Expediente: 39/2015

Asunto: Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para adjudicación de contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en C/ Mayor, 2 San Antonio.

Rfa.: Secr/prss

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

El objeto del contrato es el arrendamiento del inmueble, propiedad de este Ayuntamiento y calificado como bien patrimonial, ubicado en c/ Mayor, número 2, de San Antonio – El Carpio, para destinarlo a vivienda.

Según el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de El Carpio, el bien aparece inscrito del siguiente modo:

Nº DE ORDEN: 11-2.0
FECHE DE ENTRADA: 30/06/2005
DESCRIPCIÓN; VIVIENDA
NATURALEZA: BIEN PATRIMONIAL
REF. CT: 6725205UH6062N0001PL
USO: PRIVATIVO
DESTINO: VIVIENDA
PGCP: 202
USUARIO: ARRENDATARIO
VALOR NETO: 46.285,00€
Con respecto al bien inmueble:

- Ubicación: C/ Mayor, 2
- Superficie: 161,00m2.
- Linderos:
  - NORTE: Inmueble de referencia catastral 6725206.
  - SUR: Calle Central.
  - OESTE: Calle Mayor.
  - ESTE: Inmueble de referencia catastral 6725204.

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Bujalance, en el Tomo 592, Libro 65, Hoja 58, Inscripción 1ª, Finca 3413.

Mediante informe de los Servicios Técnicos Municipales se determina que el valor de la vivienda asciende a TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA UN EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (32.451,59€) y que el precio del arrendamiento sea CIENTO TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (135,21€).

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

Expediente: 39/2015

Asunto: Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para adjudicación de contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en C/ Mayor, 2 San Antonio.

Rfa.: Secr/prss

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien patrimonial (vivienda) será el procedimiento negociado sin publicidad, en el que la adjudicación recaerá en el candidato justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos, de acuerdo con el artículo 169.1 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

No será necesario dar publicidad al procedimiento. Este Alcaldía estima que para asegurarse la concurrencia de candidatos procederá a publicar en el vídeo comunitario de la localidad y en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento, una invitación general para todos los habitantes del municipio que estén interesados en participar en el procedimiento.

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.dipucordoba.es /cordoba/contratacion/elcarpio.

CLÁUSULA CUARTA. Canon

Se establece un canon de 135,21€ mensuales, el cual no será objeto de negociación.

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

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (6.490,08€), 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, será esta Alcaldía, puesto que el importe del contrato no supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto vigente ni supera la cuantía de tres millones de euros.

No obstante, dado que mediante Decreto de fecha 15 de junio de 2015, esta Alcaldía ha delegado en la Junta de Gobierno Local sus competencias en materia de contrataciones y concesiones de toda clase cuyo importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto ni, en cualquier caso, los seis millones de euros incluidas las de carácter plurianual, cuando su duración no sea superior a cuatro años, siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, ni la cuantía señalada, excepto en los casos de urgencia; en este caso, será dicha Junta y no esta Alcaldía, el órgano competente.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en un año, susceptible de someterse a tres prórrogas, de un año cada una, pudiéndose de este modo, ampliar la duración de dicho contrato hasta un máximo de cuatro años.

Dichas prórrogas se sucederá automáticamente, siempre y cuando no haya desistimiento por alguna de las partes.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Capacidad

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA OCTAVA. Acreditación de la Aptitud para Contratar.

Podrán presentar oferta aquellas personas físicas que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica y financiera, no siendo necesario acreditar su solvencia técnica por el tipo de contrato.

1. La **capacidad de obrar** de las personas físicas y la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

2. La **solvencia económica y financiera**, podrá acreditarse:

a) Mediante contrato laboral, resolución de concesión de prestación o cualquier otro documento que acredite una fuente de ingresos en la unidad familiar.

CLÁUSULA NOVENA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

La oferta se presentará en el Ayuntamiento de El Carpio, sito en Plaza de la Constitución, 1 de la localidad en horario de 8.00h a 14.30h, en el plazo que se indique en la invitación a participar.

Las ofertas podrá 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 la oferta se envíe por correo, el interesado 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 candidato.

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.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Cada candidato no podrá presentar más de una oferta *[sin perjuicio de los establecido en los artículos 147 y 148 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre]*. La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el candidato de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la negociación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el candidato y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **«Oferta para negociar el arrendamiento del inmueble, propiedad del Ayuntamiento de El Carpio y calificado como bien patrimonial, ubicado en la C/ Mayor, número 2, de San Antonio – El Carpio, para destinarlo a vivienda».** La denominación de los sobres es la siguiente:

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.
— Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autentificadas, 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 que acrediten la personalidad del candidato.

- Fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad o análogo.

b) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (Conforme Anexo I).

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación, por el candidato a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

c) Documentación que acredite la solvencia económica y financiera del candidato.

SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º ____, con *[CIF/NIF]* n.º _____, enterado de que por el Ayuntamiento de _____ se desea arrendar el bien patrimonial, ubicado en la c/ _____, número ___, de San Antonio – El Carpio, para destinarlo a vivienda, por procedimiento negociado sin publicidad, anunciado

en el perfil del 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 candidato,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan al órgano de contratación valorar las condiciones de las ofertas según los aspectos de negociación.

- Certificación catastral de inmuebles de la unidad familiar y declaración responsable, firmada por todos los miembros de la misma, mayores de edad, en la cual se establece que no son titulares en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni están en posesión de la misma en virtud de derecho de goce o disfrute vitalicio según modelo adjunto **(ANEXO II)**.
- Certificado de empadronamiento histórico-colectivo.
- En su caso, libro de familia y/o cualquier otro documento que acredite el matrimonio, pareja de hecho inscrita o relación análoga, así como, la composición familiar.
- Informe de vida laboral de todos los miembros de la unidad familiar que formen parte de la población activa.
- Certificados de ingresos de los miembros de la unidad familiar correspondientes al año 2014.
- En su caso, Resolución de reconocimiento de minusvalía igual o superior a 33%.
- Cualquier otra documentación que el interesado considere oportuno a los efectos precisos del proceso.

CLÁUSULA DÉCIMA. Garantía Provisional

No se exige.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Aspectos Objeto de Negociación

La negociación versará sobre los siguientes criterios:

- No poseer la titularidad de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o posición de la misma en virtud de derecho de goce y disfrute vitalicio. Este criterio no será objeto de puntuación, pero será requisito necesario para poder licitar.

- Composición unidad familiar.

Para su computo, se entenderá por unidad familiar la constituida por el solicitante y, en su caso, por su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita u otra relación análoga debidamente acreditada y los hijos o hijas de uno u otro si existieren, con independencia de su edad, así como las personas sujetas a tutela, guarda o acogimiento familiar que residan en la misma vivienda.

Al mismo tiempo, cabe señalar que para su valoración es requisito imprescindible que los miembros de la unidad familiar convivan en el mismo domicilio desde al menos 12 meses anteriores a la publicación de la invitación para participar.

- Circunstancias económicas

- Minusvalía del solicitante o de alguno de los miembros de la unidad familiar.

- Constituir una familia monoparental, entendiéndose por tal, aquella formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan algunos de los siguientes requisitos:

- *Hijos menores de edad, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.*
- *Hijos menores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.*

Los criterios se valorarán según la siguiente puntuación:

- Composición familiar, hasta un máximo de 4 puntos, conforme al siguiente baremo:

- Un miembro_____1 punto
- Dos miembros_____2 puntos
- Tres miembros_____3 puntos
- Cuatro o más miembros_____ 4 puntos

- Circunstancias económicas (ingresos anuales de todos los miembros de la unidad familiar), hasta un máximo de 4 puntos, según el siguiente baremo:

- De 3.600,00 a 4.800,99 euros _____4 puntos
- De 4.801,00 a 7.200,99 euros_____3 puntos
- De 7.201,00 a 9.000,99 euros_____ 2 puntos
- De 9.001,00 a 9.585,24 euros_____1 puntos
- Más de 9.585,25 euros _____0 puntos

- Por padecer minusvalía el solicitante o alguno de los miembros de la unidad familiar, hasta un máximo de 4 puntos, según el siguiente baremo:
  - Por minusvalía _____2 puntos

- Ser el solicitante miembro de familia monoparental____1 puntos

Será rechazada toda oferta que, en la valoración final no obtenga una puntuación igual o superior a 3 puntos.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Mesa de Contratación

En el artículo 320 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de Sector Público se establece que en los procedimientos negociados en que no sea necesario publicar anuncios de licitación, la constitución de la Mesa será potestativa para el órgano de contratación. Por tanto, en este caso, esta Alcaldía no considera necesario constituir Mesa de Contratación.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Prerrogativas de la Administración

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 210 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, ostenta las siguientes prerrogativas:

a) Interpretación del contrato.
b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
c) Modificación del contrato por razones de interés público.
d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de las Ofertas

Según el artículo 160 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, la apertura de las ofertas deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas.

El órgano de Contratación procederá a la clasificación de la documentación administrativa contenida en los sobres “A”, al tercer día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de las ofertas a las 11.00 horas, haciéndose saber que para el caso de que caiga en sábado se pasará al siguiente día hábil.

El órgano de contratación podrá conceder un plazo no superior a tres días para que el candidato corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Y posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», pudiendo en ese momento solicitar cuantos informes técnicos considere precisos.

La adjudicación del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de dos meses desde la apertura de las ofertas; debiendo notificarse la misma a los candidatos y publicándose en el Perfil de contratante.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Garantía Definitiva

Atendidas las circunstancias de esta contratación y teniendo en cuenta la exigencia de prestar fianza conforme se establece en el artículo 36 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, el órgano de contratación exime al adjudicatario de la obligación de constituir garantía definitiva, considerando suficiente la prestación de dicha fianza como garantía de sus obligaciones arrendaticias.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Adjudicación del contrato

El órgano de contratación, clasificar, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación, atenderá a los criterios de adjudicación señalados en el pliego.

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 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. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

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

(Si los plazos señalados anteriormente caen en sábado, se pasará al siguiente día hábil)

En los procedimientos negociados, la adjudicación concretará y fijará los términos definitivos del contrato.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el Perfil del contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer, conforme al artículo 40, recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Obligaciones del Arrendatario

— Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario. 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.

— 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 deberá abonar el canon correspondiente dentro de los primeros siete días del mes.

— El adjudicatario deberá mantener la vivienda en perfectas condiciones higiénico-sanitarias.

— Corren por cuenta del adjudicatario, las reparaciones ordinarias que se deban llevar a cabo en el inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMOCTAVA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

— Corren por cuenta de este ayuntamiento, las reparaciones extraordinarias que se deban llevar a cabo en el inmueble.

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. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevar a Escritura pública el contrato siendo en ese caso de su cuenta los gastos que se originen.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en el que se reciba la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos en la forma prevista en el artículo 151.4 del RDL 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Fianza

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

El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución.

CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA. 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 el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo; 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 las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente en 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 El Carpio, a 5 de octubre de 2015.

La Alcaldesa,

Fdo. : Desirée Benavides Baena.

Expediente: 39/2015

Asunto: Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para adjudicación de contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en C/ Mayor, 2 San Antonio.

Rfa.: Secr/prss

ANEXO I

MODELO DECLARACIÓN RESPONSABLE

D.....
., con D.N.I. Nº.....EN NOMBRE PROPIO/EN REPRESENTACIÓN DE LA MERCANTIL....., CON CIF Nº......, ENTERADO DE LAS CONDICIONES QUE SE EXIGEN PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN C/ MAYOR, 2 DE SAN ANTONIO-EL CARPIO, DECLARA ANTE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE Y BAJO SU PERSONAL RESPONSABILIDAD, QUE:

1.- REÚNE LOS REQUISITOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN EL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.

2.- NO ESTÁ COMPRENDIDA EN NINGUNO DE LOS CASOS DE PROHIBICIÓN DE CONTRATAR DEL ARTº. 60 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

3.- SE HALLA AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL IMPUESTAS POR LAS DISPOSICIONES VIGENTES.

El Carpio, ...de .....de 20...

(Firma del proponente)

Fdo.-……

Ante mí,

La Alcaldesa,

Fdo.- Desirée Benavides Baena.

Expediente: 39/2015

Asunto: Pliego de Cláusulas Administrativas particulares para adjudicación de contrato de arrendamiento de inmueble ubicado en C/ Mayor, 2 San Antonio.

Rfa.: Secr/prss

ANEXO II

DECLARACIÓN RESPONSABLE

En relación con el procedimiento de adjudicación del contrato de arrendamiento del inmueble sito en C/ Mayor, 2 de San Antonio-El Carpio,

D./Dª. , con DNI
y domicilio a efectos de notificaciones en C/ , nº , de El Carpio (Córdoba), junto con
D./Dª. , con DNI
D./Dª. , con DNI
D./Dª. , con DNI

Declaramos que no somos titulares en pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estamos en posesión de la misma en virtud de derecho de goce o disfrute vitalicio.

Y para que así conste, firmamos el presente, en El Carpio a de de 2015.

Fdo.- Fdo.- Fdo.-

Fdo.-