



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### JUNTA VECINAL DE URREZ

*Pliego de condiciones económico-administrativas que regirá para el arrendamiento de la vivienda denominada «Casa de la Maestra»*

*Cláusula primera. – Objeto del contrato.*

El objeto del contrato es el arrendamiento del bien inmueble denominada «Casa de la Maestra», propiedad de esta Junta Vecinal de Urrez, que está calificado como bien patrimonial en el inventario municipal.

Características del bien inmueble:

- Situado en Calle Bolera, n.º 17 de Urrez.
- Superficie total 120 m<sup>2</sup> en dos plantas con jardines en la parte delantera y trasera.

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.

*Cláusula segunda. – Procedimiento de selección y adjudicación.*

La forma de adjudicación del contrato de 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 determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación.

*Cláusula tercera. – Anuncios.*

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, esta Junta Vecinal publicará los anuncios que considere necesarios en el Boletín Oficial de la Provincia de Burgos.

*Cláusula cuarta. – Importe del arrendamiento.*

El importe del arrendamiento se establece en la cantidad mínima de 2.500 euros anuales, que podrá ser mejorado al alza. El pago de la renta será semestral mediante transferencia bancaria en las cuentas que dispone esta Junta Vecinal.

*Cláusula quinta. – Duración del contrato.*

La duración del contrato de arrendamiento se fija en cuatro años y podrá ser prorrogable de año en año.

(Si llegada la fecha de vencimiento del contrato y una vez transcurrido el plazo de un año, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más).



*Cláusula sexta. – Capacidad.*

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

*Cláusula séptima. – Acreditación de la aptitud para contratar.*

1. 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 octava. – Presentación de ofertas y documentación administrativa.*

Las ofertas se presentarán en la Junta Vecinal de Urrez, dentro del plazo de quince días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Las ofertas podrán presentarse también por correo, 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.

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 oferta si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar a la contratación del arrendamiento del inmueble denominado Casa de la Maestra». La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta según criterios del pliego.



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

Todos los documentos que se presenten deberán cumplir con los siguientes requisitos para ser tenidos por válidos:

– Encontrarse vigentes en el momento de presentar la solicitud de participación en el proceso de licitación.

– Entregarse originales o copias compulsadas de los mismos.

Sobre «A». – Documentación administrativa.

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar del licitador.

b) Documentos que acrediten la representación.

– 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.

– Igualmente la persona que actúe en representación de otro, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

Sobre «B». – Oferta según criterios del pliego.

Documentos que permitan a la mesa de contratación valorar las condiciones de las ofertas según los siguientes criterios de adjudicación:

1. – Precio, mejora del precio establecido: 6 puntos. Las mejoras al alza del precio mínimo de licitación de 2.500 € anuales, se valorarán en la proporción correspondiente conforme a la regla de tres.

«....., 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 denominado «Casa de la Maestra» de Urrez, por concurso, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º ....., de fecha ....., hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de ..... euros/año.

En Urrez, a ..... de ..... de 2019.

Firma del licitador,

Fdo.: .....».

2. – Empadronamiento:

– Menos de 1 año de empadronamiento: 1 punto.

– De 1 a 5 años de empadronamiento: 2 puntos.

– Más de 5 años de empadronamiento: 3 puntos.



Se acreditará mediante presentación de certificado de empadronamiento histórico.

3. – Nacido en Urrez: 1 punto.

Se acreditará mediante presentación de certificado del Registro Civil.

4. – Número de miembros de la unidad familiar (menores a cargo): 1 punto por menor a cargo.

Se acreditará mediante presentación del Libro de Familia.

5. – Número de hijos en edad escolar escolarizados en la zona determinada por la Junta de Castilla y León para la localidad de Urrez: 1 punto por hijo.

Se acreditará mediante presentación de certificado del centro escolar donde estén escolarizados los niños.

6. – Ocupar un puesto de trabajo en una empresa que desarrolla su actividad dentro de la localidad: 1 punto.

Se acreditará mediante presentación de certificado del centro de trabajo.

7. – No ser propietario de ningún otro inmueble urbano en Urrez: 1 punto.

Se acreditará mediante presentación de declaración responsable al respecto.

8. – Mejoras en la vivienda: Según mejora: entre 1 y 3 puntos por mejora.

Se acreditará mediante presentación de declaración responsable de las mejoras que se van a realizar.

*Cláusula novena. – 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.

En caso de empate, el precio será el criterio de desempate, a favor de quien oferte el mayor importe. Si aún así persiste el empate, se resolverá la adjudicación mediante sorteo.

En cuanto al criterio de adjudicación n.º 8, referido a las mejoras en la vivienda, la no realización de estas mejoras en el plazo de duración del contrato (un año), podrá suponer la rescisión del contrato y la incautación de la fianza definitiva.

*Cláusula décima. – Mesa de contratación.*

Conforman la mesa de contratación los siguientes miembros: El Alcalde Pedáneo que actuará como presidente; los Vocales de la Junta Vecinal y el Secretario de la Junta Vecinal.

*Cláusula undécima. – Apertura de ofertas.*

La mesa de contratación se constituirá tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, 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 de tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

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

Tras la lectura de dichas ofertas, la mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este pliego.

*Cláusula duodécima. – Requerimiento de documentación.*

A la vista de la valoración de las ofertas, la mesa de contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta por ser la de mayor puntuación.

*Cláusula decimotercera. – Fianza.*

A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico por el importe de una anualidad del contrato.

*Cláusula decimocuarta. – Adjudicación del contrato.*

Recibida la documentación solicitada, el órgano competente deberá adjudicar el arrendamiento en el primer Pleno que se celebre tras la recepción de la documentación.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los licitadores.

*Cláusula decimoquinta. – Obligaciones del arrendatario.*

– Los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, la Junta Vecinal 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 de la Junta Vecinal de Urrez, podrá realizar las obras que considere necesarias.

– El arrendatario se compromete al abono de la renta y el pago de los gastos (anuncios) en la tramitación del expediente.

*Cláusula decimosexta. – Obligaciones de la Junta Vecinal.*

Serán obligaciones del arrendador:

– La Junta Vecinal 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 1.563 y 1.564 del Código Civil.

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



– Obras de conservación: El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate, sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil (artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

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

– Obras del arrendatario: El arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios, o que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad de la misma.

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

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad de la vivienda o sus accesorios, el arrendador podrá exigir de inmediato del arrendatario la reposición de las cosas al estado anterior (artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

*Cláusula decimoséptima. – Formalización del contrato.*

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este pliego. Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos, teniendo en cuenta que los gastos generados por ello, serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, todo ello tal y como se establece en el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, 1280.2 del Código Civil y 2.5º de la Ley Hipotecaria según Decreto de 8 de febrero de 1946.

*Cláusula decimoctava. – 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 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en Ley 9/2017, de 8 de noviembre, 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. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las normas de derecho privado.



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

Aprobado el pliego en sesión celebrada el día 28 de junio de 2019.

El Alcalde Pedáneo,  
Ángel Conde González