



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CUATRO VIVIENDAS MUNICIPALES, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALLE DE HECHO

1.- OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de las siguientes fincas urbanas destinadas a vivienda habitual, bienes calificados como patrimoniales:

Referencia catastral	4145908XN8344N0001LY
Localización	Plaza Domingo Miral, nº 7
Clase:	Urbano
Superficie:	110 metros cuadrados
Uso:	Residencial
Año de Construcción:	1965
	Cuatro habitaciones

Referencia catastral	4145907XN8344N0001PY
Localización	Plaza Domingo Miral, nº 6
Clase:	Urbano
Superficie:	110 metros cuadrados
Uso:	Residencial
Año de Construcción:	1965
	Cuatro habitaciones

Referencia catastral	4244402XN8344S0004RJ
Localización	Plaza Alta, nº 6, Es.1, Pl 1, Pt 1
Clase:	Urbano
Superficie:	80 metros cuadrados
Uso:	Residencial
Año de Construcción:	1965
	Tres habitaciones

Referencia catastral	4244402XN8344S0007UB
Localización	Plaza Alta, nº 6, Es.1, Pl 2, Pt 2
Clase:	Urbano
Superficie:	80 metros cuadrados
Uso:	Residencial
Año de Construcción:	1965
	Dos habitaciones



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

El canon del arrendamiento se fija en 4.320 euros anuales que han de pagarse por mensualidades adelantadas de 360 euros (Piso de cuatro habitaciones)

El canon del arrendamiento se fija en 4.080 euros anuales que han de pagarse por mensualidades adelantadas de 340 euros (Piso de tres habitaciones)

El canon del arrendamiento se fija en 3.840 euros anuales que han de pagarse por mensualidades adelantadas de 320 euros (Piso de dos habitaciones)

Se determina que el arrendamiento será actualizado anualmente conforme al IPC.

Este tipo de arrendamientos está exento de IVA por aplicación del art. 20, apartado número 23 de la Ley 37 /1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el valor añadido, artículo que dispone que están exentos de este impuesto los arrendamientos que tengan la consideración de servicios de conformidad con lo que se señala en el art. 11 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.

3. GARANTÍAS

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en el importe de dos mensualidades de renta en los términos y condiciones establecidos en el artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, a depositar en la Caja Municipal en metálico, o mediante aval, con carácter previo a la adjudicación definitiva.

Durante los siete primeros años de duración del contrato, la fianza no estará sujeta a actualización. Pero cada vez que el arrendamiento se prorrogue, el arrendador podrá exigir que la fianza sea incrementada.

4.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el contenido del fallo de la S.T.C. 162/2009 en la que se declara la inconstitucionalidad sobrevenida, y por tanto nulidad, del art. 184.2 de la Ley 7/1999, de Administración Local de Aragón, puesto que según el art. 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final Segunda de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”

Cada licitador presentará una única oferta, especificando si opta por un piso de cuatro, tres o dos habitaciones. Si algún piso quedara desierto, los licitadores que no hayan obtenido ninguno podrán optar a él, aunque no hayan licitado por el mismo, siempre por orden de puntuación obtenida.



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

Se adjudicarán por el orden establecido en la cláusula primera, empezando por el licitador que haya obtenido la puntuación más alta.

Criterios que han de servir de base para la adjudicación:

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma.

Los criterios objetivos para valorar la oferta son:

1. Cuando entre los miembros del núcleo familiar haya menores de edad, se puntuará de acuerdo al siguiente baremo con un máximo de 50 puntos.

Por cada hijo/a desde 0 años hasta 6 años, con el compromiso de escolarizarlos en el Colegio Rural de Valle de Hecho, 10 puntos por cada menor

Por cada hijo/a desde 7 años hasta 13 años con el compromiso de escolarizarlos en el Colegio Rural de Valle de Hecho, 7 puntos por cada menor

Por cada hijo/a desde 14 años hasta 17 años, 5 puntos por cada menor

2. Por estar empadronado en Valle de Hecho desde hace más de 5 años desde la fecha de solicitud, y no se disponga de vivienda en propiedad en el municipio se puntuará de acuerdo al siguiente baremo con un máximo de 25 puntos.

5 puntos por miembro de la familia.

3. Por estar empadronado en Valle de Hecho un mínimo de 3 meses desde la fecha de solicitud, y no se disponga de vivienda en propiedad en el municipio se puntuará de acuerdo al siguiente baremo con un máximo de 15 puntos.

3 puntos por miembro de la familia.

4. Personas entre 18 y 37 años, máximo 14 puntos

7 Puntos por titular del contrato

4. Precio, se puntuará de acuerdo al siguiente baremo con un máximo 10 puntos.



La puntuación se obtendrá por aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_x = \frac{\text{Alza de la oferta estudiada}}{\text{Mejor alza propuesta}} \times 10$$

5.- ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

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.

2. **Solvencia económica**

El licitador que sea propuesto adjudicatario deberá presentar un seguro de impago que cubra al menos 4 meses de impago del alquiler. Se deberá presentar también contrato de trabajo.

6.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos debido a que se requiere la presentación de modelos físicos o a escala que no pueden ser transmitidos utilizando medios electrónicos

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento con domicilio en Plaza Conde Xiquena, 1 en horario de oficina, dentro del plazo de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Las proposiciones podrán presentarse 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 empresario 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 la Secretaria 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



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

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.

5.2.-La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “Proposición para licitar el arrendamiento de una vivienda municipal en Valle de Hecho”

5.3.-En el **Sobre A** se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa. A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de las prohibiciones para contratar recogidas en este pliego.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
_____, n.º ____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad
_____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación para el
arrendamiento vivienda municipal en Valle de Hecho, para destinarla a vivienda habitual, ante la Alcaldesa,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación de arrendamiento de una vivienda municipal en Valle de Hecho, para destinarla a vivienda habitual.

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

— 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. (En el caso de empresas extranjeras)

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____.

TERCERO. Que se compromete al empadronamiento de todos los miembros de la unidad familiar o núcleo de convivencia en el municipio de Valle de Hecho así como a la escolarización de todos sus hijos en edad escolar de educación infantil y primaria en el colegio rural de Valle de Hecho.

CUARTO. 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.

QUINTO. Que no posee una vivienda en propiedad en Valle de Hecho
Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 2022.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

En el **Sobre B** se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Se acompañara en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula cuarta, tal como copia compulsada del DNI, copia compulsada del Libro de Familia, en su caso.



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D.^a, con domicilio en, y con NIF. núm. _____, en nombre propio (o en representación de como acreditado por) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOP. Núm., de fecha, y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de una vivienda propiedad del Ayuntamiento dehabitaciones, para destinarla a vivienda habitual, por el IMPORTE DE euros anuales.

Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el pliego.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

-
-

En _____, a ____ de _____ de 2022.
Firma del candidato,

Fdo.: _____».

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este Pliego.

5.4- No podrá presentarse más de una proposición por licitador.

5.5- El plazo de presentación de proposiciones será de 10 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

7. DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un período de duración del contrato de un año, a contar de la fecha de firma del mismo.

En cuanto a la duración del contrato es de aplicación lo dispuesto en el art. 9 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, que dispone en su número uno que si la duración del contrato de arrendamiento fuera inferior a siete años si el arrendador fuese persona jurídica llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de siete años si el arrendador fuese persona jurídica, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de dos meses. En caso contrario, perderá la garantía definitiva.

El art. 10 de este texto legal regula la prórroga del contrato, señalando que si llega la fecha del vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo siete años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con cuatro meses de antelación a aquella fecha en el caso del arrendador y al menos con dos meses de antelación en el caso del arrendatario, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato.

8.- MESA DE CONTRATACIÓN



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

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, de acuerdo con lo establecido en el punto 7 de la Disposición Adicional Segunda 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, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuidas la función de control económico-presupuestario, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Los miembros electos que, en su caso, formen parte de la Mesa de contratación no podrán suponer más de un tercio del total de miembros de la misma. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

9.- APERTURA DE OFERTAS

La Mesa de Contratación se constituirá como máximo el séptimo día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, a las 10 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 3 días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Finalmente, 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.

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación es automática («B»), la Mesa de Contratación propondrá al adjudicatario del contrato.

10.- REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente



Ayuntamiento de la Villa del Valle de Hecho

(Huesca)

la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social. Deberá presentarse también el seguro de impago y la garantía del contrato, contrato de trabajo, así como certificación del Registro de la Propiedad donde se acredite que no está en posesión de una vivienda en el término municipal de Valle de Hecho.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

11.- ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO

El arrendatario deberá abonar el canon mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los dos días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

12.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

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 1.563 y 1.564 del Código Civil.

El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador.

Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cargo del arrendatario.

Las obras y mejoras que se realicen en los edificios objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. Las mejoras a realizar en cumplimiento de la oferta se realizarán en los plazos establecidos en la misma.

Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, gas, y electricidad que consuma con ocasión de la utilización de la finca arrendada, si bien el Ayuntamiento entregará el mismo con las instalaciones y acometidas adecuadas y con los oportunos contadores individuales.

El arrendatario utilizará la vivienda con arreglo a los usos permitidos, estando obligado a conservarlo en perfecto



estado, realizando por su cuenta las reparaciones necesarias, respondiendo de los deterioros que puedan producirse y se obliga a devolver la vivienda en el mismo estado en que la ha recibido, al terminar el contrato. No podrá realizar obras que modifiquen la estructura, ni subarrendarla.

13.- 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.

La resolución implicará la pérdida de la fianza definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

De conformidad con lo establecido en el art. 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 art. 1.124 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 o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario
- b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización
- c) El subarriendo o la cesión incontinentes
- d) La realización de daños causados dolosamente en la finca 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.
- g) El incumplimiento de la realización en plazo de las mejoras ofertadas

Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

- a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el art. 21.
- b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.

14.- NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

Previamente a la firma del mismo el adjudicatario acreditará el estar al corriente con sus obligaciones tributarias y la seguridad social y haber depositado la fianza.

A petición del adjudicatario o arrendatario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.



15.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

Al presente contrato le será de aplicación, en cuanto a preparación y adjudicación, las normas de derecho administrativo, y a sus efectos y extinción, la legislación administrativa que sea de aplicación y el derecho privado.

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.