

PLIEGO DE BASES POR EL QUE SE RIGE EL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN REGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE ÚTIL DE 77,50 M² UBICADA EN EL T.M. RIBERA DE ARRIBA (ASTURIAS), CALLE LA ESTACION DE SOTO DE REY Nº5, BAJO,33696 SOTO DE REY – GPED 20001

Índice

1. ENTIDAD CONVOCANTE	3
2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	3
2.1. OBJETO	3
2.2. ALCANCE	3
3. RENTA DE LICITACIÓN	4
4. VIGENCIA DEL CONTRATO	4
5. OBRAS.....	4
6. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES	5
8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS	6
8.1. SOBRE NÚMERO 1: Documentación Jurídica, Administrativa y solvencia del licitador	6
8.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica	7
9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	7
10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	8
11. ADJUDICACIÓN	8
12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS	9
13. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES QUE REGULAN LA CESIÓN OBJETO DE PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS.....	9
13.1. VIGENCIA	9
13.2. RENTA	9
13.3. INTERESES DE DEMORA.....	10
13.4. GARANTÍA DEFINITIVA.....	10
13.5. GARANTÍA ADICIONAL.....	10
13.6. SUMINISTROS	10
13.7. RENUNCIA A LA COMPENSACIÓN POR LAS MEJORAS Y AMORTIZACIÓN DE INVERSIONES	10
13.8. RESPONSABILIDADES.....	11
13.9. GASTOS A CARGO DE LA PARTE ARRENDATARIA	11
13.10. OBLIGACIONES DE LA PARTE ARRENDATARIA	12
13.11. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL	13
13.12. EXCLUSIÓN DE LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO	13
13.13. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO	13
13.14. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO	14
ANEXOS	15

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 su Estatuto aprobado por R.D. 2395/2004, de 30 de diciembre, por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, en especial cuando ejerce potestades administrativas. En defecto de estas normas se le aplicará el ordenamiento jurídico-privado.

La presente actuación se sujetará a lo dispuesto en los artículos 22 a 31 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, en su Estatuto, y en lo no dispuesto en estas normas, a lo establecido por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. OBJETO Y ALCANCE DEL PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS

2.1. 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 de 77,50 m² útiles, inmueble situado en calle Estación nº 5, bajo, Soto de Rey (Ribera de Arriba), detallado a continuación.

ID. ACTIVO	FINCA REGISTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	SUPERFICIE ÚTIL m ²
20.001	No Inscrita	CO0303700TN69H0001IB	C/LA ESTACION 5, BAJO, SOTO DE REY (RIBERA DE ARRIBA)	77,50

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

Con carácter excepcional, el estado de conservación del inmueble requiere la ejecución de actuaciones de adecuación que se detallan en el epígrafe 5 del presente pliego.

2.2. ALCANCE

La adjudicación en régimen arrendaticio del citado inmueble conlleva:

- Usar el inmueble arrendado como vivienda previa ejecución de las actuaciones de adecuación descritas en el epígrafe 5, por el periodo establecido en el presente Pliego según uso, asumiendo los costes directos e indirectos asociados a ese uso y no admitiéndose 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, en concreto y teniendo en cuenta el estado del inmueble, las actuaciones señaladas en el apartado 5, que serán de cuenta exclusiva de la parte arrendataria.
- Terminado el periodo de vigencia del contrato, restituir al Adif el inmueble cedido en perfecto estado de conservación y uso sin derecho a recibir ninguna indemnización por las inversiones realizadas en dicho inmueble.

3. RENTA DE LICITACIÓN

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

185 €/mes a partir del término de periodo de carencia de cuatro meses por las actuaciones descritas en el epígrafe 5 hasta la finalización del tercer año.

190 €/mes durante los años 4º y 5º

193 €/mes durante los años 6º y 7º

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.

4. VIGENCIA DEL CONTRATO

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

5. 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 actuaciones de adecuación y mejora necesarias para su primera ocupación que, en todo caso, serán por cuenta y cargo exclusivamente del adjudicatario. El presupuesto estimado del detalle de las obras que se estiman necesarias asciende a la cantidad de 12.000 euros (IVA excluido), con el detalle que indica a continuación:

Mejora de Instalación eléctrica

Reforma de cocina

Aplicación de tratamiento contra la polilla.

Mejora de acceso al patio posterior.

Tratamiento fungicida en paredes y techos.

Pintura de techos y arreglo de paramentos verticales interiores

En relación a las actuaciones indicadas, el adjudicatario deberá proporcionar, en el plazo máximo de cuatro meses desde la firma del contrato, las correspondientes facturas de su ejecución por profesional acreditados y por un importe conjunto no inferior a 12.000 €. Dicho plazo podrá ser ampliado por causa justificada y previo acuerdo expreso y por escrito entre las partes, sin que ello suponga la extensión del periodo de carencia en la renta previsto en el epígrafe 13.2. 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 actuaciones 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 estas, aún en el caso de que la ejecución de aquellas se llevase a cabo por empresa contratada o subcontratada diferente del adjudicatario.

6. CAPACIDAD DE LOS CONCURRENTES

Podrán tomar parte en el proceso de concurrencia de ofertas las personas físicas, de acuerdo con el Derecho español, 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.

Asimismo, la participación queda sujeta al cumplimiento de los requisitos de capacidad económica que en la Base 8 se contemplan.

7. VISITA AL INMUEBLE

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

Días 16 y 20 de septiembre de 11:00 a 13,30 horas.

Previamente se fijará una cita en concreto con cada uno de los interesados a través de los medios de contactos facilitados por estos. Se podrán solicitar las aclaraciones adicionales que se precisen en el teléfono 985981230 o en el e-mail: patryurb_noroeste_galiastur@adif.es

8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Los interesados presentarán su oferta en mano o se enviarán por correo certificado a las oficinas de la Gerencia de Patrimonio y Urbanismo Noroeste Asturias y Galicia, sita en el Edificio de la Estación de Ferrocarril de Oviedo, planta primera, calle Uría s/n,33003 Oviedo, en horario de 9:00 a 14:00 horas, excluyendo sábados, domingos y festivos.

En caso de entrega por correo certificado, la Mesa podrá exigir el comprobante de haber sido depositado en la oficina postal dentro del plazo de presentación de ofertas.

Las ofertas se entregarán en un sobre colector cerrado con el lema **"PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE UNA VIVIENDA DE 77,500 M² EN EL T.M. DE RIBERA DE ARRIBA, CALLE LA ESTACION Nº5,33696 SOTO DE REY (VIVIENDA Nº3)-GPED.20.001."**

Adif entregará un recibí acreditativo de la presentación de la documentación.

El plazo de presentación de ofertas terminará a las 11:00 horas del día 30 de septiembre de 2024.

En la licitación, 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 o jurídicas que no sean las que van a ocupar el inmueble objeto de la presente concurrencia. Tampoco podrán concurrir a la presente concurrencia aquellos arrendatarios que disfruten actualmente de un contrato sobre un inmueble titularidad de ADIF con el carácter de vivienda habitual o miembros de su unidad familiar o de convivencia.

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

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

El sobre colector citado contendrá:

1. Fotocopia del Documento Nacional de Identidad o NIE en vigor.
2. Teléfono y correo electrónico de contacto.

3. Este Pliego de Bases, signado en todas sus hojas y rubricado en la última.
4. Para justificar su capacidad económica la persona física presentará nómina o justificante de ingresos anuales personales y, en su caso, de la unidad de convivencia o de la unidad familiar.

A estos efectos, tendrán la consideración de unidad familiar, alguna de las dos modalidades contempladas en el artículo 82.1 de la Ley 35/2006 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para tributar conjuntamente, que establece:

"Podrán tributar conjuntamente las personas que formen parte de alguna de las siguientes modalidades de unidad familiar:

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.

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 1.ª de este artículo."

5. Cuantos documentos adicionales considere oportunos el licitador a fin de acreditar su capacidad económica (contrato de trabajo, ...)

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

8.2. SOBRE NÚMERO 2: Oferta económica

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.

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

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.

La renta ofrecida en cómputo anual no podrá ser superior al 30 % de los ingresos anuales del ofertante o en su caso de la unidad de convivencia o de la unidad familiar, acreditada con la documentación del sobre nº 1, en los términos indicados en el epígrafe 10.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

El contrato será adjudicado a la oferta económica más elevada de entre las admitidas en su cómputo total teniendo en cuenta toda la vigencia del mismo.

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La Mesa de Licitación se constituirá el día 30 de septiembre de 2024, procediendo a la apertura del Sobre número 1 a las 11:30 horas y se 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 5 días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, la Mesa procederá a la apertura y examen del Sobre número 2, que contienen las ofertas económicas.

No se admitirán ofertas económicas cuyo importe, en su cómputo anual, sea superior al 30% de los ingresos del ofertante o, en su caso, de la unidad de convivencia o de la unidad familiar, a tal efecto la Mesa procederá a valorar dicho requerimiento de las tres ofertas económicas más elevadas, pudiendo solicitar documentación adicional en caso de que esta no se haya incluido en el sobre 1, concediendo un plazo no superior a 5 días para aportar la misma. En caso de que ninguno de los tres licitadores cumpliera los requisitos de solvencia, se procedería a valorar la solvencia económica de los tres licitadores siguientes en función de la oferta económica presentada, pudiendo solicitar información adicional nuevamente. Los licitadores que no cumplan este requisito quedarán descalificados en el proceso.

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 el primer tramo (años 1 a 3) y de persistir el empate, a la renta más alta en el segundo tramo (año 4º y 5º)

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 de Adif 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.

11. ADJUDICACIÓN

En un plazo máximo de DIEZ (10) días desde la apertura de las ofertas económicas, que podrá ser ampliado por motivos técnicos o de aclaración de ofertas, 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.

12. OTORGAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS

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 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.

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.

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

13.1. VIGENCIA

El plazo de duración del contrato de arrendamiento será de SIETE (7) años a contar desde la firma de este. Las posibles prórrogas vendrán establecidas según lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

A la conclusión de la vigencia de este se producirá la restitución a Adif del inmueble objeto de la presente concurrencia.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis (6) meses, siempre que lo comunique a Adif con una antelación mínima de treinta (30) días, estando obligado al pago de la renta durante ese período.

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.

13.2. RENTA

Se ajustará a la oferta efectuada por el licitador con sujeción a los términos y condiciones al efecto 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.

En atención a las actuaciones excepcionales de adecuación del inmueble descritas en el epígrafe 3, se establece un periodo de carencia (sin cobro de renta) de cuatro meses desde la firma del contrato.

13.3. INTERESES DE DEMORA

En caso de demora en el pago de la renta o cantidades asimiladas que deba satisfacer el arrendatario, estas devengarán a favor del Adif, sin necesidad de intimación previa, el interés legal previsto en el art. 7.2 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, 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 podrá imputar, en primer lugar, a los intereses devengados.

13.4. GARANTÍA DEFINITIVA

En concepto de garantía, el adjudicatario entregará en el acto de firma del contrato, mediante ingreso en efectivo la cantidad correspondiente a una (1) mensualidad de la renta inicial, 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 esta.

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

13.5. GARANTÍA ADICIONAL

Asimismo, el adjudicatario entregará a Adif, en concepto de garantía adicional, mediante transferencia bancaria, la cantidad correspondiente a dos (2) mensualidades de la renta inicial, 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.

13.6. SUMINISTROS

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

13.7. 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.

13.8. 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 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.

13.9. 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.).

- La ejecución de las actuaciones de mejora detalladas en el apartado 5.

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 al efecto.

13.10. 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 descrito en la parte expositiva.
- 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 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 (1) mes desde la finalización del contrato, siendo a cargo del arrendatario los gastos generados.

13.11. OBLIGACIONES EN MATERIA MEDIOAMBIENTAL

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.

En materia de Gestión de Residuos, retirará los residuos de cualquier tipo y en cualquier estado físico producidos a consecuencia de su actividad en instalaciones de Adif y notificará con antelación suficiente la posible generación de vertidos, contaminación, emisión a la atmósfera o generación de olores, ruidos o vibraciones que pudieran resultar molestos en instalaciones de Adif y que no podrán suponer en ningún caso problemas de tratabilidad, que en todo caso, serán evacuados por el arrendatario.

13.12. 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.

Así mismo, 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.

13.13. 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 no ejecución, por parte del arrendatario, de las actuaciones previstas en el apartado 5 en el plazo y por el importe mínimo establecido.
- d) La falta de prestación y depósito de las garantías pactadas o de sus posteriores actualizaciones.
- e) La falta de cobertura en los seguros convenidos ya sea originaria o sobrevenida.
- f) No destinar el arrendatario el inmueble a la actividad expresamente pactada.
- g) La realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

- h) 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.
- i) El subarriendo, cesión o traspaso no consentidos.
- j) La realización de daños causados dolosamente en el inmueble, o de obras no consentidas expresamente y por escrito por Adif.
- k) 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.

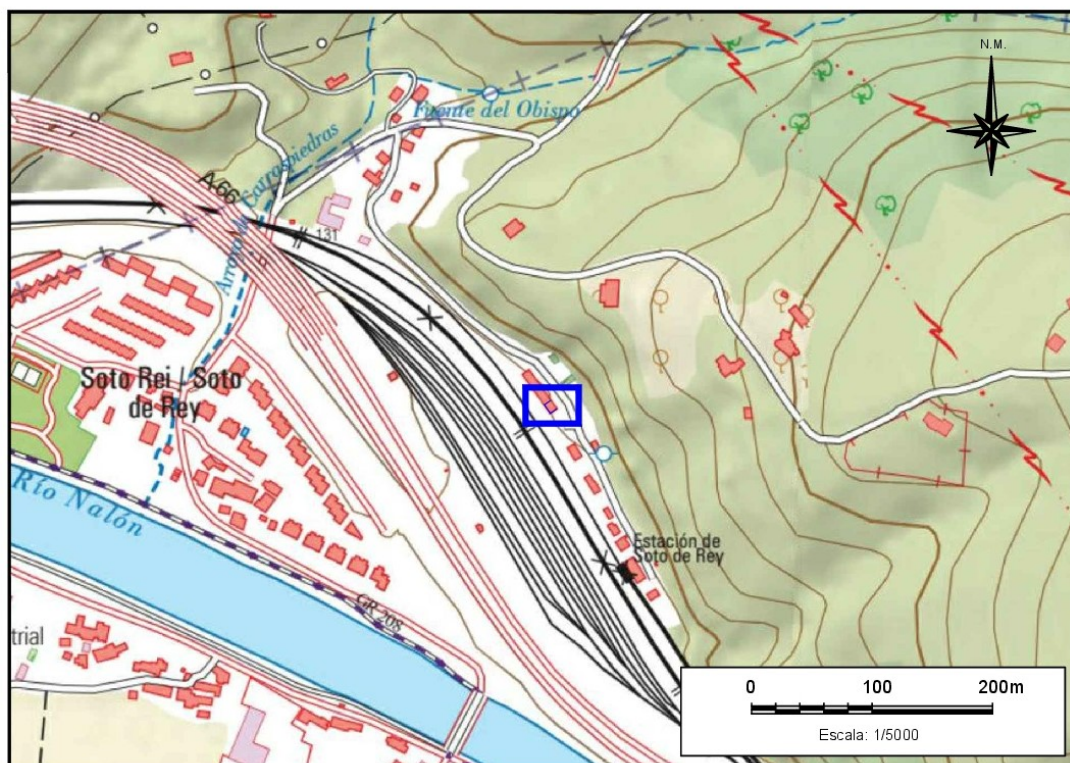
13.14. INTEGRACIÓN DEL CONTRATO

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.



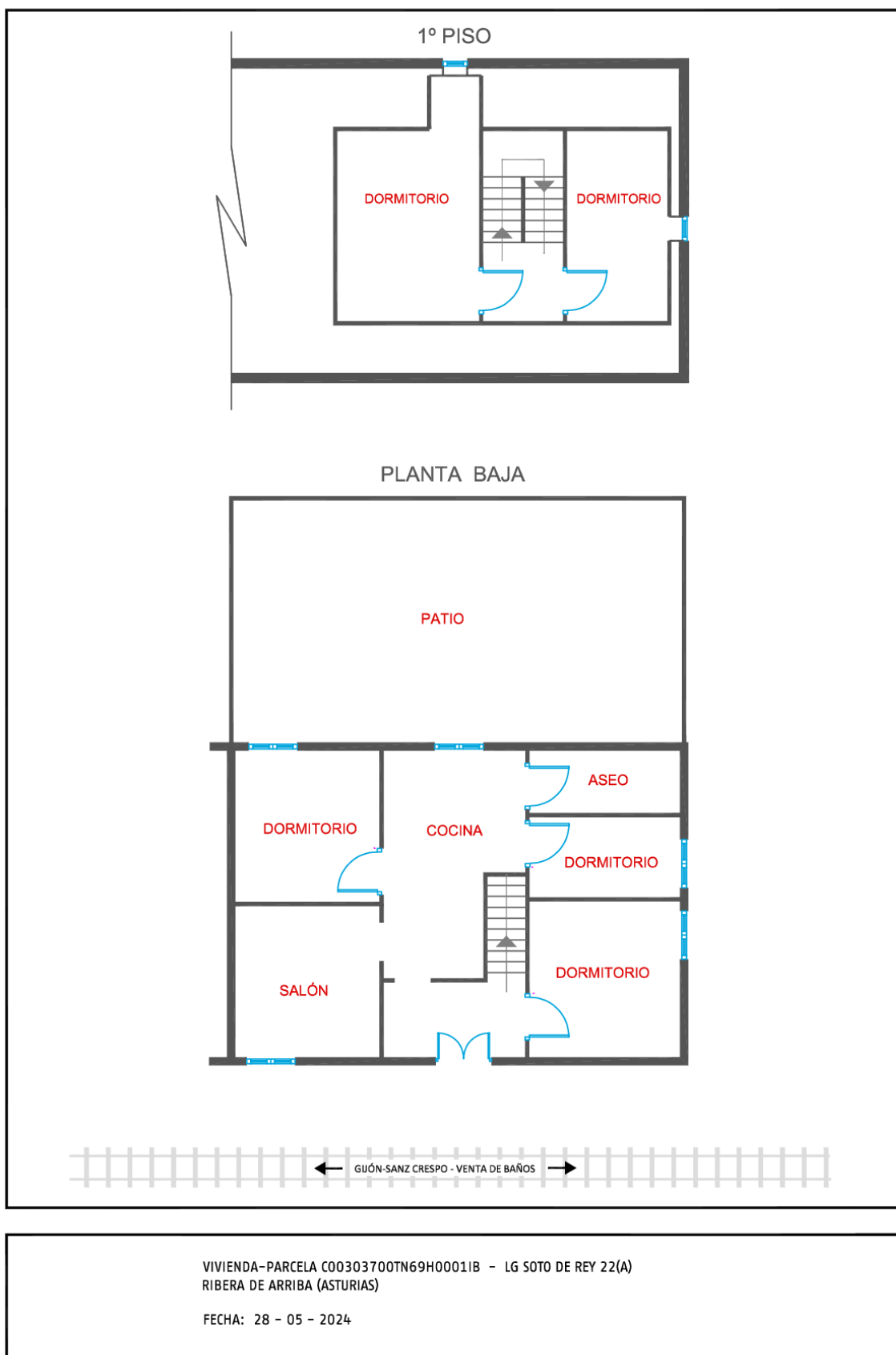
ANEXOS

ANEXO I: Planimetría



PARCELA-VIVIENDA: C00303700TN69H0001IB
LG SOTO DE REY 22(A) - RIBERA DE ARRIBA (ASTURIAS)
FECHA: 28 - 05 - 2024

 SITUACIÓN



ANEXO II: Modelo de oferta económica

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

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

**“PROCESO DE CONCURRENCIA DE OFERTAS PARA LA CESIÓN TEMPORAL, EN RÉGIMEN ARRENDATICIO, DE
UNA VIVIENDA DE 77,500 M² EN EL T.M. DE RIBERA DE ARRIBA, CALLE LA ESTACION Nº 5,33696 SOTO
DE REY (VIVIENDA Nº 3)-GPED.20.001.”**

Acepta íntegramente las obligaciones que del mismo resulten, con estricta sujeción al Pliego de
Bases que regulan el mismo 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 desde el 5º mes del primer año 1º al 3º año

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.)

Asimismo, declara no ser arrendatario de ninguna vivienda titularidad de ADIF con el carácter de vivienda
habitual ni ser miembro de su unidad familiar o de convivencia.

En _____ a __de_____ de 2024.

EL LICITADOR,