

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE  
HAN DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE  
ARRENDAMIENTO DE LA CASA DEL MAESTRO EN OCENTEJO**

**CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato**

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento, mediante CONCURSO, del inmueble propiedad de este Ayuntamiento, calificado de bien patrimonial, ubicado en la calle Real, número 1, de OCENTEJO, conocido como "Casa del Maestro".

**CLÁUSULA SEGUNDA. Tramitación, Procedimiento y Sistema de Selección**

La tramitación del expediente de contratación será ordinaria y los plazos se computarán en días naturales. Si el último día fuera festivo, se prolongará el plazo al siguiente día hábil (artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

El procedimiento será abierto.

El sistema de selección será el **CONCURSO**, que versará sobre los criterios objetivos que han de servir de base a la adjudicación, sin atender exclusivamente a la oferta económica más ventajosa.

**CLÁUSULA TERCERA. Criterios objetivos de adjudicación y reglas de Ponderación.**

- **Oferta económica (canon anual)**: Se fija como tipo base de licitación un canon anual de 1.200,00 €, que podrá ser mejorado al alza. La valoración de la oferta económica será de hasta el **50 %**, del total de los criterios objetivos. La ponderación de las ofertas se realizará asignando a la oferta económicamente más ventajosa el porcentaje máximo del 50%, y realizando una regla de tres para las restantes en comparación con la oferta mayor. Ejemplo: Oferta nº 1: 4000 €. Oferta nº 2: 2500 €. Oferta

nº 3: 1200 €. Oferta nº 1= 50%. Oferta nº 2= 31,25 (donde 4000 sería el 50% y 2500 sería x). Oferta nº 3= 15% (donde 4000 sería el 50% y 1200 sería x).

- **Cargas Familiares:** Supondrá hasta un **35%** del total de los criterios objetivos. Se considerarán cargas familiares los hijos menores de edad, y los menores de 26 años matriculados en centros oficiales de enseñanza reglada que no perciban rentas de trabajo y convivan con sus progenitores. También los ascendientes que convivan con el licitador, y a su cargo, mayores de 65 años. Las cargas se acreditarán con el libro de familia, salvo que los hijos sean mayores de edad, debiendo en tal caso acompañar documentación expedida por el centro de enseñanza oficial en el que cursen sus estudios. La valoración se realizará asignando el tope del 35% al licitador con mayor nº de cargas, y realizando una regla de tres para el resto de licitadores, considerando el de mayor nº de cargas. Ejemplo: 1º licitador: 3 hijos. 2º licitador: 0 hijos. 3º Licitador: 2 abuelos./ 1º licitador= 35 %. 2º licitador= 0%. 3º licitador: 23,33%.
- **No titularidad dominical sobre viviendas en España:** Supondrá hasta un **15%** del total de los criterios objetivos. La carencia de titularidad dominical sobre inmuebles urbanos destinados a vivienda, se valorará con un 10%. Se acreditará mediante declaración solemne y nota simple informativa del Servicio de Índices expedida por el Registro de la Propiedad.

#### **CLÁUSULA CUARTA. Duración del Contrato**

La duración del contrato de arrendamiento se fija en DIEZ AÑOS. Expirado el plazo máximo de los diez años, podrá prorrogarse mediante acuerdo expreso favorable de la Asamblea Vecinal de Ocentejo, a petición previa del arrendatario, con una antelación de seis meses a la expiración del contrato.

Queda prohibido el subarriendo, cesión o traspaso del inmueble.

#### **CLÁUSULA QUINTA. PRECIO DEL CONTRATO**

El precio de adjudicación nunca podrá ser inferior al 6% del valor de tasación del inmueble, y vendrá marcado por la oferta económica realizada por el adjudicatario.

La renta pactada se abonará, prorrateada en doce pagos, en los diez primeros días de cada mes, por adelantado, mediante ingreso en la cuenta de titularidad municipal aperturada en **CAJA GUADALAJARA: 2032 0027 86 1110000161**. El justificante de ingreso bancario servirá como carta de pago.

Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la

fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato; y en las sucesivas, el que corresponda al último aplicado.

#### **CLÁUSULA SEXTA. Licitadores**

Podrán concurrir al CONCURSO todas aquellas personas físicas que gocen de capacidad jurídica y de obrar conforme a las Normas de Derecho civil común.

A efectos de causas de incapacidad e incompatibilidad para contratar con este Ayuntamiento, se aplicará lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y normativa concordante.

**SOLVENCIA.** A fin de garantizar el cobro de las rentas derivadas del arrendamiento que se licita, se exigirá la solvencia económica del licitador, a acreditar por alguno de los siguientes medios:

- contrato de trabajo en vigor o recibo oficial de salarios del mes anterior a la fecha de presentación de la proposición económica.
- Alta en el régimen especial de trabajadores autónomos y justificante de pago a la Seguridad Social correspondiente al mes anterior a la fecha de presentación de la proposición económica.
- Justificante acreditativo del percibo de prestación económica o subsidio de cualquier organismo público.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantías**

Los licitadores deberán constituir una **fianza provisional de 36,00 €**, equivalente al 3% del precio base de licitación anual, mediante ingreso en la cuenta de titularidad municipal aperturada en CAJA GUADALAJARA: 2032 0027 86 1110000161; o en cualquiera de las formas permitidas por el artículo 91 LCSP.

El adjudicatario deberá constituir una **fianza definitiva**, equivalente al **5%** del canon anual por el que se adjudique el contrato.

Se exigirá un **garantía complementaria de un 5% del precio de adjudicación**, adicionada a la garantía definitiva, en los supuestos en los que el tipo de licitación se supere en un 300 por 100.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Gastos**

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios e Impuestos que procedan.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Obligaciones del Arrendatario**

- Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad; serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta.
- Los gastos por servicios con que cuente el inmueble arrendado, puedan instalarse en un futuro, que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.
- El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente a cada mensualidad, por adelantado, dentro de los diez primeros días.
- El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda.
- El arrendatario no podrá realizar, sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios tales como patio, mobiliario o trastero, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.
- El arrendatario renuncia expresamente al derecho de adquisición preferente y al derecho de tanteo o retracto sobre la vivienda arrendada para el caso de su venta.
- Soportar la realización de obras de mejora por el arrendador en la vivienda, siempre que le sean notificadas por escrito, con una antelación de al menos un mes a la fecha de su comienzo.
- Permitir la entrada a la vivienda arrendada, a fin de inspeccionar su estado, por personal designado por el Ayuntamiento, debiendo comunicarse por escrito, con al menos una antelación de dos días, con expresión de la hora, y procurando no perturbar las labores domésticas del arrendatario, y preservando su derecho a la intimidad.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA. Obligaciones del Arrendador**

- El arrendador deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate

sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

- Notificar al arrendatario, por escrito, con una antelación de al menos un mes, las obras de mejora a realizar en la vivienda.
- Notificar al arrendatario, por escrito, las visitas de inspección del inmueble arrendado.
- Abonar los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como el impuesto sobre Bienes de Naturaleza Urbana, en su caso.

### **CLÁUSULA UNDÉCIMA. Propositiones**

Las proposiciones para tomar parte en el CONCURSO se presentarán en dos sobres cerrados, haciendo constar en cada uno de ellos su respectivo contenido. La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación administrativa.
- Sobre «B»: Propuesta económica.

Dentro de cada sobre y con una relación previa de los documentos que se aportan, deberán introducirse los siguientes:

#### **SOBRE «A»**

#### **DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

##### **a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del licitador y la representación del firmante de la proposición.**

Documento nacional de identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces del firmante de la proposición y Escritura de otorgamiento en su favor de poder suficiente para presentar la oferta.

##### **b) Documentos que acrediten, en su caso, la representación.**

Documento que acredite la representación, legalizado en su caso y bastantado por el Secretario del Ayuntamiento.

**c) Declaración responsable de no hallarse incurso el licitador en ninguna de las causas que prohíben contratar con la Administración, previstas en el artículo 49 y 50 de la Ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público, en cuanto le sean de aplicación, atendiendo al objeto del contrato, y de estar al corriente de pago con el Ayuntamiento de Ocentejo.**

**d) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional, por importe del 3%, del tipo de licitación.**

Si la garantía se constituye en aval o seguro de caución, se incorporará el documento en que se ha formulado o fotocopia notarial en el sobre «B».

Si se constituye en metálico o valores, deberá incluirse en el sobre el resguardo acreditativo de haber depositado la garantía en la Caja de Depósitos del Ayuntamiento o en cuenta abierta a nombre del Ayuntamiento en cualquier Entidad bancaria.

**e) Documentos que acrediten la solvencia económica (cláusula 6ª).**

**SOBRE «B»**

**PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y OTROS CRITERIOS**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA "CASA DEL MAESTRO" SITO EN OCENTEJO

D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efecto de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_, enterado de la convocatoria de CONCURSO para el arrendamiento del bien patrimonial, propiedad del Ayuntamiento de OCENTEJO, sito en la calle Real, número 1; destinado a vivienda, manifiesta que conoce y acepta el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige el CONCURSO y presenta los siguientes DOCUMENTOS:

- **Oferta económica (canon anual)**: Fijar en EUROS en letra y en cifra.
- **Cargas Familiares**: Fijar número de cargas familiares y aportar documentación acreditativa de las mismas (libro de familia y, en su caso, documentación expedida por el centro de enseñanza oficial).
- **Viviendas en propiedad en España**: Declaración Jurada de las viviendas que posee en España, o negativa, aportando documentación acreditativa (nota simple informativa del Servicio de Indices por el Registro de la Propiedad).

Lugar, fecha y firma».

**CLÁUSULA DUODÉCIMA. Presentación de Proposiciones**

Las proposiciones se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, durante el plazo de quince días naturales a contar del siguiente al de la publicación del anuncio de licitación en el boletín oficial de la Provincia.

### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Mesa de Contratación y Apertura de Proposiciones**

La Mesa de Contratación estará integrada del siguiente modo:

Presidente:

— El 1º Teniente de la Alcaldía o miembro de la Corporación en quien delegue.

Vocales:

— El segundo Teniente de la Alcaldía, el Secretario-Interventor de la Corporación y otro funcionario con habilitación de carácter nacional o personal que les sustituyan o en quienes deleguen.

Secretario de la Mesa:

— El Secretario de la Corporación actuará como Secretario de la Mesa.

La Mesa de Contratación se constituirá en el día y hora que señale su Presidente, y calificará los documentos presentados en tiempo y forma, ordenando el Presidente la **apertura del sobre A** "Documentación Administrativa", certificando el Secretario la relación de documentos que figuren en su interior. La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

La Mesa de Contratación se reunirá en el Salón de Plenos de este Ayuntamiento para realizar el **acto público de apertura** de las proposiciones admitidas a las **diecinueve horas del lunes** siguiente a aquel en que termine el plazo señalado para la presentación de proposiciones, salvo que fuera inhábil, en cuyo caso se demoraría hasta el lunes siguiente. En caso de que se hubiera presentado alguna proposición por correo o por algún otro de los medios previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y no hubiere llegado al Ayuntamiento en el día hábil siguiente de la conclusión del plazo para presentar ofertas, el acto público de apertura de las proposiciones admitidas se realizará el día y hora que señale el Sr. Alcalde-Presidente, y será comunicado previamente a los licitadores.

Concluido el acto público de apertura de proposiciones, la Mesa solicitará, en su caso, los informes técnicos que considere pertinentes en relación con el objeto del contrato. Emitidos estos, la Mesa efectuará la valoración de las ofertas admitidas, formulará la propuesta de adjudicación, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en este Pliego, y elevará las ofertas, su propuesta y las Actas de las sesiones que haya celebrado al órgano de contratación.

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Adjudicación Definitiva**

Declarada válida la forma de adjudicación del contrato, El Alcalde realizará la adjudicación definitiva dentro del plazo de treinta días hábiles.

#### **CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Resolución del Contrato.**

Serán causas de resolución del contrato, además de las estipuladas en el artículo 111 LCAP, y 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el incumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas en el presente Pliego o el contrato que del mismo traiga causa.

#### **CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Carácter del Contrato e interpretación de las cláusulas del Pliego de Condiciones.**

El contrato tendrá carácter privado y se registrá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la Normativa patrimonial de las Entidades Locales, la Ley de contratos del Sector Público, su Reglamento de desarrollo, y por el presente Pliego.

En cuanto a sus efectos y extinción por el Código Civil, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y cualesquiera otras Normas de Derecho privado que pudieran resultar aplicables, en todo aquello que no figure establecido en el presente Pliego ni lo contradiga.

Las dudas que surjan en la interpretación del presente Pliego de Condiciones serán resueltas por Resolución de la Alcaldía.

Los derechos y obligaciones del arrendatario son los que nacen de este Pliego, que tendrá carácter contractual, y del contrato firmado entre las partes, así como los derivados de la Legislación aplicable.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Recursos Administrativos y Jurisdiccionales**



Los Acuerdos correspondientes del órgano de contratación pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. Contra los mismos puede interponerse recurso potestativo de reposición, de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que lo dictó, o recurso contencioso-administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley Reguladora de dicha Jurisdicción, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Guadalajara, en el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del Acuerdo (artículos 109 y 118 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa), sin que puedan simultanearse.

Los litigios derivados del mismo, en cuanto a sus efectos y extinción, quedan sometidos a los órganos de la Jurisdicción Civil.

En Ocentejo, a cuatro de octubre de dos mil diez.

Vº Bº

EL ALCALDE- PRESIDENTE,

EL SECRETARIO,

Fdo.: Manuel-José Jaramillo García.

Carlos Lope Guerra.