BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

PLIEGO DE CONDICIONES PATRIMONIALES

Concurso para el arrendamiento y explotación de «Viñas El Soto»

Cláusula 1. Objeto y delimitación

El objeto es el arrendamiento para explotación agrícola de las fincas patrimoniales municipales conocidas como «Viñas El Soto», con una superficie total de 94.950,96 m² (9,495096 ha).

Parcela	Superficie incluida	Delimitación / observaciones
6/32	27.522,15 m²	Parcela completa: 22.049,04 m² de viña y 5.473,11 m² de erial/pastos
6/33	1.204,63 m²	Parcela completa; catastralmente cultivo de regadío
6/46	3.342,86 m²	Parcela completa; viña de regadío
6/47	118,69 m²	Parcela completa; viña de regadío
6/50	45.333,70 m²	Solo subparcela 0A; viña. Excluidas chopera y construcción
6/490	17.428,93 m²	Solo subparcela 0B; cultivo de regadío. Excluidas chopera y edificaciones
TOTAL	**94.950,96 m²**	**9,495096 ha**

Las cédulas parcelarias incorporadas al expediente delimitan gráficamente el objeto. No quedan incluidas otras superficies, construcciones o instalaciones de las parcelas 6/50 y 6/490.

Cláusula 2. Naturaleza, régimen jurídico y prevalencia documental

El negocio tiene naturaleza patrimonial y privada y queda excluido de la LCSP en los términos de su artículo 9. Se rige por la legislación patrimonial aplicable, por este pliego, por el acto de adjudicación y por el Derecho privado en cuanto corresponda.

Constituyen la fuente de verdad del negocio: (1) el presente pliego aprobado; (2) las cédulas parcelarias anexas para la delimitación física; (3) la resolución de adjudicación; y (4) la oferta económica adjudicada. El contrato precedente no forma parte del nuevo negocio y se conserva únicamente como antecedente histórico.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

Cláusula 3. Destino

Las fincas se destinarán a explotación agrícola y, en particular, al cultivo y mantenimiento de las superficies de viñedo existentes. No podrá alterarse sustancialmente su destino sin autorización municipal previa y los títulos sectoriales que resulten exigibles.

Cláusula 4. Estado, conocimiento y acta de entrega

La persona adjudicataria acepta las fincas en su estado material conocido, sin perjuicio de las obligaciones municipales que legalmente correspondan. Antes del inicio se levantará acta de entrega y estado, con identificación de las parcelas y, cuando resulte útil, documentación fotográfica.

Cláusula 5. Duración y prórroga

La duración inicial será de DOS AÑOS desde la formalización del contrato, con previsión de inicio el 1 de noviembre de 2026. Si la formalización fuese posterior, el plazo se computará desde la fecha efectiva de formalización.

Podrá acordarse una única prórroga expresa de hasta DOS AÑOS. No será automática ni tácita. Requerirá acuerdo municipal previo al vencimiento y comprobación satisfactoria del cumplimiento de las obligaciones de explotación, conservación y pago.

Cláusula 6. Tipo mínimo, renta y forma de pago

El tipo mínimo de licitación es de MIL EUROS (1.000,00 €) ANUALES, mejorable al alza. No se admitirán ofertas inferiores.

La renta definitiva será la renta anual ofertada por la persona adjudicataria. Se abonará por anualidades anticipadas: la primera dentro de los quince días siguientes a la formalización y las sucesivas dentro de los quince primeros días de cada anualidad contractual, mediante ingreso en la cuenta municipal que se indique.

Serán de cuenta del arrendatario los tributos, tasas, gastos e insumos derivados de su propia explotación cuando legalmente le correspondan.

Cláusula 7. Procedimiento y criterio de adjudicación

La adjudicación se realizará mediante CONCURSO PÚBLICO. El único criterio será la mayor renta anual ofertada, siempre que sea igual o superior al tipo mínimo.

Las ofertas se ordenarán de mayor a menor cuantía. En caso de empate entre las ofertas económicamente más altas, se resolverá mediante sorteo público, dejando constancia en acta.

Cláusula 8. Capacidad y aptitud

Podrán participar personas físicas o jurídicas con capacidad de obrar y aptitud suficiente para asumir válidamente las obligaciones. No se exige clasificación ni solvencia empresarial de la LCSP, ni condición de agricultor profesional.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

La persona adjudicataria deberá disponer por sí o mediante medios legítimamente contratados de los medios necesarios para cumplir las obligaciones agronómicas y fitosanitarias durante toda la vigencia.

Cláusula 9. Publicidad y plazo

La convocatoria se publicará en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento alojado en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi, en la sede o tablón municipal y en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

El plazo de presentación será de QUINCE DÍAS NATURALES contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el BOTHA. Las restantes publicaciones deberán ser simultáneas o anteriores.

Cláusula 10. Presentación de proposiciones

Las ofertas se presentarán electrónicamente por el medio indicado en el anuncio, en UN ÚNICO ARCHIVO, al existir exclusivamente un criterio automático económico. Contendrá:

- Declaración responsable conforme al Anexo II.
- Proposición económica conforme al Anexo III.
- En su caso, documentación acreditativa de la representación.

La presentación implica aceptación incondicionada del presente pliego.

Cláusula 11. Instrucción, apertura y propuesta

No se constituye Mesa de contratación de la LCSP. La Secretaría-Intervención instruirá el procedimiento, realizará la apertura electrónica con la asistencia administrativa disponible, comprobará la documentación y ordenará las ofertas por renta anual. Podrá requerirse subsanación de defectos documentales subsanables.

La propuesta se elevará a la Alcaldía a favor de la oferta válida con mayor renta anual.

Cláusula 12. Fianza contractual patrimonial

Antes de la formalización, la persona adjudicataria constituirá una fianza contractual equivalente al DIEZ POR CIENTO (10 %) de la renta correspondiente al período inicial de dos años, calculada sobre la renta anual adjudicada.

La fianza responderá del pago de rentas, daños imputables al arrendatario, incumplimiento de las obligaciones de conservación y demás responsabilidades derivadas del negocio. Será devuelta tras la extinción y comprobación satisfactoria del estado de las fincas.

Cláusula 13. Formalización

El contrato se formalizará por escrito una vez constituida la fianza y aportada la documentación requerida. El pliego y la oferta económica adjudicada quedarán incorporados al contrato.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

Cláusula 14. Obligaciones esenciales de explotación y conservación

El arrendatario mantendrá durante toda la vigencia las fincas y plantaciones en adecuado estado agronómico, sanitario, de seguridad y conservación. Serán de su exclusiva cuenta, entre otras:

- Poda y demás labores ordinarias necesarias para el mantenimiento de las vides.
- Laboreo o mantenimiento adecuado del suelo y control de vegetación espontánea.
- Tratamientos fitosanitarios legalmente procedentes y cumplimiento de la normativa sobre productos y tratamientos.
- Prevención, control y tratamiento de plagas y enfermedades cuando resulte necesario.
- Retirada o correcta gestión de restos vegetales cuando proceda.
- Mantenimiento de las fincas de forma que se eviten daños a parcelas colindantes, caminos, bienes municipales y terceros.
- Asunción de mano de obra, maquinaria, riego, tratamientos, insumos y restantes costes ordinarios de explotación.

Estas obligaciones tienen carácter esencial. Su incumplimiento grave o reiterado podrá dar lugar a resolución.

Cláusula 15. Seguimiento, inspección y verificación

La Alcaldía será responsable municipal del seguimiento, asistida por Secretaría-Intervención y, cuando resulte necesario, por medios técnicos. El Ayuntamiento podrá inspeccionar las fincas en cualquier momento razonable y requerir la subsanación de deficiencias en el plazo que proceda.

Antes de acordar una eventual prórroga se realizará una comprobación específica del estado de las fincas, del cumplimiento de las obligaciones agronómicas y del pago de la renta.

Cláusula 16. Riesgo de explotación y frutos

La explotación se realizará a riesgo y ventura del arrendatario. Los frutos y productos obtenidos le corresponderán. Asumirá los riesgos derivados de climatología, inundaciones, rendimiento, calidad de la producción, precios de mercado y demás circunstancias propias de la actividad agrícola.

Cláusula 17. Obras, plantaciones y alteraciones

No podrán ejecutarse obras, nuevas plantaciones permanentes, arranques generalizados, instalaciones fijas o alteraciones sustanciales sin autorización municipal previa. Las mejoras autorizadas no generarán derecho a indemnización salvo pacto expreso.

Cláusula 18. Cesión y subarriendo

Queda prohibida la cesión del contrato o el subarriendo total o parcial sin autorización expresa y previa del Ayuntamiento.

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

Cláusula 19. Responsabilidad

El arrendatario responderá de los daños causados por acción u omisión en la explotación y mantendrá indemne al Ayuntamiento frente a reclamaciones de terceros imputables a su actividad, sin perjuicio de las responsabilidades legalmente procedentes.

Cláusula 20. Resolución

Serán causas de resolución, además de las que resulten del Derecho privado aplicable:

- Impago de la renta.
- Incumplimiento grave o reiterado de las obligaciones de cultivo, conservación o mantenimiento fitosanitario.
- Abandono de la explotación.
- Destino no autorizado.
- Cesión o subarriendo no autorizados.
- Obras o alteraciones sustanciales sin autorización.
- Daños graves a bienes municipales por dolo, culpa o negligencia.
- Mutuo acuerdo.
- Las demás causas legalmente procedentes.

La resolución por incumplimiento exigirá audiencia previa, sin perjuicio de las medidas urgentes de conservación que resulten necesarias.

Cláusula 21. Extinción, devolución y acta final

Extinguido el negocio, el arrendatario devolverá las fincas libres de bienes propios y en adecuado estado de conservación, teniendo en cuenta el desgaste ordinario inherente a una explotación diligente. Se levantará acta final de devolución y estado, que servirá también para resolver sobre la fianza.

Cláusula 22. Jurisdicción

Los actos de preparación y adjudicación podrán impugnarse ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Las controversias relativas a efectos y extinción del negocio privado corresponderán a la jurisdicción civil, sin perjuicio de las potestades administrativas legalmente reconocidas.

ANEXO I. Relación de fincas

Parcela	Superficie incluida	Delimitación / observaciones
6/32	27.522,15 m²	Parcela completa: 22.049,04 m² de viña y 5.473,11 m² de erial/pastos
6/33	1.204,63 m²	Parcela completa; catastralmente cultivo de regadío
6/46	3.342,86 m²	Parcela completa; viña de regadío

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruaren bidez egiazta daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: https://udalenegoitza.araba.eus/banosdeebro/validacionDoc/?entidad=BANOS
60144708b0101d0c72407ea34e09130au

Parcela	Superficie incluida	Delimitación / observaciones
6/47	118,69 m²	Parcela completa; viña de regadío
6/50	45.333,70 m²	Solo subparcela 0A; viña. Excluidas chopera y construcción
6/490	17.428,93 m²	Solo subparcela 0B; cultivo de regadío. Excluidas chopera y edificaciones
TOTAL	**94.950,96 m²**	**9,495096 ha**

ANEXO II. Declaración responsable

D./D.ª _____, con DNI/NIF _____, actuando en nombre propio / en representación de _____, DECLARA bajo su responsabilidad:

- Que tiene capacidad suficiente para contratar y obligarse.
- Que conoce y acepta íntegramente el pliego y la delimitación de las fincas.
- Que dispone o dispondrá durante la vigencia de medios suficientes para cumplir las obligaciones de explotación y conservación.
- Que no concurre circunstancia que le impida válidamente contratar con el Ayuntamiento.
- Que aportará, a requerimiento municipal, la documentación acreditativa de lo declarado.

Lugar, fecha y firma electrónica.

ANEXO III. Proposición económica

D./D.ª _____, con DNI/NIF _____, actuando en nombre propio / en representación de _____, enterado/a del concurso para el arrendamiento y explotación de las fincas patrimoniales «Viñas El Soto», ofrece una RENTA ANUAL de:

_____ **€ / AÑO**

La cantidad ofertada es igual o superior al tipo mínimo de 1.000,00 euros anuales y se formula para la totalidad del objeto definido en el pliego.

Lugar, fecha y firma electrónica.