

## **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS**

### **CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato**

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble vivienda, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en la c/Núñez de Balboa nº 50, con referencia catastral 6305220VG1860N0001UO, de este Municipio, para destinarlo a vivienda con fines sociales.

Descripción de inmueble: vivienda unifamiliar de propiedad del Ayuntamiento de Torredonjimeno con dos plantas de altura, patio de luces y ventilación.

- a) Situación geográfica: C/ Núñez de Balboa nº 50 de Torredonjimeno.
- b) Superficie construida total: 94,80 m<sup>2</sup>.
- c) Linderos: C/ Núñez de Balboa 48, C/ Núñez de Balboa 52, y C/ Dr. Fleming 7.
- d) Cargas o gravámenes: no constan.
- e) Destino del bien: Vivienda.
- f) Referencia catastral: 6305220VG1860N0001UO.
- g) Título Adquisición: compraventa

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Martos, en el Tomo 1.510, Libro 295, Folio 66, Finca 25610, Inscripción 1ª.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por el técnico asciende a 89.929,84 euros, por lo que el precio del arrendamiento asciende a cien euros (100€) mensuales.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación**

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración y determinación de las ofertas y cuál de ellas es la mejor, deberá de atenderse a varios criterios.

#### **CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de contratante**

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de contratante al que tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: [www.tosiria.com](http://www.tosiria.com).

#### **CLÁUSULA CUARTA. Importe del Arrendamiento**

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de cien euros (100€) mensuales. El pago de la renta será mensual y se efectuará antes del día séptimo de cada mes en el número de cuenta indicado al efecto por el Ayuntamiento.

#### **CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación**

A la vista del importe del contrato que asciende a dieciocho mil euros, pero su plazo de duración es de quince años el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será el Pleno.

#### **CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato**

La duración del contrato de arrendamiento se fija en quince años, de carácter improrrogable.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad**

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos

de prohibición recogidos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

#### **CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar**

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar.

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

#### **CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa**

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Plaza de la Constitución 1, en horario de atención al público, dentro del plazo de quince días contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en el Perfil de Contratante.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos

en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las ofertas se envíen por correo, se deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada interesado no podrá presentar más de una oferta, cuya presentación supone la aceptación incondicionada de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el interesado y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para optar a la contratación del arrendamiento del inmueble vivienda, propiedad del Ayuntamiento de Torredonjimeno y calificado como bien patrimonial, ubicado en la c/ Núñez de Balboa, número 50, de este Municipio, para destinarlo a vivienda». La denominación de los sobres es la siguiente:

– **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

– **Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación acreditativa del resto de criterios.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

**SOBRE «A»  
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

**a) Documentos acreditativos de la personalidad jurídica y la capacidad de obrar.**

**b) Documentos que acrediten la representación.**

— Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

**c) En su caso, una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.**

**SOBRE «B»  
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DEL RESTO DE  
CRITERIOS**

— **Oferta económica.**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. \_\_\_\_\_, con domicilio a efectos de notificaciones en \_\_\_\_\_, c/ \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, con DNI n.º \_\_\_\_\_, en representación de la Entidad \_\_\_\_\_, con CIF n.º \_\_\_\_\_, enterado del expediente para

el arrendamiento del bien inmueble \_\_\_\_\_, ubicado en la c/ \_\_\_\_\_, número \_\_\_\_, con referencia catastral \_\_\_\_\_, de este Municipio, para destinarlo a \_\_\_\_\_, por concurso, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia de \_\_\_\_\_*, n.º \_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, y en el Perfil de Contratante, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de \_\_\_\_\_ euros.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

Firma del licitador,

Fdo.: \_\_\_\_\_».

**b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

**CLÁUSULA DÉCIMA. Criterios de Adjudicación**

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la mejor oferta, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en el presente Pliego, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos (y vinculados al objeto del contrato) para valorar la oferta son:

NECESIDAD DE VIVIENDA MUNICIPAL.

1 PUNTO: Convivencia de más de una unidad familiar en la misma vivienda.

1,5 PUNTOS. Habitar una vivienda en régimen de alquiler cuya renta mensual no supere los 600€

2 PUNTOS. Desahucio administrativo o judicial, embargos con remate de subasta o expedientes expropiatorios.

3 PUNTOS: Habitar una vivienda declarada en ruina. Habitar una vivienda con problemas de seguridad estructural para los miembros de la familia.

ANTIGUEDAD EN EL PADRÓN MUNICIPAL DE HABITANTES.

0.5 PUNTOS: Empadronamiento en el municipio con una antigüedad de 6 meses a 1 año.

1,5 PUNTOS: Empadronamiento en el municipio con una antigüedad de 1 año a 2 años.

2 PUNTOS: Empadronamiento en el municipio con una antigüedad de más de 2 años.

CIRCUNSTANCIAS PERSONALES DE LOS DEMANDANTES.

4 PUNTOS: Todas las circunstancias siguientes tendrán esa puntuación:

Violencia de Género

Familia numerosa

Familias monoparentales con un mínimo de dos niños.

Unidades familiares con personas en situación de dependencia.

2 PUNTOS: Los demandantes cuya unidad familiar sean de 4 miembros.

1,5 PUNTOS: Los demandantes cuya unidad familiar sean de 3 miembros.

1 PUNTO: Los demandantes cuya unidad familiar sean de 2 miembros.

NIVEL DE RENTA POR UNIDAD FAMILIAR:

5 PUNTOS→ Cuando la suma del nivel de renta de todos los miembros de la unidad familiar no supere en su cuantía en 1´5 veces el importe del IPREM de 2016 (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).



3 PUNTOS→ Cuando la suma del nivel de renta de todos los miembros de la unidad familiar no supere en su cuantía el doble del IPREM de 2016 (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).

1,5 PUNTOS→ Cuando la suma del nivel de renta de todos los miembros de la unidad familiar no supere en su cuantía el triple del IPREM de 2016 (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Esta circunstancia podrá ser revisada cada cinco años a iniciativa de la Junta de Gobierno Local, lo que provocaría a su vez una revisión de las puntuaciones y clasificación de los aspirantes.

La puntuación máxima de este baremo será de 25 puntos.

#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación**

La Mesa de Contratación, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- D. Juan Ortega Anguita, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Secretario de la Corporación o Funcionario/a en quien delegue, Vocal
- Interventora de la Corporación o Funcionario/a en quien delegue, Vocal
- Un Vocal por cada Grupo Político con representación en el Pleno.
- D<sup>a</sup>. Luisa Inés Moreno Moreno (o funcionario/a en quien delegue), que actuará como Secretario de la Mesa.

#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas**

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 12 horas procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas y los documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

#### **CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de Documentación**

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor.

La Alcaldía requerirá al licitador que la haya presentado para que, dentro del plazo de tres días a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.

#### **CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Fianza**

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA. Adjudicación del Contrato**

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los treinta días siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en el perfil del contratante.

#### **CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario**

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.

— El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda, debiendo solicitar y obtener las licencias que correspondan.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— El arrendatario se compromete al abono de la renta, que asciende a cien euros (100€) mensuales. El pago de la renta será mensual y se efectuará antes del día séptimo de cada mes en el número de cuenta indicado al efecto por el Ayuntamiento.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

— La desaparición/modificación de algunas de las circunstancias previstas en la cláusula décima del presente pliego podrá dar lugar, a iniciativa del Ayuntamiento a través de la Junta de Gobierno Local, a una revisión de la puntuación obtenida que dará lugar, en su caso, a la rescisión del contrato y adjudicación al siguiente licitador.

#### **CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Ayuntamiento**

Serán obligaciones del arrendador:

— El Ayuntamiento deberá realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en las condiciones de utilización 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.

— En cuanto a obras de conservación y mejora, se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

— Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda 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 (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras de mejora: El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento (artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

— Obras del arrendatario: 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, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si, a pesar de lo establecido anteriormente, el arrendatario ha realizado unas obras que han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos)].

#### **CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Efectos y Extinción del Contrato**

Con respecto a los efectos y extinción del contrato de que se trata, se estará a lo dispuesto en las Normas de Derecho privado de aplicación.

#### **CLÁUSULA DECIMONOVENA. Formalización del Contrato**

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en

este Pliego. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

Téngase en cuenta que conforme al artículo 7.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para que los arrendamientos de vivienda concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse, en todo caso, en el Registro de la Propiedad.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA. Régimen Jurídico del Contrato**

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por el Decreto 18/2006, de 24 de enero; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Torredonjimeno, a 26 de septiembre de 2016

El Alcalde

Fdo. Juan Ortega Anguita