



Expediente núm.: 535/2023

Prego de Condicións Particulares

Procedemento: Arrendamento de ben Inmable por Concurso

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

| | |
|----------------------------------|--|
| Referencia catastral | 002401600NG97H0001QJ |
| Localización | Vilar, 15 |
| Clase: | Vivenda |
| Superficie: | 86,39 m2 |
| Uso: | Residencial |
| Ano de Construción: | 1890 |
| Linderos: | Norte 002402000NG97H0001PJ Sur Aira pública e 002401500NG97H0001GJ Este Viario público local Oeste Viario público local e 002401500NG97H0001GJ. |
| Título de adquisición: | Escritura de compra - venta |
| Destino do ben: | Alugueiro |
| Estado de conservación: | Bo |
| Otras circunstancias relevantes: | O alugueiro versará soamente sobre a planta superior da edificación existente, rematada como vivenda, a bodega inferior non forma parte do espazo de vivenda obxecto do alugueiro. |

Que dito ben está inscrito no Rexistro da Propiedade de Allariz (Ourense), no Tomo 383, Libro 25, Folla 140, Inscripción 30/10/2020.

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.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato de 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.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula octava del presente pliego de condiciones.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información de este concurso, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Ayuntamiento hará pública la convocatoria mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* y a través de la sede electrónica del Ayuntamiento [<https://taboadele.sedelectronica.gal/info.0>]

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de 10.760,40 euros, dado que la renta asciende a la cantidad de 298,90 euros mensuales, cantidad determinada por el valor medio del mercado, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en tres años de carácter no prorrogable.

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

7.1 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 empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas será de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia*.

La presentación de las ofertas se realizará en sobre cerrado; permitiendo cumplir con las obligaciones de confidencialidad de las ofertas con anterioridad a la apertura de las mismas. Se realizará en el Concello de Taboadela, oficina de registro; debiendo figurar en DOS sobres diferenciados; ambos rubricados y firmados en la solapa del mismo.

Los licitadores aportarán sus documentos, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación” establecidos en España. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato, porque fueron emitidos originalmente en soporte papel, aportarán copias digitalizadas. Estas copias NO serán realizadas en las oficinas del Concello de Taboadela.

El órgano competente recabará de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas la consulta y transmisión electrónica de datos y documentos que se requieran referentes a la capacidad y solvencia de los licitadores, salvo que conste su oposición expresa.

En el caso de que concurrieran personas no obligadas a relacionarse con la Administración por medios electrónicos, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y opten por la presentación física de su proposición, podrán hacerlo en la oficina de asistencia en materia de registros sita en Concello de Taboadela; con dirección en Praza do Concello 1; Taboadela en su horario de atención al públicoM de 09:00 horas a 14:00 horas.





7.3. Contenido de las proposiciones

En aplicación del artículo 85 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar el arrendamiento del bien Casa Sita en Vilar». La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.**

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

La inclusión en un único sobre de toda la documentación; o de inclusión en el sobre “A” (DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA) de alguna documentación correspondiente al sobre “B” (**DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**) **será causa de exclusión inmediata del interesado, por entender que su oferta ha sido contaminada.**

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

— En cuanto a personas jurídicas, 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.

— En cuanto a personas físicas, copia del Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

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

— El órgano competente utilizará medios electrónicos para verificar la identidad de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o





documento identificativo equivalente, salvo que conste la oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

b) Una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas en este pliego.

Se presentará conforme al modelo contenido en el anexo I de los presentes pliegos firmada; preferiblemente, por medios electrónicos.

SOBRE «B»

DOCUMENTACIÓN QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

a) Oferta.

Se presentará conforme al modelo contenido en el ANEXO II de los presentes pliegos firmada; preferiblemente, por medios electrónicos.

Conjuntamente con la presente declaración deberán incluirse todos los documentos exigidos en la cláusula octava de los presentes pliegos.

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

A. Otros criterios (hasta 50 puntos)

Familia con hijos hasta 15 puntos.

5 puntos por número de hijos menores de edad o aquellos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada de la unidad familiar, hasta un total de 15 puntos por tres hijos o más.

Se justificará mediante copia del DNI y libro de familia.

Nivel de IPREM de la unidad familiar (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) Hasta 15 puntos.

- Rentas de la unidad familiar inferiores al 1,5 del IPREM: 15 puntos.
- Rentas de la unidad familiar comprendidas entre el 1,5 del IPREM y el 2,0 el IPREM: 10 puntos.
- Rentas de la unidad familiar iguales o superiores a 2,0 el IPREM: 5 puntos.





Deberán presentar declaración del IRPF del solicitante y de todos los miembros mayores de 18 años correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior y/o; en su caso, cualquier documento válido en derecho que acredite los ingresos económicos.

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.

Personas con discapacidad.- Hasta 10 puntos; repartidas de la siguiente forma.

- Grado de discapacidad superior al 33%. - 10 puntos.
- Grado de discapacidad hasta el 33%. - 5 puntos.

Se acreditará dicha circunstancia con el certificado de discapacidad o Resolución de reconocimiento de la situación de dependencia.

No ser propietario de ningún bien inmueble.- 10 puntos.

El licitador o miembro de su unidad familiar no deberán tener bajo su titularidad ningún bien en propiedad. Dicho criterio se justificará con un Certificado de bienes de todos los miembros de la unidad familiar. Se considerará unidad familiar la constituida por el licitador; y en su caso su cónyuge no separado legalmente, o pareja de hecho inscrita u otra relación análoga debidamente acreditada y los hijos e hijas con independencia de su edad, así como en su caso, las personas sujetas a tutela, guarda o acogimiento familiar que resida en la misma vivienda.

CLÁUSULA NOVENA. Unidad encargada de la valoración

Dentro los diez días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones; el teniente de alcalde del Concello de Taboadela, Don Roberto Blanco Vázquez, procederá a evaluar las ofertas recibidas.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

La unidad encargada de la valoración, procederá a examinar la documentación recogida en el primer sobre, y si apreciara la existencia de errores subsanables, lo notificará a los interesados para que en un plazo máximo de cinco días procedan a dicha subsanación. Transcurrido este plazo, determinará qué licitantes se ajustan a los criterios de selección señalados en el pliego.

En el lugar y hora señalados en el anuncio y en acto público, se procederá a la lectura de la lista de licitantes admitidos, y se realizará la apertura de los sobres





que contengan las proposiciones al concurso, pudiendo rechazarse en el momento aquellas que se aparten sustancialmente del modelo o comportasen error manifiesto.

En el plazo máximo de un mes a contar desde la celebración de dicho acto, la mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del concurso.

Determinada la proposición más ventajosa se emitirá la clasificación de las ofertas recibidas.

Se publicará la valoración de la misma, rubricada por el órgano de contratación; con la asignación de puntos a cada interesado y los extremos que haya acreditado para la consecución de los mismos.

La referida valoración será pública y estará disponible a través de la sede electrónica del Concello de Taboadea sin que la valoración de las ofertas cree derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa del cumplimiento de los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador renuncia al arrendamiento.

En caso de renuncia podrá procederse, bien a la adjudicación a la segunda oferta más ventajosa, bien a la declaración motivada del concurso como desierto.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Fianza

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza de una mensualidad del precio de arrendamiento.





La garantía se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

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.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato en el plazo de diez días desde la recepción de la documentación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego, salvo motivos de interés público debidamente justificados.

La resolución del concurso se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia*, en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a los licitadores.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado a:

— Utilizar el inmueble para destinarlo a vivienda habitual, conforme a su propia naturaleza; no pudiendo ser cedida a tercera persona que no fuese la adjudicataria del presente contrato..

— Abonar la renta, que asciende al precio ofertado por el mismo; con carácter mensual en los siete primeros días del mes; a través de transferencia bancaria.





— Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, que serán 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.

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

— 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 coste derivado de los mismos será soportado íntegramente por el interesado.

— Finalizada la actividad, eliminar la totalidad de instalaciones utilizadas para llevar a cabo esta y efectuar las reposiciones oportunas.

— Respetar la normativa vigente en protección de datos.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. 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.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, serán de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas 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 en el presente Pliego durante dos meses consecutivos o tres meses no consecutivos.

Se considerará causa de resolución la cesión del derecho de uso de la





vivienda a persona distinta de aquella que fuese adjudicataria del presente contrato.

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 DECIMOSÉPTIMA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, conforme a la ley de contratos del sector público.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Confidencialidad y tratamiento de datos

18.1 Confidencialidad

El futuro contratista deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

El adjudicatario (como encargada del tratamiento de datos) y *[en su caso]* su personal, en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

18.2 Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los





licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

En relación con el tratamiento de datos personales de los licitadores, quedan informados de los siguientes datos:

| | Información Básica | Información Adicional |
|-----------------------|---|------------------------------|
| Responsable | Concello de Taboadea | |
| Finalidad Principal | Licitación del expediente 535/2023. | |
| Legitimación | Licitación del expediente 535/2023. | |
| Destinatarios | Interesados que formen parte de la referida licitación. | |
| Derechos | Los legalmente aplicables, conforme a la LOPD. | |
| Información Adicional | | |

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se registrará 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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

En cuanto a sus efectos y extinción se registrará por 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.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ANEXO I. 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 _____, ante _____

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 se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto





podieran 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 _____.

En caso de sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, se deberá indicar:

Deseo ser notificado por medios electrónicos.

Deseo ser notificado mediante correo postal.

Me opongo a expresamente a que se consulten o recaben estos datos o documentos a través de las redes corporativas o mediante consulta de la Plataforma de Intermediación de Datos u otros sistemas electrónicos habilitados para ello.

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,

Fdo.: _____»





ANEXO II: MODELO OFERTA

«_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble _____, mediante concurso anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia*, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación.

Acredito que la unidad familiar queda compuesta por los siguientes miembro:

- 1.-
- 2.-
- 3.-
- 4.-
- 5.-

Se indicará de manera expresa los hijos menores de edad o mayores legalmente incapacitados. Deberá indicarse nombre completo y DNI de todos los integrantes.

Acredito que las rentas de la unidad familiar son:

- Inferior a 1,5 el IPREM
- Entre el 1,5 y el 2,0 el IPREM.





Superior al 2,0 el IPREM.

Acredito que al menos uno de los miembros tiene una discapacidad del

_____ Que la persona con discapacidad es _____

Acredito que ninguno de los integrantes de la unidad familiar es titular de ningún bien inmueble que pueda servir como vivienda habitual.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

