

Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO 'CASA DEL CURA'.

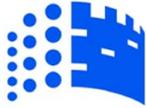
CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

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

Referencia catastral	7857803UK8975N0001ZR
Localización	C/ Cal y Canto, 17
Clase:	Patrimonial
Superficie:	339 m ²
Coficiente:	100%
Uso:	Vivienda
Año de Construcción:	1.950
Título de adquisición:	Oneroso
Cargas o gravámenes:	No constan
Destino del bien:	Vivienda de Uso Turístico
Estado de conservación:	Bueno
Otras circunstancias relevantes	El inmueble se arrienda sin mobiliario, por lo que el arrendatario deberá acondicionarlo para la prestación del servicio, siempre con mobiliario nuevo, extremo que deberá acreditar con las correspondientes facturas. A la finalización del arrendamiento el mobiliario se entenderá amortizado y revertirá en su integridad en favor del Ayuntamiento.

Dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Cebreros (Ávila) en el Tomo 821, Libro 95, Hoja 204, Inscripción 2ª, con C.R.U. 05005000343329.

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



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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, apartado Perfil del Contratante, en la dirección web lasnavasdelmarques.es/sede-electronica/perfil-del-contratante.

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de 90.000 euros, dado que la renta asciende a la cantidad de 500€ 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 Precios de Consumo, siempre que éste sea positivo.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

La duración del contrato de arrendamiento se fija en diez años, prorrogables por otros cinco, previo acuerdo entre Ayuntamiento y arrendatario. Si finalizado el plazo de los diez años ninguna de las partes hubiera manifestado lo contrario, el contrato se entenderá tácitamente prorrogado por el plazo de cinco años señalado.

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, siempre y cuando éstas acrediten, como criterio de solvencia técnica o profesional, ser o haber sido titular de actividades económicas idénticas o análogas a la del destino del bien a arrendar (Vivienda de Uso Turístico) durante, al menos, dos años, siempre que éstos se encuentren dentro de los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.

Igualmente, el ofertante deberá acreditar, mediante la presentación de los correspondientes certificados, estar al corriente de pago con la Agencia Tributaria y con la Seguridad Social. También será requisito que el ofertante no tenga ningún tipo de importe pendiente de pago por cualquier concepto en favor del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, siempre y cuando éste se encuentre fuera del periodo voluntario de pago. Este último extremo será acreditado de oficio por el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués.

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.

Cualquier persona interesada en visitar el inmueble objeto del arrendamiento, con objeto de presentar la oferta que a su juicio considere más adecuada dada la situación física del inmueble, podrá concertar una cita con los Servicios Técnicos Municipales para ello, siempre y cuando solicite la visita, a más tardar, cuatro días hábiles anteriores a la finalización del plazo para



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

la presentación de ofertas y ésta se produzca, como muy tarde, dos días hábiles anteriores a la finalización de dicho plazo, salvo que se retrase por causas imputables al personal del Ayuntamiento, en cuyo caso se podrá realizar la visita hasta el día anterior al de finalización.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas será de un mes contado 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 de manera física en la Oficina de Asistencia en Materia de Registros de este Ayuntamiento, en horario de atención al público (de 09:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes), de manera que se garantice el carácter secreto de las mismas.

Podrán presentarse, del mismo modo, en cualquiera de los lugares señalados en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, siempre que el modo elegido garantice, igualmente, el secreto de las proposiciones.

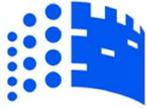
7.3 Contenido de las proposiciones

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 denominado 'Casa del Cura'». La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre A: Documentación Administrativa.**

— **Sobre B: Oferta Económica y 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:



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

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.

— 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.

— Certificado de estar al corriente con la Agencia Tributaria y con la Seguridad Social.

— Documentación acreditativa de la solvencia técnica o profesional en los términos previstos en la CLÁUSULA SEXTA.

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

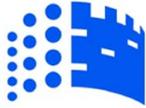
Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, n.º ____, con NIF n.º _____, (en su caso) en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación para el arrendamiento del bien denominado 'Casa del Cura', ante el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués,

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

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



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

denominado 'Casa del Cura', situado en la C/ Cal y Canto nº 17 de la localidad, con nº de referencia catastral 7857803UK8975N0001ZR.

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

— Que está al corriente de pago con la Agencia Tributaria y con la Seguridad, así como que no tiene ninguna deuda pendiente de pago con el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués fuera de periodo voluntario.

— Que se compromete a destinar el bien objeto de arrendamiento, de manera efectiva, y durante la duración total del contrato, al destino señalado en el presente pliego, esto es, alquiler vacacional como Vivienda de Uso Turístico o figura análoga.

— Que conoce la normativa reguladora de la actividad que se pretende realizar y se compromete a realizar cualquier trámite administrativo y/o adaptación necesaria para el cumplimiento de la normativa reguladora del ejercicio de la actividad e inicio de ejecución de la misma. Todos los gastos inherentes a estas operaciones, así como los impuestos que, en su caso, hubiera que satisfacer, serán por cuenta del arrendatario.

— Que entiende que el incumplimiento de cualquier cláusula establecida en el presente pliego, siempre y cuando el mismo sea imputable al arrendatario, supone la rescisión inmediata del contrato de manera unilateral por el Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, determinando la incautación de la fianza definitiva (5% del canon de arrendamiento total del periodo de duración del contrato y los cinco años de posible prórroga, según precio final ofertado).

— 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 _____ y acepto la comunicación a través de medios electrónicos.

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.



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

En _____, a ___ de _____ de 2025.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

SOBRE B
OFERTA ECONÓMICA

Se presentará conforme al siguiente modelo:

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, (en su caso) en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble denominado 'Casa del Cura', 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 y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros mensuales.

En _____, a ___ de _____ de 2025.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a un único criterio de adjudicación, que será el precio. Se ordenarán las ofertas de mayor a menor, según precio ofertado, otorgándose a la oferta económicamente más ventajosa para el Ayuntamiento una puntuación de 100 puntos, y al resto, la puntuación resultante de la aplicación de una regla de tres simple.

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Licitación

Dentro los diez días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones se constituirá la mesa de licitación.

La mesa de licitación estará compuesta por:

- D^o. María del Mar Díaz Sastre, Alcaldesa-Presidenta, que actuará como Presidenta de la Mesa.
- D. Alberto Encinar Martín, Secretario-Interventor de la Corporación, Vocal.
- D. Roberto Esteban Barbado, Primer Teniente de Alcalde, Vocal.
- D^a. Alba Bernaldo de Quirós Rodríguez, Auxiliar Administrativo de Secretaría, Vocal.
- D^a. Asunción Jaén Barceló, Arquitecta Técnica, Vocal.
- D. Alfonso Martín Izquierdo, Administrativo, Secretario de la Mesa.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

Constituida la mesa de licitación, 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, la mesa 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



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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 fijados 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 por la mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, sin que la propuesta de adjudicación 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 máximo de diez días hábiles, 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 en metálico correspondiente al 5% del valor estimado del contrato, según la siguiente fórmula:

$(\text{Canon anual según precio mensual ofertado} * 15) * 0,05$.

La garantía se depositará:

— En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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 garantía será incautada por el Ayuntamiento en caso de rescisión del contrato por incumplimiento del mismo por parte del arrendatario, previa resolución del mismo. A la finalización del contrato, la garantía responderá por todos los daños que pudieran haberse realizado en el inmueble como consecuencia del deterioro del mismo, teniendo en cuenta el estado inicial del mismo al inicio del contrato.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato en el plazo máximo de un mes 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 la sede electrónica del Ayuntamiento, entendiéndose dicha publicación como medio suficiente de notificación al conjunto de los licitadores.

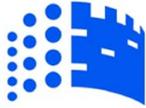
CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado a:

— Ejecutar las prestaciones derivadas del presente contrato de manera directa, sin que pueda cederse la posición a terceras personas.

— Utilizar el inmueble para destinarlo a la creación de una Vivienda de Uso Turístico de alquiler vacacional, conforme a su propia naturaleza, o figura análoga siempre que no se desvirtúe el objeto del contrato.

— Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

actividad, así como la realización de cualquier actuación administrativa al efecto. Igualmente, el arrendatario estará obligado al pago de todos los tributos que correspondan.

— Abonar la renta según oferta presentada por el adjudicatario. Durante el primer año de vigencia del contrato, esto es, desde la fecha de adjudicación al 31 de diciembre de dicho año, la renta se abonará con carácter mensual, prorrateándose por días los meses incompletos. A partir del segundo año natural, esto es, de 1 de enero a 31 de diciembre, la renta se abonará con carácter anual, a más tardar, el 31 de enero del año correspondiente. La parte correspondiente al último año de vigencia del contrato se abonará de manera prorrateada desde el 1 de enero hasta el día de finalización del mismo, igualmente, a más tardar el 31 de enero de dicho año.

— Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, que serán abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras.

— 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, siempre que estas obras sean de mantenimiento de lo ya instalado o de mejora.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Ayuntamiento

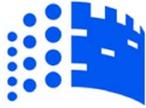
Serán obligaciones del arrendador:

— 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.

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



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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.

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 DECIMOSEPTIMA. Formalización del Contrato

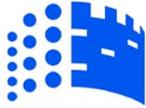
No será necesaria la formalización del contrato en escritura pública, salvo que así lo ponga de manifiesto cualquiera de las dos partes en el plazo máximo de un mes tras la formalización del mismo.

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 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).



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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 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 regirá 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.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

En Las Navas del Marqués, a 15 de abril de 2025.

Alcaldesa-Presidenta,

Fdo.: María del Mar Díaz Sastre.