



AYUNTAMIENTO
HORCAJO DE LA
SIERRA-AOSLOS

Expediente nº: 56/2023

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares

Procedimiento: Arrendamiento de Bien Inmueble por Concurso en Horcajo de la Sierra-Aoslos.

Asunto: Arrendamiento de Bien Inmueble C/Carretera 62.

Documento firmado por: El Alcalde.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE MUNICIPAL - C/CARRETERAS 62.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y calificación

El objeto del contrato es el arrendamiento de un bien inmueble con el equipamiento del mismo, propiedad de este Ayuntamiento, para destinarlo a vivienda habitual y permanente de la unidad familiar del adjudicatario.

Se considera domicilio habitual y permanente siempre que la vivienda no permanezca desocupada más de dos meses seguidos al año, salvo que medie justa causa debidamente autorizada por la Administración competente.

SITUACIÓN:

- a) Vivienda sita en C/ Carretera nº 62 Bajo de Horcajo de la Sierra.

Atendido el interés municipal de que nueva población se asiente en la localidad, de tal forma que el número de habitantes crezca así como facilitar que nuevas familias puedan establecerse en la localidad y las dificultades económicas que los jóvenes de esta localidad y las de alrededor tienen para poder "independizarse" y formar nuevas familias y la competencia que esta Entidad Local tiene en materia de vivienda reconocida tanto por el artículo 25.2 d) como por el 28 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, al presente proceso de adjudicación solamente podrán presentarse aquellas personas **que no cuenten con una vivienda en propiedad** (o teniéndola **no posea su uso y disfrute** por motivos justificados, sentencia, etc) y así posibilitar el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna previsto en el artículo 47 de la Constitución Española.



Este extremo se acreditará mediante declaración jurada del solicitante de no posesión de bienes inmuebles o justificante acreditativo correspondiente.

En caso de ser seleccionado como adjudicatario del contrato deberá presentarse en el Ayuntamiento, nota informativa expedida por el Registro de la Propiedad en el que se acredite este requisito por cada uno de los miembros de la unidad familiar. Se ha procedido a la correspondiente valoración del inmueble por el Arquitecto Municipal, obrando en el expediente el correspondiente informe técnico con fecha de 21 de marzo de 2023.

El contrato definido tiene la calificación de **contrato privado**, tal y como establece el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (Ley de Contratos del Sector Público).

El presente documento, será publicado a los efectos oportunos en el perfil de contratante de este Ayuntamiento, como Pliego de Prescripciones Técnicas.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso público, 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 de las ofertas y la adjudicación del contrato una pluralidad de criterios de adjudicación basados en el principio de mejor relación calidad-precio de acuerdo con el artículo 131.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.





CLÁUSULA TERCERA. 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 se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.horcajodelasierra-aoslos.es

CLÁUSULA CUARTA. Importe del arrendamiento.

El importe del arrendamiento se establece en la **cantidad mínima mensual** que podrá ser mejorado al alza por los licitadores es de DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS (**299€/mes**) por la vivienda que equivale a TRES MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS anuales (**3.588€/año**).

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando 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.

El contrato no podrá exceder el plazo máximo de 5 años de duración, incluyendo las prórrogas, tal y como se indica en el presente pliego.

Este tipo de arrendamientos está exento de IVA en virtud del artículo 20 apartado 23 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido en relación con lo establecido en el artículo 11 apartado 2 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación.

El órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda de la Ley de





Contratos del Sector Público, será el Alcalde del Ayuntamiento, por razón de la cuantía.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento **se fija en 1 año**, a contar de la fecha de firma del mismo, pudiéndose prorrogar año a año **hasta un máximo de 5 años**, salvo escrito de una de las partes, **notificado con 2 meses de antelación**, indicando la intención de no prorrogar el contrato.

Las prórrogas se harán previa revisión por parte del Ayuntamiento de que se mantienen por parte del arrendatario los requisitos establecidos para la adjudicación de las viviendas.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y no incurras en ninguna de las circunstancias señaladas en el Art. 60 de la Ley de Contratos del Sector Público. En concreto no podrán licitar las personas físicas o jurídicas que no se hallen al corriente en el incumplimiento de las obligaciones tributarias, así como de cualquier otro ingreso tanto de derecho público como de derecho privado con el propio Ayuntamiento de Horcajo de la Sierra-Aoslos.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena





AYUNTAMIENTO
HORCAJO DE LA
SIERRA-AOSLOS

capacidad de obrar, no estén incurso en prohibición de contratar y presenten solvencia económica.

La capacidad de obrar de los licitadores 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 Licitaciones y Documentación Administrativa

9.1 Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna como se establece en el artículo 139.1 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición para una misma vivienda (artículo 139.3 de la Ley de Contratos del Sector Público).

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.



Los licitadores, **no podrán presentar** más de una proposición, **ni suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros** si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

9.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento sito en la Pza. Pedro Uceda núm. 1 de Horcajo de la Sierra, en horario de atención al público, de **10:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes**, dentro del **plazo de 15 días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el **en el Perfil de Contratante** de acuerdo con los artículos 156.6 y Disposición Adicional 12º de la Ley de Contratos del Sector Público.

Las ofertas también podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las ofertas se envíen por correo, el licitador 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.

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos debido a la insuficiencia de medios personales y materiales:

- En la plantilla de personal, no consta la plaza correspondiente de personal municipal para atender las funciones que requiere el servicio.
- Que las actividades y frecuencia de las prestaciones a realizar no pueden ser asumidas por el personal municipal sin que las funciones propias de éstos se vean menoscabas.
- Que no se dispone del soporte técnico y tecnológico adecuado. El plazo



de presentación de las ofertas será de **15 días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

- Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento con domicilio en Plaza Pedro Uceda, 1 Horcajo de la Sierra-Aoslos (Madrid), en horario de 10:00 a 14:00.

Las proposiciones podrán presentarse también en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador 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.

9.3. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, **seis días antes** de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha **petición se presente con una antelación mínima de doce días** respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.



9.4 Contenido de las proposiciones

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos SOBRES CERRADOS, firmado por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda: «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble propiedad del Ayuntamiento de Horcajo de la Sierra-Aoslos, ubicado en la C/Carretera, número 62, de este Municipio, para destinarlo a vivienda habitual y permanente».

La denominación de los SOBRES es la siguiente:

- Documentación Administrativa-Proposición Económica (SOBRE «A»).
- Documentación Cuantificable que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación (SOBRE «B»).

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

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



SOBRE “A”: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la capacidad de obrar del licitador:

- Declaración Jurada de cumplimiento de todos los requisitos de capacidad especificados en las presentes bases, así como de sometimiento a lo especificado en las bases.
- Copia compulsada del Documento Nacional de Identidad o Documento del Número de Identificación

b) Documentos que acrediten la representación, en su caso:

- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier otro modo adecuado en Derecho.
- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.
- Igualmente, la persona que actúe en representación de otro deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.





c) Declaración responsable conforme siguiente modelo:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____,
n.º _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble _____.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario, en concreto:

- Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
- Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

d) Los licitadores extranjeros presentarán declaración de someterse a la

Jurisdicción: de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador, conforme al artículo 140.1 f), de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, Ley de Contratos del Sector Público.





SOBRE “B”: OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

a) Oferta económica:

D./Dña. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble _____, mediante concurso anunciado 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 ofertando por el bien la cantidad de _____ euros al mes.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

b) Documentos que permitan a la Mesa de Contratación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación, si así se estima.

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:

10.1 Criterios cuantificables:

a) Importe anual ofrecido: hasta 3 puntos: a la oferta más ventajosa económicamente se le otorgará la puntuación máxima, otorgándose puntos al resto proporcionalmente.

b) Empadronamiento: Por estar el solicitante empadronado en el municipio de Horcajo de la Sierra-Aoslos como mínimo:

Este extremo se justificará mediante certificado de empadronamiento original expedido por el Ayuntamiento de Horcajo de la Sierra-Aoslos.



- Con 6 meses de antigüedad: **1 punto.**
- Con 1 año de antigüedad: **2 puntos.**
- Con 2 años de antigüedad: **3 puntos.**
- De 3 a 5 años: **4 puntos.**
- De 5 a 10 años: **5 puntos.**
- De 10 años o más: **6 puntos.**

c) Nivel IPREM de la unidad familiar: (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples):

- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 1,5 el IPREM:
1 punto
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,00 el IPREM:
1,5 puntos.
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,5 el IPREM:
2 puntos.

A estos efectos se entiende por ingresos familiares los obtenidos por la unidad familiar durante el ejercicio inmediatamente anterior y se determinan según como resultan definidos por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el concepto de ingresos íntegros.

Se acreditará mediante la presentación de la fotocopia compulsada, incluyendo la hoja de liquidación sellada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o entidades colaboradoras, de la declaración o declaraciones del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas de cada uno de los miembros de la unidad familiar del solicitante respecto al ejercicio económica inmediatamente anterior a la fecha de la convocatoria. Asimismo, se deberá presentar en el Ayuntamiento fotocopia compulsada de las últimas dos nóminas del solicitante y del contrato de trabajo.

Se entiende por unidad familiar, a los efectos de lo establecido en las presentes bases, el concepto definido por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, haciéndolo extensivo a las parejas de hecho debidamente registradas, que es el siguiente: "la integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiere:





- i. Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- ii. Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

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

Debe existir identidad total entre el solicitante y el adjudicatario, de manera que el solicitante no podrá transmitir su condición de adjudicatario a un tercero ni siquiera parcialmente, dado que la adjudicación se realiza conforme a unas condiciones concretas y personales del solicitante, por lo que, en caso de producirse, se entenderá que el interesado desiste de su solicitud.

d) Solvencia Económica del Licitador:

- Copia de la última nómina, copia del contrato de trabajo en vigor, y demás documentos que el solicitante, considere aclaratorios de su solvencia económica (Declaraciones/Impuestos del IRPF, IVA, Sociedades, etc): **2 puntos**
- Justificante sellado por Entidad Bancaria notablemente solvente de la posibilidad de avalar al solicitante por la cantidad especificada en las presentes bases o justificante que acredite la posibilidad de depositar en el Ayuntamiento la cantidad designada como aval: **1 punto.**
- Además, podrá presentarse garantía personal por el candidato: **1 punto.**
- Copia del contrato en vigor de Arrendamiento suscrito por el solicitante, en su caso y declaración Jurada del Arrendador de la vivienda alquilada por el solicitante que permanezca en vigor, donde acredite que el



mismo se ha mantenido al corriente de sus obligaciones durante la vigencia del contrato, en su caso: **0,5 puntos.**

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

La Mesa de Contratación que asistirá al Órgano de Contratación en este procedimiento estará compuesta por los siguientes miembros:

- Don Adrián Manzanares Uceda, Alcalde-Presidente, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Doña María Victoria Olmedo Cervi, Vocal (Secretaria-Interventora).
- Doña Ana María Sigüero Gasca, Secretaria de la Mesa (Auxiliar Administrativa).
- Doña Isabel García García, Vocal (Auxiliar Administrativa).
- Doña Luz Purificación Martín Santos, vocal (ADL).

Pese a que la Disposición Adicional 2ª.7 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 no prevé expresamente la posibilidad de que el personal laboral temporal forme parte de la mesa de contratación, sí haciendo mención expresa de que el funcionario interino solo formará parte de la mesa en ausencia cuando no existan funcionarios de carrera suficientemente cualificados. Este criterio se extiende también al personal laboral y, por tanto, ante la inexistencia de personal laboral fijo formará parte de la mesa de contratación personal laboral temporal.





CLÁUSULA DUODÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de contratación se constituirá tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, quién procederá a la apertura de los Sobres «A-B» acto público que se efectuará con arreglo al siguiente procedimiento y que será comunicado previamente a los licitadores.

En primer lugar, se calificará la documentación administrativa contenida en los mismos. Posteriormente se procederá con la parte de la oferta económica y documentación técnica, aportadas por los licitadores.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables se rechazará la proposición.

La Mesa de Contratación procederá a la valoración de las ofertas de conformidad con lo recogido en los Pliegos para adoptar la correspondiente propuesta de adjudicación.

La Mesa formulará propuesta de adjudicación al órgano de contratación en la que constará una relación de los licitadores por orden decreciente de puntuación, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en este pliego.

Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no adopte el acuerdo de adjudicación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Requerimiento de la Documentación

La Mesa de Contratación realizará la propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación.





El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de **diez días hábiles**, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos a que hace referencia el artículo 146.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público así como 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; y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente. El momento decisivo para apreciar la concurrencia de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos para contratar con la Administración será el de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta y se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. FIANZA Y GARANTÍAS.

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, que se depositará en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) conforme al procedimiento regulado por la Comunidad de Madrid.

Durante los tres primeros años de duración del contrato, la fianza, no estará sujeta a actualización.

La actualización de la fianza durante el período de tiempo en que el plazo pactado para el arrendamiento exceda de **tres años**, se regirá por lo estipulado al efecto por las partes. A falta de pacto específico, lo acordado sobre actualización de la renta se presumirá querido también para la actualización de la fianza.



Además, a la celebración del contrato, se constituirá una **garantía adicional** a la fianza en metálico, por el importe de **dos mensualidades** que se depositará en la cuenta del Ayuntamiento.

En caso de no abonar estas cantidades se le tendrá por desistido en su propósito, pasando a contratar con el siguiente mejor clasificado.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA.

El órgano de contratación adjudicará el contrato dentro de los **cinco días hábiles** siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el **plazo de 15 días hábiles**.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Arrendatario.

Las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

1. El arrendatario deberá destinar el inmueble objeto de contrato como vivienda propia, habitual, permanente y de su unidad familiar.
2. El arrendatario no podrá, a su vez, ceder o subarrendar total o parcialmente el inmueble que se le adjudica, bajo ninguna de las condiciones o interpretaciones que pretenda aplicar.
3. Es obligación del arrendatario el abono de cuantos impuestos y/o tasas derivadas del uso y disfrute de la vivienda arrendada.





4. Todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedarán en beneficio del inmueble y a favor del Arrendador, sin que el Arrendatario tenga por ello derecho a indemnización o compensación de clase alguna, y ello sin perjuicio de que el Arrendador pueda exigir la devolución de dichas instalaciones en el estado primitivo, a expensas del Arrendatario. No se podrán realizar obras que modifiquen la estructura.

5. Cualesquiera tipos de obra que deseara realizar el Arrendatario requerirán el previo y preceptivo permiso escrito de la propiedad. Del mismo modo, para la realización de cualquier tipo de obra por parte del Arrendatario, ya sean de conservación, reparación, reposición, etc. deberá solicitar los correspondientes permisos, autorizaciones y licencias que sean preceptivos para su realización.

En este sentido, el Arrendatario se hará cargo, en exclusiva, de todos los gastos que puedan ocasionar la tramitación y concesión de dichos permisos, autorizaciones y licencias y exonerando al Arrendador de todo tipo de daños o perjuicios que se pudiesen derivar de la dicha tramitación y/o concesión, así como, de la realización de las citadas obras.

A la terminación del contrato, **el Arrendatario, deberá devolver a el Arrendador el inmueble arrendado en idéntico estado de distribución interior.** No obstante, todas las obras, mejoras o instalaciones efectuadas quedarán en beneficio del inmueble y a favor de el Arrendador, sin que el Arrendatario tenga por ello derecho a indemnización o compensación de clase alguna, y ello sin perjuicio de que el Arrendador pueda exigir la devolución de dichas instalaciones en el estado primitivo, a expensas del Arrendatario.

Si advirtiese riesgo de daños o mal estado de conservación en cualquier instalación general deberá ponerlo urgentemente en conocimiento DEL ARRENDADOR.

Con independencia de lo expuesto con anterioridad, y con relación a las obras de mejora y/o conservación del inmueble, enseres y/o instalaciones arrendados para las que el arrendador obtenga subvención por parte de alguna Administración, el arrendatario quedará obligado a soportarlas, previa notificación de las mismas en un plazo mínimo de 15





días y sin que tenga derecho a una reducción de la renta salvo que dichas obras supongan el cierre del inmueble por un plazo superior a 15 días, ni derecho a indemnización de los gastos de luz, agua o limpieza salvo que estos sean excesivos en relación al beneficio que dichas obras conlleven.

6. Será de cuenta del arrendatario los servicios de agua, gas, gasoil, electricidad, teléfono y cualesquiera otros que pudieran ser susceptibles de individualización mediante aparatos contadores, los cuales serán de cuenta y cargo del arrendatario, que deberá contratarlos a sus costas con las empresas suministradoras, siendo también de su cuenta: la eventual adquisición y reparación de los contadores correspondientes; los gastos de conservación y reparación de las instalaciones de tales suministros y el costo de las modificaciones que en las mismas deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso. Todo lo anterior se entiende con absoluta indemnidad del arrendador.

Del mismo modo, los arrendatarios de los inmuebles que se arriendan deberán hacer frente a los gastos en la proporción que corresponda y que se deriven del mantenimiento, reparación, consumo, limpieza, conservación, adquisición y/o de las modificaciones que en los mismos deba realizarse por disposición o imperativo legal o administrativo si fuere el caso, de todos los elementos comunes de los inmuebles arrendados. (Incluido el mantenimiento de los sistemas de calefacción, estufas de pellet, etc).

7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.8 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en caso de venta de la vivienda arrendada, la parte arrendataria no tendrá derecho alguno de adquisición preferente sobre la vivienda. Así el arrendatario hace expresa renuncia de los derechos de tanteo y retracto recogidos en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
8. En el caso de que se produjese el fallecimiento del arrendatario durante la vigencia del contrato de arrendamiento, ello conllevará la extinción automática del presente arrendamiento, sin que por dicha circunstancia



exista derecho de subrogación a favor de persona alguna, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

9. El arrendatario deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros **cinco días naturales del mes**.

10. El arrendatario y la unidad familiar, **deberá necesariamente empadronarse en la vivienda que se arrienda al menos durante la vigencia del contrato.**

11. El arrendatario se obliga a permitir el acceso al piso, al propietario y a las personas y/o profesionales designados por el mismo para la inspección y comprobación del estado de la vivienda y de sus elementos, así como, en su caso, para la realización de cualquier tipo de obra o reparación que pudiere ser necesario llevar a cabo tanto en la vivienda arrendada como en el edificio de la que forma parte.

12. El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, siendo de su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él, o personas que del mismo dependan, en la vivienda arrendada, por mal uso, omisión o negligencia, siendo, asimismo, a cargo del arrendatario, las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda, sus accesorios y de cuanto forme parte o sea anejo a lo cedido en arrendamiento, y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido al terminar el contrato.

El Arrendatario deberá hacer un uso correcto de los enseres y/o electrodomésticos y/o instalaciones arrendadas, conforme a los manuales de instrucciones y/o características de los mismos.

El arrendatario queda obligado a devolver al arrendador el inmueble, instalaciones y enseres arrendados a la terminación del contrato en el mismo buen estado de conservación en que se encuentran los mismos y salvo el deterioro normal y lógico por el uso de los mismos.

En el caso de que se deba proceder a la reposición de alguno de los elementos, enseres, electrodomésticos o instalaciones arrendados y que consten en el Inventario, o se deba proceder a su reparación y ésta





sea de carácter extraordinario, el arrendatario deberá comunicarlo previamente al Ayuntamiento para que éste autorice expresamente dicha reposición o reparación y el coste será asumido al 50% entre Ayuntamiento y Arrendatario. Desde dicho momento pasará a ser propiedad del Ayuntamiento.

13. El arrendatario es responsable no solo de sus propios actos sino de los cometidos por las personas que se encuentren en el inmueble arrendado, tanto a los efectos de resolución contractual como de posible indemnización por daños y perjuicios. En este sentido, el Ayuntamiento ha procedido a suscribir un seguro de daños, así como un seguro de Responsabilidad Civil. El arrendatario se obliga al pago de dicho seguro mientras esté vigente el correspondiente contrato de arrendamiento y por una cuantía que no excederá de los 150,00 € anuales. Dicho pago se realizará antes de la adjudicación definitiva siendo imprescindible el mismo.

El Arrendador no asume responsabilidad alguna por robo, incendio, o cualquier otro daño o siniestro ocurrido en el inmueble arrendado o a las personas que estuvieran en su interior. El Arrendatario exime de toda responsabilidad a la propiedad de la finca y a quién en su nombre actúe, por los daños que en las cosas o personas se produzcan y sean consecuencia directa o indirecta, de la actividad ejercida y se hace responsable de los daños que se ocasionen.

14. Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasa y gastos de toda índole referentes al contrato y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Causas de resolución del contrato.

Son causas de resolución del contrato las generales de la ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.





AYUNTAMIENTO
HORCAJO DE LA
SIERRA-AOSLOS

La resolución implicará la posibilidad de pérdida de la garantía adicional, así como la terminación del arrendamiento antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- a) La falta de pago de la renta durante **tres meses consecutivos o cinco alternos**, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.
- b) El subarriendo de la vivienda.
- c) La utilización de la vivienda como segunda residencia.
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca (incluidos la falta de conservación adecuada de la vivienda y sus accesorios) o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.
- e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- g) Cuando el arrendatario y el resto de la unidad familiar causen baja en el padrón municipal de habitantes.





CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Efectos y Extinción

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas particulares, el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Formalización del contrato.

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará **no más tarde de los quince días hábiles** siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Inventario de Bienes Muebles.

- Bienes nuevos:

1. Frigorífico Indesit
2. Lavadora Indesit





AYUNTAMIENTO
HORCAJO DE LA
SIERRA-AOSLOS

3. Lavavajillas Indesit
4. Horno Teka
5. Vitrocerámica Teka
6. Campana Mepansa
7. Fregadero Teka
8. Grifo de cocina.
9. Mobiliario de Cocina:
 - 6 muebles altos.
 - Bajo fregadero.
 - Cajonera.
10. Mesa de comedor extensible
11. Sillas tapizadas gris – 6 unidades.
12. Sillas madera pino – 4 unidades.

- Otros bienes:

1. Cabeceros cama 90cm madera de pino – 4 unidades.
2. Tapi Flex cama 90cm – 4 unidades.
3. Extintores – 2 unidades.
4. Sofá – 1 unidad.
5. Colchones – 4 unidades.

CLÁUSULA VIGÉSIMOPRIMERA. 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;
- el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Inmuebles;
- la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público 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.





AYUNTAMIENTO
HORCAJO DE LA
SIERRA-AOSLOS

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Inmuebles, 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

