrán solicitarse las aclaraciones adicionales precisas.

## **9. PROCEDIMIENTO, FORMA DE ADJUDICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

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



Los interesados podrán presentar su oferta dentro del plazo indicado en el anuncio de licitación publicado en la página web de ADIF, dirección: [www.ADIF.es/servicios/inmuebles/licitaciones-alquiler](http://www.ADIF.es/servicios/inmuebles/licitaciones-alquiler)

Los licitadores podrán presentar su oferta en mano o mediante correo certificado con acuse de recibo en: Gerencia de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro.

Av. de Pío XII nº 97-97 bis, 28036 – Madrid, en horario de 9:00 a 14:00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos.

**El plazo de presentación de ofertas terminará a las 14:00 horas del día 12 de enero de 2026.**

Las ofertas serán entregadas en un sobre colector cerrado con el lema **“PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EL T.M. TRES CANTOS (MADRID), PLAZA DE LA ESTACIÓN Nº 1, VIVIENDA Nº 1”**

**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 facilitará un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

El licitador remitirá a la dirección de correo electrónico [registropyucentro@ADIF.es](mailto:registropyucentro@ADIF.es) el justificante del depósito en la oficina postal de la oferta remitida por correo certificado con acuse de recibo, antes de 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.

El licitador que presente la oferta deberá ser necesariamente el arrendatario del inmueble, no aceptándose ninguna oferta por parte de personas físicas que no sean quienes van a ocupar el inmueble objeto de la presente licitación.

Tampoco podrán concurrir aquellos arrendatarios que disfruten actualmente de un contrato sobre un inmueble titularidad de ADIF con el carácter de vivienda.

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:

**9.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica, Administrativa y solvencia del licitador**

El sobre número 1 contendrá:

1. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o NIE en vigor.
2. Declaración responsable de no estar inhabilitado para contratar con la Administración, según el modelo incluido en el **Anexo II**.
3. Datos de contacto a efectos de notificación (teléfono, correo electrónico y dirección) según el modelo incluido en el **Anexo II**.





4. 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 según el modelo incluido en el **Anexo II**.
5. Para justificar su capacidad económica, la persona física o, en su caso, las personas físicas integrantes de la unidad familiar o de la unidad de convivencia, aportarán, al menos, uno de los siguientes documentos:

- a) Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.

- b) Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.

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.<sup>a</sup> 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.

- 2.<sup>a</sup> 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 1.<sup>a</sup>

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.

A tal efecto, es requisito para la consideración de integrante de la unidad de convivencia la residencia efectiva, legal y continuada en España.

6. 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.

## 9.2. 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, excluidos todos los gastos, arbitrios, tasas, contribuciones y demás tributos, los cuales serán abonados 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.

No se admitirán a la concurrencia las ofertas que no cumplan el importe mínimo y las condiciones de la Base 3ª o que establezcan el pago de la renta mediante otras fórmulas alternativas no reflejadas en el presente Pliego.

Serán excluidas del proceso de licitación las ofertas económicas cuyo importe, en su cómputo anual, resulte superior al 30% de los ingresos brutos 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 adicional en el supuesto de que ésta no estuviera incluida en el sobre 1, concediendo en tal caso un plazo no superior a CINCO (5) días hábiles para aportarla.

En caso de que el licitador no cumpliera los requisitos de solvencia, se procedería a valorar la solvencia económica del siguiente licitador en función de la oferta económica presentada y así sucesivamente, pudiendo solicitar también información adicional de cada licitador por un plazo de cinco días hábiles si fuera precisa.

## 10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El contrato será adjudicado a la oferta económica más elevada en su cómputo total de entre las admitidas, entendiendo por tal la suma de cada anualidad de renta a lo largo de la vigencia del contrato.

## 11. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

El órgano de contratación estará asistido por una Mesa de licitación constituida por un Presidente, un Vocal y un Secretario.

La Mesa, que **se constituirá el día 14 de enero de 2026**, procederá a la apertura del Sobre número 1 a las **10:00 horas** y calificará la documentación contenida en el mismo, no admitiendo a concurrencia a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a CINCO (5) días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

A continuación, una vez calificada la documentación de todas las ofertas y, en su caso, al día hábil siguiente a la finalización del eventual plazo de subsanación que se hubiera concedido para la corrección





de defectos u omisiones subsanables antes mencionado, la Mesa procederá a la apertura y examen del Sobre número 2, que contiene las ofertas económicas.

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 igualdad entre las ofertas presentadas se dará preferencia al licitador que haya ofertado una renta más alta en la primera anualidad o tramo y, de persistir el empate, a la renta más alta en la segunda anualidad o tramo y así sucesivamente.

En caso de que continuara el 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 Centro o al justificante de entrega de la oferta en la oficina postal.

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.

## 12. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles desde la apertura de las ofertas económicas se comunicará a todos los licitadores el resultado de la adjudicación.

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.

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.

## 13. 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, de acuerdo con el modelo de contrato a suscribir por ADIF y el Adjudicatario recogido en el **Anexo IV**.

La no comparecencia y firma del contrato por parte del Adjudicatario serán causa de revocación de la adjudicación siendo designado Adjudicatario, en su caso, el licitador con la siguiente mejor puntuación. 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 licitador 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.



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

##### **A) 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.

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.

##### **B) RENTA**

Se ajustará a la oferta efectuada 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 3ª del presente Pliego.

La renta se hará efectiva por períodos mensuales 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.

##### **C) 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, 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 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.



#### **D) 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 de la renta ofertada, con validez hasta el buen fin del contrato o 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.

#### **E) GARANTÍA ADICIONAL**

Asimismo, el adjudicatario entregará a ADIF en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad correspondiente a UNA (1) mensualidad 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.

#### **F) SUMINISTROS**

El adjudicatario se responsabilizará de la obtención y la contratación ante las empresas suministradoras de todos aquellos suministros necesarios para el inmueble arrendado.

#### **G) 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 para las obras autorizadas y ejecutadas durante estas, 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.



## H) 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.

## I) 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.

## J) 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, en el plazo de UNO (1) mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo del arrendatario los gastos generados.

#### **K) 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.

#### **L) 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.

#### **M) 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 a la actividad expresamente pactada.
- 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 la fianza, sin perjuicio de reclamar todos los daños y perjuicios que excedan del importe de la misma.

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 contemplado en el apartado a).

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

## **N) INTEGRACIÓN DEL CONTRATO**

El contrato que se formalice de conformidad con lo establecido en este Pliego, se registrará 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.

## 15. ETIQUETA Y CERTIFICADO DE 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 el inmueble, Etiqueta y Certificado de Eficiencia Energética, adjuntos al presente Pliego como **anexo IV**.

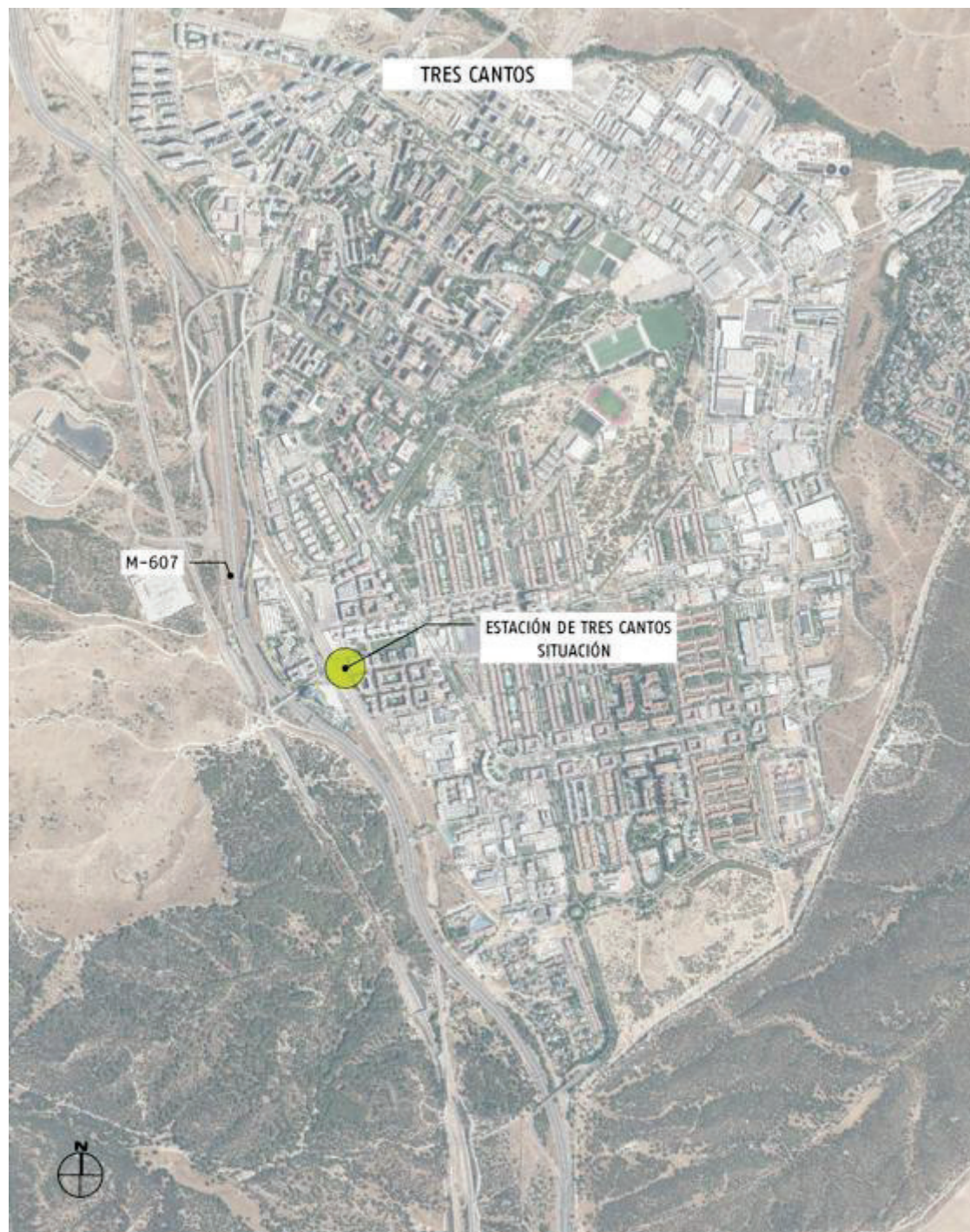
Firmado electrónicamente por: 05203047X MARIA CRUZ NIETO (R:Q2801660H)  
FIRMA  
11.12.2025 15:49:27 CET

**Gerente de Área de Patrimonio y Urbanismo Centro  
del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)**

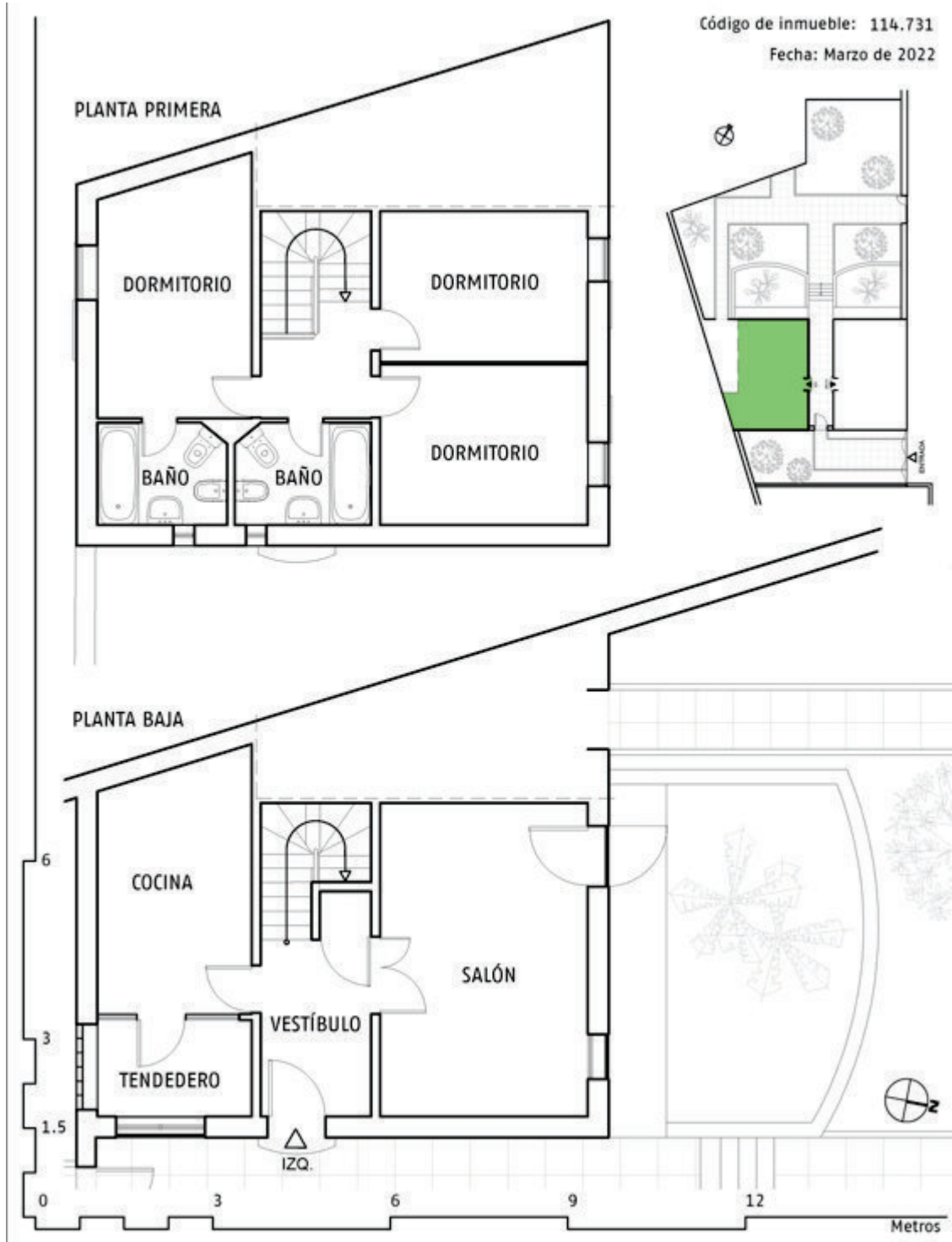




## ANEXO I: Planimetría







## ANEXO II: Declaración Responsable

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

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

\_\_\_\_\_, declaro responsablemente:

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

☐ Sí / ☐ No

**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.**

☐ Sí / ☐ No

**Que, los datos para practicar en esta licitación toda clase de requerimiento, comunicación y notificación con los efectos jurídicos establecidos por la Ley, son los siguientes:**

- Persona de contacto:
- Domicilio social:
- Código Postal:
- Población:
- Teléfono:
- Correo electrónico:

Asimismo, manifiesto:

**Integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia a efectos de determinar los ingresos anuales.**

Que a efectos de determinar la solvencia económica y considerar sus ingresos en el cómputo de los ingresos totales de la unidad familiar o unidad de convivencia en su caso, los integrantes de la misma que generan ingresos son los siguientes:

**Integrante 1. Licitador**

Documentación acreditativa de ingresos del Licitador aportada (marcar con una “x” los documentos aportados):

- ☐ Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.
- ☐ Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.
- ☐ Otros \_\_\_\_\_.

**Integrante 2**

NOMBRE:

APELLIDOS:

NIF:

FECHA DE NACIMIENTO:

Documentación acreditativa de ingresos aportada del Integrante 2 (marcar con una “x” los documentos aportados):

- ☐ Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.
- ☐ Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.
- ☐ Otros \_\_\_\_\_.



<b>Integrante 3</b>
NOMBRE:  APELLIDOS:  NIF:  FECHA DE NACIMIENTO:
Documentación acreditativa de ingresos aportada del Integrante 3 (marcar con una “x” los documentos aportados):  <input type="checkbox"/> Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) correspondiente al último ejercicio fiscal disponible.  <input type="checkbox"/> Nóminas correspondientes a los tres últimos meses, en caso de trabajadores por cuenta ajena.  <input type="checkbox"/> Otros _____ .

Que, me comprometo a aportar todos los documentos acreditativos del cumplimiento de los requisitos exigidos en la licitación en cualquier momento que así lo solicite ADIF. En todo caso, me comprometo a aportarlos en el supuesto de resultase ser adjudicatario en el proceso de adjudicación, en los términos establecidos en el Pliego de Bases, asumiendo plenamente las consecuencias de su incumplimiento o de su cumplimiento defectuoso.

El/los abajo firmante/s declara/n formalmente 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.

El/los abajo firmante/s declara/n formalmente que podrán aportar los certificados y otros tipos de pruebas documentales contemplados, y se comprometen a hacerlo cuando se le soliciten.

FIRMA(S)

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



ANEXO III: Modelo de oferta económica

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Don/Doña \_\_\_\_\_  
domiciliado en \_\_\_\_\_ provincia de \_\_\_\_\_ calle  
\_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ con Documento Nacional de Identidad n° \_\_\_\_\_,  
actuando en nombre (propio o de la persona a quien representa) (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 UNA VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 83,43 M<sup>2</sup> EN EL T.M. DE TRES CANTOS (MADRID),  
PLAZA DE LA ESTACIÓN Nº 1, VIVIENDA Nº 1”.**

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, de  
conformidad con la Base 9ª.3 del citado Pliego, la siguiente oferta económica:

Renta Ofertada ..... €/mes año 1º a 3º  
Renta Ofertada ..... €/mes año 4º y 5º  
Renta Ofertada ..... €/mes año 6º y 7º  
Cómputo total ..... €

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,

## ANEXO IV: Etiqueta y Certificado de Eficiencia Energética



La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el código seguro de verificación: AXWS2QQSANM0KB4KX45GP3SE1M  
Verificable en <https://sede.adif.gob.es/csv/valida.jsp>