Calla Rodrigo Álvarez (1 de 2)
SECRETARÍA-INTERVENTORA
Fecha Firma: 20/11/2026
HASH: 249a583df90e8a637e1fb1dcb749e611

Fernando Núñez Ruiz (2 de 2)
El Alcalde
Fecha Firma: 20/11/2026
HASH: aaf5cd296050a888e235a49909cd82b5

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA MUNICIPAL SITA EN CALLE SANTA MARINA Nº 39-41 DE FRESNO DE RODILLA (EXPTE. 6/2026)

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato es el arrendamiento de la vivienda de titularidad municipal denominada “Santa Marina”, ubicada en el edificio municipal sito en la calle Santa Marina, nº 39-41, de Fresno de Rodilla, propiedad de este Ayuntamiento, que está calificada como bien patrimonial.

La vivienda tiene acceso desde la calle a través de un hall en planta baja y una escalera que comunica con la planta primera, donde se desarrolla el programa de la vivienda: dos dormitorios, un baño y salón-comedor-cocina. Su superficie útil es de 66,27 m² y su superficie construida aproximada de 82,84 m², según el informe de valoración del arquitecto D. Ismael Ruiz Martínez (colegiado nº 2926 COACyLe), de 25 de septiembre de 2026. Se arrienda amueblada.

El resto de las dependencias del edificio municipal no forman parte del objeto del contrato y continuarán siendo de titularidad y uso municipal. El arrendatario deberá respetar dichos usos en los términos de la cláusula 16.

El objetivo del Ayuntamiento de Fresno de Rodilla, con el arrendamiento de esta vivienda, es cumplir con la función social de favorecer el establecimiento de personas que quieran vivir en el Municipio, favoreciendo la lucha contra la despoblación.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado de naturaleza patrimonial y está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), conforme a su artículo 9.2.

2. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el **concurso público**, en el que cualquier persona interesada 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 (LPAP), y con los artículos 92 y siguientes del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (RBEL). Las normas de preparación y adjudicación de la LCSP se aplicarán con carácter supletorio.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta se atenderá a varios criterios de adjudicación, vinculados al objeto del contrato, con la ponderación y la forma de valoración que se establecen en la cláusula 10.

La participación en el concurso es abierta, de acuerdo con los principios de igualdad, publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad (artículo 8 LPAP). No se limita a los vecinos ni a las personas empadronadas en el municipio, ni se exige ninguna otra condición personal o profesional. La residencia habitual y permanente en la vivienda se establece como condición de destino del contrato (artículo 2 LAU) y el empadronamiento se valora únicamente como compromiso futuro, en los términos de la cláusula 10.

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 14

3. IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO

El importe del arrendamiento se establece en la renta mínima de licitación de **354,92 euros mensuales (4.258,98 euros anuales)**, equivalente al 6 % del valor en venta de la vivienda fijado en el informe de valoración técnica (70.982,97 euros), conforme al artículo 92.2 del RBEL. Esta cantidad podrá ser mejorada al alza por los licitadores; no se admitirán ofertas inferiores.

La renta se estipula en euros y se abonará por mensualidades (artículo 17 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, LAU). El pago se realizará dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El pago se efectuará mediante ingreso o transferencia en el número de cuenta bancaria titularidad del Ayuntamiento que se facilite al momento de formalizar el contrato, indicando el nombre del arrendatario, así como el mes al que corresponda.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración pactada inicial del contrato es de **dos (2) años**, a contar desde la firma del contrato.

Prórroga obligatoria. Llegada la fecha de vencimiento del plazo pactado, el contrato se prorrogará obligatoriamente, a instancia del arrendatario, por plazos anuales hasta alcanzar una duración total de **siete (7) años**, por ser el arrendador una persona jurídica (artículo 9 LAU), salvo que el arrendatario manifieste al Ayuntamiento por escrito su voluntad de no renovar, con una antelación mínima de treinta (30) días a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas. Estas prórrogas derivan de la ley y no de la voluntad del Ayuntamiento.

Prórroga tácita. Si, llegada la fecha de vencimiento una vez transcurridos siete años de duración, ninguna de las partes hubiera notificado a la otra su voluntad de no renovarlo, con una antelación mínima de cuatro meses el Ayuntamiento o de dos meses el arrendatario, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta un máximo de tres años más (artículo 10 LAU).

El arrendatario podrá desistir del contrato una vez transcurridos al menos seis meses, siempre que lo comunique al Ayuntamiento con una antelación mínima de treinta días (artículo 11 LAU).

La fecha de inicio del cómputo del plazo de duración del contrato será la de la firma del contrato de arrendamiento. A partir de dicha fecha, el arrendatario podrá acceder a la vivienda.

5. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA, GASTOS Y RÉGIMEN FISCAL

Actualización de la renta. La renta se actualizará anualmente, en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, conforme al sistema o índice que esté legalmente vigente en el momento de la formalización y de cada actualización (artículo 18 LAU), previa notificación por escrito al arrendatario.

Régimen fiscal. El arrendamiento de vivienda está exento del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.23 de la Ley 37/1992), por lo que las rentas ofertadas no incluyen dicho impuesto.

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 14

Gastos y suministros. Los gastos de suministros de la vivienda (luz, agua, basuras y demás servicios individualizados) serán de cuenta del arrendatario, en los términos de la cláusula 16.

6. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

A la vista de la duración y del importe del arrendamiento, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con el apartado 9 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, es la Alcaldía del Ayuntamiento de Fresno de Rodilla. (Presupuesto base de licitación de 8.517,96 euros inferior al 10% de los recursos ordinarios del presupuesto).

7. CAPACIDAD

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representante, las personas físicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en alguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la LCSP.

Dado que el contrato tiene por destino satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (artículo 2 LAU), la vivienda deberá constituir la residencia habitual y permanente de la persona adjudicataria, por lo que no podrán ser adjudicatarias las personas jurídicas ni las uniones de empresarios. No se exige estar empadronado ni ser vecino del municipio para participar.

8. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

1. La capacidad de obrar se acreditará mediante copia digitalizada del documento nacional de identidad o, en su caso, del número de identidad de extranjero o pasaporte. Cuando se actúe por medio de representante, se aportará además documento acreditativo de la representación.
2. No podrán contratar con el Ayuntamiento las personas que tengan deudas con Hacienda, con la Seguridad Social o con el Ayuntamiento de Fresno de Rodilla.

9. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

9.1. Condiciones previas

Las proposiciones de las personas interesadas deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por dichas personas del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una oferta. Las ofertas serán secretas hasta el momento de su apertura.

9.2. Lugar y plazo de presentación de ofertas

Las ofertas se presentarán **exclusivamente por medios electrónicos**, a través de la Central de Contratación de la Diputación Provincial de Burgos (https://central.burgos.es/inicio.do), mediante los

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 14

medios de identificación y firma electrónica que admita la plataforma y siguiendo sus instrucciones de uso.

El anuncio de licitación se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y, el mismo día, en la sede electrónica municipal https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/info.0 y en el perfil del contratante.El plazo de presentación de ofertas se computará a partir de la fecha de publicación del anuncio en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y será de **cinco (5) días hábiles** contados desde el día siguiente a dicha publicación, finalizando a las 23:59 horas del último día.

No se admitirán las ofertas presentadas fuera de plazo ni por medios distintos del electrónico. Si se produjera una incidencia técnica acreditada que impida el funcionamiento ordinario de la plataforma, el Ayuntamiento podrá ampliar el plazo, publicándolo en los mismos medios que el anuncio.

9.3. Información a las personas interesadas

Las personas interesadas en la licitación obtendrán, a través del correo electrónico fresnoderodilla@diputaciondeburgos.net aquella información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria en el plazo de dos días desde que la soliciten.

Las personas que carezcan de medios o de conocimientos para la presentación electrónica podrán solicitar asistencia en las dependencias municipales, en horario de atención al público, para presentar su oferta por medios electrónicos con el apoyo del personal del Ayuntamiento (artículo 12 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

9.4. Contenido de las proposiciones

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en DOS (2) sobres electrónicos, firmados electrónicamente por la persona licitadora y con indicación del domicilio y de la dirección electrónica 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 de la vivienda SANTA MARINA, calle Santa Marina nº 39-41, propiedad del Ayuntamiento de Fresno de Rodilla "

La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre “A”: Documentación Administrativa.
- Sobre “B”: Oferta económica y compromiso de fijar residencia (criterios valorables mediante la mera aplicación de fórmulas).

Al no existir criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor, no se presenta sobre específico para ellos. Los documentos se presentarán en formato electrónico legible (PDF) y el Ayuntamiento podrá requerir, en cualquier momento, la exhibición de los originales.

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

SOBRE “A”: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 14

- **Declaración Responsable del licitador** indicativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para contratar con la Administración, en la que manifieste lo siguiente:
    - Que tiene plena capacidad de obrar y, en su caso, que el firmante ostenta la representación de la persona que presenta la oferta.
    - Que no está incurso en prohibición de contratar alguna.
    - Que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y que no tiene deudas con el Ayuntamiento de Fresno de Rodilla.
    - En el caso de que la persona licitadora fuera extranjera, sometimiento al fuero español.
    - Que destinará la vivienda a su residencia habitual y permanente mientras sea arrendatario/a de la misma, con exclusión de cualquier otro uso.
    - Que designa una dirección de correo electrónico para las comunicaciones y notificaciones.

- Copia digitalizada del documento nacional de identidad, número de identidad de extranjero o pasaporte.

Esta Declaración Responsable se presentará conforme al modelo que aparece como Anexo I de este Pliego.

SOBRE "B": OFERTA ECONÓMICA Y COMPROMISO DE FIJAR RESIDENCIA

- **Oferta económica** que se propone para la licitación (renta mensual, no inferior a 354,92 euros), presentada conforme al modelo que aparece como Anexo II de este Pliego.
- **Compromiso de fijar residencia** en el municipio. La ausencia del compromiso no determina la exclusión de la oferta y supone 0 puntos en el criterio b) de la cláusula 10.

10. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación recaerá en la oferta admitida que obtenga la mayor puntuación total, sobre un máximo de **100 puntos**, aplicando los siguientes criterios, todos ellos vinculados al objeto del contrato y valorables mediante la mera aplicación de fórmulas:

a) Precio (renta mensual ofertada): máximo 80 puntos.

Se valorará la renta mensual ofertada, que no podrá ser inferior a 354,92 euros (las ofertas inferiores serán excluidas). La oferta más alta recibirá la puntuación máxima y las restantes se puntuarán de forma proporcional, según la fórmula: **P = 80 × (O / Omáx)**, donde P es la puntuación obtenida, O es la renta mensual ofertada por la persona licitadora y Omáx es la renta mensual más alta de las ofertas admitidas. La puntuación se expresará con dos decimales.

b) Compromiso de fijar residencia: máximo 20 puntos.

Se otorgarán **20 puntos** a la persona licitadora que se comprometa a fijar su residencia en el municipio de Fresno de Rodilla, esto es: (i) a empadronarse en el municipio, con domicilio en la vivienda arrendada, ella y las personas que convivan con ella, en el plazo máximo de un (1) mes desde la entrega de las llaves, y

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 14

(ii) a mantener el empadronamiento y la residencia efectiva en la vivienda durante toda la vigencia del contrato. En caso contrario, se otorgarán 0 puntos.

Este criterio se vincula con el objeto del contrato, cuya finalidad es favorecer el establecimiento de personas que quieran vivir en el municipio y luchar contra la despoblación (cláusula 1). Se valora un compromiso futuro y no una condición personal previa, por lo que puede asumirlo cualquier persona licitadora, esté o no empadronada actualmente en el municipio. El compromiso asumido tendrá carácter de obligación esencial del contrato (cláusulas 16, 19 y 20).

Criterios de desempate. En caso de empate en la puntuación total, se resolverá aplicando sucesivamente los siguientes criterios, objetivos y vinculados al objeto del contrato:

1. La oferta con mayor puntuación en el criterio de precio.
2. La oferta que comprometa el empadronamiento en la vivienda del mayor número de personas (incluida la persona licitadora) por su relación con la lucha contra la despoblación.
3. De persistir el empate, sorteo, que se realizará en acto público convocado al efecto.

11. COMISION NEGOCIADORA

Los negocios privados de gestión patrimonial están excluidos de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos de sector público conforme lo dispone el articulo 9.2 de la misma quedando configurados como contratos privados a los que según el articulo citado y el artículo 26 del mismo texto normativo, les será aplicable con carácter preferente la legislación patrimonial remitiéndose a la normativa estatal de contratación solamente en aquellos aspectos en los que la propia normativa patrimonial remita a la misma.

Esta remisión normativa de la legislación patrimonial, concretamente al bloque normativo constituido por el RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Bienes de las entidades locales y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas a la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público es una cuestión controvertida en cuanto al alcance de la misma.

No es perceptiva la constitución de la mesa de contratación en los aprovechamientos de bienes patrimoniales y comunales de las entidades locales pudiendo estar el órgano competente asesorado por el Secretario de la corporación y los concejales designados, a tenor de lo establecido en el articulo 326 de la Ley de Contratos del Sector Público que excluye su carácter perceptivo en todo procedimiento de contratación permitiendo la excepción de su constitución en determinados procedimientos y supuestos.

Composición Comisión Negociadora

FUNCIÓN	
Presidente de la Comisión	Fernando Nuñez Ruiz (Alcalde)
Primer Vocal y secretario	Dña. Celia Rodrigo Álvarez (Secretaría-

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 14

	Interventora)
Segundo Vocal	D. Agustín López Arroyo

12. APERTURA DE OFERTAS

La Comisión Negociadora se constituirá el martes siguiente desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas, previo anuncio de la fecha y hora en el tablón de anuncios, en la sede electrónica y en el perfil del contratante. Dentro de dicho plazo, la Presidencia podrá fijar otra fecha por razones justificadas, con anuncio previo en los mismos medios.

En primer lugar, se procederá a la apertura del Sobre "A" y se calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si se observaran defectos materiales en la documentación aportada o la solicitud adoleciera de oscuridad o de inconcreción, la Comisión Negociadora podrá conceder un plazo que no podrá ser inferior a cinco (5) días ni exceder de diez (10) días naturales.

Si transcurrido el plazo de subsanación no se ha completado o subsanado la información requerida, se procederá a su exclusión en el procedimiento, dejando constancia documental de esta circunstancia.

Posteriormente, **en acto público**, la Comisión Negociadora procederá a la apertura del Sobre "B", dará lectura a las ofertas admitidas y aplicará las fórmulas de valoración de la cláusula 10.

La Comisión Negociadora clasificará las proposiciones por orden decreciente de puntuación y elevará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación, a favor de la oferta que haya obtenido la mayor puntuación. La propuesta será publicada en el perfil del contratante, en el tablón de anuncios y en la sede electrónica de la entidad.

La propuesta de adjudicación de la Comisión Negociadora no genera derecho alguno a favor de la persona propuesta.

Los empates entre dos o más ofertas se resolverán conforme a los criterios de desempate de la cláusula 10.

13. 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.

Aceptada la propuesta de la Mesa por el órgano de contratación, se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de **5 días hábiles** a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la siguiente documentación: a) la justificativa de hallarse al

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 14

corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y b) el justificante del ingreso de la fianza prevista en la cláusula 14.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo indicado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a recabar la misma documentación al licitador siguiente por el orden en que hayan quedado clasificados.

14. FIANZA Y GARANTÍAS

No se exige garantía provisional. A la celebración del contrato será obligatoria la prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta (artículo 36 LAU), que tendrá la consideración de garantía definitiva. No se exigen garantías adicionales a la fianza legal.

La fianza se devolverá a la finalización del contrato, una vez entregadas las llaves, si la vivienda se encuentra en el estado en que se entregó, salvo el desgaste derivado del uso ordinario, y el arrendatario está al corriente de pago de las mensualidades del arrendamiento. En otros casos (falta de pago, daños en el inmueble, etc.) se retendrá la cantidad que resulte procedente. Transcurrido un mes desde la entrega de las llaves sin que se haya restituido el saldo que corresponda, este devengará el interés legal del dinero (artículo 36.4 LAU).

Se revisará conforme al artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El importe de la fianza se ingresará en la cuenta que se indique en el requerimiento, titularidad del Ayuntamiento de Fresno de Rodilla.

15. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

Recibida la documentación requerida, el alcalde de Fresno de Rodilla dictará resolución adjudicando el contrato dentro de los **cinco (5) días hábiles** siguientes.

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos y licitadores por medios electrónicos, conforme a la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP, e incluirá la información necesaria para que los interesados puedan interponer recurso suficientemente fundado contra la adjudicación, indicando el plazo de formalización del contrato.

La adjudicación se publicará en el perfil del contratante (Central de Contratación de la Diputación de Burgos), en el tablón de anuncios y en la sede electrónica del Ayuntamiento, en el plazo de quince (15) días.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el presente Pliego.

16. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario está obligado a:

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 14

1. Destinar la vivienda a **residencia habitual y permanente** del arrendatario (artículo 2 LAU), con exclusión de cualquier otro uso, y en particular del uso turístico, profesional o de actividad económica. Cualquier modificación del destino requerirá la autorización previa y por escrito del Ayuntamiento.
2. Si ha asumido el compromiso de fijar residencia : empadronarse, junto con las personas que convivan con él, en el municipio de Fresno de Rodilla con domicilio en la vivienda, en el plazo máximo de un (1) mes desde la entrega de las llaves, y mantener el empadronamiento y la residencia efectiva durante toda la vigencia del contrato, acreditándolo ante el Ayuntamiento cuando se le requiera. La inscripción debe hacerse en cualquier caso conforme al artículo 15 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
3. No ceder, realquilar o subarrendar la vivienda, en todo o en parte, sin autorización expresa y por escrito de la Corporación, en los términos del artículo 8 LAU.
4. Pagar los gastos de luz, calefacción, agua, basuras y demás suministros con que cuente la vivienda arrendada, debiendo domiciliar dichos pagos, aportando el correspondiente número de cuenta.
5. Mantener el inmueble en adecuado estado, con las labores de limpieza de todas las estancias y habitáculos, y realizar las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda (artículo 21.4 LAU).
6. Permitir, previo aviso con antelación razonable, el acceso de las personas que designe el Ayuntamiento para revisar el estado del inmueble y realizar los trabajos de conservación o mejora que resulten necesarios (artículos 21 y 22 LAU).
7. Ser responsable de cualquier daño ocasionable a terceros cuando sea consecuencia directa del uso del inmueble.
8. Suscribir y mantener vigente durante todo el contrato un seguro de hogar que cubra, al menos, la responsabilidad civil por daños a terceros y al inmueble, y acreditarlo ante el Ayuntamiento cuando se le requiera.
9. Respetar los usos del resto del edificio municipal, mantener limpios y expeditos los elementos comunes (hall y escalera) y no obstaculizar el acceso a las demás dependencias del edificio.
10. Conservar las instalaciones de la vivienda en perfecto estado de funcionamiento, limpieza e higiene, siendo de su cargo los gastos ordinarios que ello origine.
11. Designar una dirección de correo postal, de correo electrónico y un teléfono para las comunicaciones o notificaciones que el Ayuntamiento le curse, con el fin de mantener un canal de comunicación rápido para cualquier eventualidad.
12. Al término del contrato, devolver la vivienda y entregar las llaves en el estado en que fue entregada, salvo el desgaste derivado del uso ordinario.

El arrendatario no podrá realizar obras en la vivienda sin permiso expreso y por escrito del arrendador y, en todo caso, con sujeción a lo establecido en el art. 23 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Para las obras de conservación de la vivienda y/o sus anejos se estará a lo establecido en el art. 21 de la Ley 29/1994. Para las obras de mejora se estará a lo establecido en el art. 22 de la Ley 29/1994.

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 14

17. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará en documento administrativo, que se ajustará con exactitud a las condiciones de la licitación y en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes enumerados en este Pliego, no más tarde de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación. Constituirá título suficiente para acceder a cualquier registro público. Cualquiera de las partes podrá solicitar elevarlo a escritura pública, siendo los gastos de cuenta de quien lo solicite, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20.1 LAU.

Formalizado el contrato, se procederá a la entrega de llaves.

18. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR (AYUNTAMIENTO)

El arrendador se obliga a entregar el inmueble en perfecto estado para el uso al que se destina y al completo de instalaciones y servicios.

El arrendador estará obligado a realizar en el inmueble las reparaciones necesarias para que la vivienda conserve las condiciones de habitabilidad necesarias para servir al uso al que se destina, salvo cuando el deterioro del mismo sea imputable al arrendatario de conformidad con los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.

19. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley de Arrendamientos Urbanos 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 terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

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 lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

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. En este caso, será la falta de pago de, al menos, dos mensualidades de forma consecutiva.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

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.

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 14

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 del compromiso de fijar residencia asumido en particular la falta de inscripción en el padrón municipal o la baja en él del arrendatario o de las personas convivientes sin causa justificada.

h) El uso continuado de la vivienda por personas ajenas al arrendatario.

i) La realización de daños en el inmueble por el arrendatario.

j) La realización de obras sin autorización del Ayuntamiento.

20. INCUMPLIMIENTO DE CONDICIONES

El incumplimiento de las condiciones de este Pliego, y en particular del compromiso de fijar residencia valorado como criterio de adjudicación, así como la falsedad de las declaraciones y datos presentados por el adjudicatario, dará lugar, previa audiencia del interesado, a la resolución del contrato en los términos de la cláusula 19 y a una nueva licitación de la vivienda, sin perjuicio de la indemnización de los daños y perjuicios que proceda.

21. TRATAMIENTO DE DATOS

En cumplimiento del Reglamento (UE) 2016/679, general de protección de datos, y de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personal 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. Podrán ejercer sus derechos ante el Ayuntamiento de Fresno de Rodilla.

22. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Este contrato tiene carácter privado y naturaleza patrimonial, y está excluido de la LCSP (artículo 9.2). Su preparación y adjudicación se regirán por lo establecido en este Pliego y, para lo no previsto en él, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (artículos 106, 107 y 110), por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (artículos 92 a 108) y, supletoriamente, por las normas de preparación y adjudicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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 el derecho privado y, en concreto, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, con carácter supletorio, por los artículos 1542 y

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 14

siguientes del Código Civil. Las normas imperativas de la LAU prevalecerán sobre lo dispuesto en este Pliego.

Los actos de preparación y adjudicación, por ser actos separables, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, previo recurso potestativo de reposición ante el órgano de contratación en el plazo de un mes, o directamente en el plazo de dos meses (artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015 y 46 de la Ley 29/1998).

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan en cuanto a los efectos y extinción del contrato.

El Alcalde,

FERNANDO NUÑEZ RUIZ

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 14

ANEXO I – MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA

D./Dña. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con correo electrónico _____, con DNI/NIE n.º _____, (en su caso) en representación de D./Dña. _____, con DNI/NIE n.º _____, a efectos de su participación en la licitación **ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN CALLE SANTA MARINA Nº 39-41**, anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte en la licitación y DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD QUE:

PRIMERO. Que se dispone a participar en el procedimiento, para lo cual está enterado del expediente para el ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN CALLE SANTA MARINA Nº 39-41, anunciado en el perfil del contratante.

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

- Que tiene plena capacidad de obrar y, en su caso, que ostenta la representación de la persona que presenta la oferta.
- Que no está incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, y no tener deudas con el Ayuntamiento de Fresno de Rodilla.
- Que, en el caso de ser extranjero, 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.
- Destinar la vivienda a su residencia habitual y permanente mientras sea arrendatario/a de la misma, con exclusión de cualquier otro uso.
- Que designa como dirección de correo electrónico para comunicaciones y notificaciones: _____.

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 persona adjudicataria del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a _____ de _____ de 2026

Firma del declarante,

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 14

ANEXO II – OFERTA ECONÓMICA Y CRITERIOS DE CUANTIFICACIÓN AUTOMÁTICA.

Oferta Económica (hasta 80 puntos)

D./Dña. ……, con domicilio a efectos de notificaciones en ……, con DNI/NIE n.º ……, (en su caso) en representación de D./Dña. ……, con DNI/NIE n.º ……, enterado del expediente para el **ARRENDAMIENTO DE LA VIVIENDA SITA EN CALLE SANTA MARINA Nº 39-41**, 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 ofreciendo una renta mensual de …… euros (…… €), sin incluir IVA por estar exento, y no inferior a 354,92 euros mensuales.

Criterios de cuantificación automática: Compromiso de fijar residencia en el municipio. (SEÑALAR CON UNA X)

☐ **ME COMPROMETO** en caso de resultar adjudicatario/a: (hasta 20 puntos)

- A empadronarme en el municipio de Fresno de Rodilla, con domicilio en la vivienda arrendada, junto con las personas que convivan conmigo, en el plazo máximo de un (1) mes desde la entrega de las llaves.
- A mantener el empadronamiento y la residencia efectiva en la vivienda durante toda la vigencia del contrato.
- Número de personas, incluido el firmante, que se empadronarán en la vivienda (a efectos de desempate): ……

Asimismo, acepto que el incumplimiento de este compromiso constituye una obligación esencial del contrato y causa de resolución conforme a las cláusulas 19 y 20 del Pliego.

En _____, a _____ de _____ de 2026

Firma del declarante,

Cód. Validación: 6EG4ZS6ENGYMZ5K7ZFF6QYD7Z
Verificación: https://fresnoderodilla.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 14