PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA EL ARRENDAMIENTO PARA SU APROVECHAMIENTO DE FINCAS AGRÍCOLAS ARABLES COMUNALES DEL POLÍGONO 3, PROPIEDAD DEL CONCEJO DE VÍLLODAS

I.-CONTENIDO DEL CONTRATO

1. OBJETO DEL CONTRATO

El contrato que en base al presente pliego se realice, tendrá por objeto el arrendamiento de las fincas agrícolas arables comunales del polígono 3 que se relacionan en el Anexo I adjunto al presente pliego para el aprovechamiento de la superficie cultivable de las mismas.

A efectos de la adjudicación, es posible presentar oferta por uno, varios o todos los terrenos.

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.

2. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato se fija desde el 1 de octubre de 2021 (o en su defecto desde la firma del contrato) hasta el 30 de septiembre de 2026.

La duración del contrato es de 5 años.

La resolución unilateral de esta concesión por parte del adjudicatario antes del plazo de duración pactado conllevará la obligación de indemnizar a esta Entidad Local por cantidad equivalente al precio entonces vigente correspondiente al plazo que quedara por transcurrir de duración del aprovechamiento.

3. IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO

El presupuesto base de licitación por hectárea cultivable o fracción de esta y año es el siguiente:

LOTE TÉRMINO JUNDIZ	250,00 EUROS POR HECTAREA.
LOTE TÉRMINO PRADO	280,00 EUROS POR HECTAREA.
LOTE TÉRMINO CASCAJERA	260,00 EUROS POR HECTAREA.
LOTE TÉRMINO GÁRABO	280,00 EUROS POR HECTAREA.

Las anteriores cantidades podrán ser mejoradas al alza por los licitadores.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación interanual del Indice de Precios al Consumo (IPC) fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

4. FORMA DE PAGO

El abono del precio de la adjudicación se realizará al principio de cada año de contrato, esto es, en los primeros quince días naturales de octubre, mediante su ingreso en la cuenta bancaria que la Junta Administrativa tiene abierta a su nombre y pondrá a disposición de los adjudicatarios.

Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior el canon correspondiente al primer año de la adjudicación, que deberá ser abonado dentro de los diez primeros días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación definitiva.

El documento bancario de ingreso realizado en la cuenta de la Junta Administrativa producirá plenos efectos acreditativos de pago.

El incumplimiento de los plazos de ingreso señalados en esta cláusula dará lugar a la caducidad de la adjudicación individual del aprovechamiento.

5. REVISIÓN DE PRECIOS

En el presente contrato no procederá la revisión de precios.

6. FIANZA

La persona o empresa adjudicataria del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, está obligado a constituir una garantía equivalente al 5% del precio de adjudicación.

El plazo para la constitución de la citada fianza será de diez días hábiles a contar desde el siguiente al aquél en que se hubiere recibido el

requerimiento, y deberá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en la normativa vigente.

7. EJECUCION DEL CONTRATO

La ejecución del contrato se realizará a riesgo y ventura del contratista.

El contrato se ejecutará con sujeción a las cláusulas contenidas en el presente pliego y, en su caso, a las especificaciones técnicas unidas al expediente, bajo la dirección, inspección y control de la Administración, quien ejercerá estas facultades tanto por escrito como verbalmente.

Cuando por actos u omisiones imputables a la persona o empresa adjudicataria del contrato, o a personas de él dependientes se comprometa la buena marcha del contrato, la Administración podrá exigir la adopción de las medidas que estime necesarias para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución del mismo.

8. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO/A

- La persona o empresa adjudicataria estará obligada a utilizar las fincas rústicas, conforme a su propia naturaleza, exclusivamente para su cultivo, no pudiéndose utilizar el terreno para plantaciones forestales, ni leñosas, ni destinarse a otros usos que no sean la explotación agraria de los mismos.

- La persona o empresa adjudicataria estará obligada a conservar las parcelas que se le entregue y devolverlas al término del plazo concedido, en el mismo estado en el que fueron entregadas para que puedan ser utilizadas inmediatamente, y en caso de que hubiera algún tipo de mejoras quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a reclamar indemnización alguna por las mismas, no pudiendo llevarse a cabo la ejecución de obras.

- Serán de cuenta del adjudicatario las actuaciones encaminadas a limpieza y mantenimiento necesario -incluido el desbroce de acequias- con el fin de conservar el terreno objeto de este aprovechamiento en estado de servir para la explotación agraria del mismo. En todo caso deberá garantizarse la permanencia en buena condición del suelo, sin peligro de erosiones, arrastres o pérdida de fertilidad.

- El adjudicatario se obliga a explotar y aprovechar directamente los terrenos objeto de la adjudicación. Durante el plazo de adjudicación, los cultivos que se practiquen deberán atenerse a los códigos vigentes de

buenas prácticas agrarias, debiendo el adjudicatario actuar, asimismo, de forma que no se produzcan daños en la vegetación de los ribazos, arbolados o parcelas colindantes.

- El adjudicatario se obliga a conservar los mojones delimitadores, si los hubiere, que se hallen dispuestos en el terreno, y en caso de pérdida de algún elemento, deberán proceder por su cuenta a su reposición.

- El adjudicatario se obliga a solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad en su caso, sin las que no se podrá ejercer la actividad que se pretende en el caso de que la autorización sea preceptiva.

- El adjudicatario se obliga a abonar el precio anual en la cuenta bancaria de la Junta Administrativa, en la primera quincena de octubre de cada año, salvo en el primer ejercicio que deberá abonarse a los quince días de la fecha de formalización del contrato.

- El adjudicatario se obliga a orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente y a los habitantes de los Municipios colindantes.

- El adjudicatario se obliga a no superar los límites de la explotación.

- El adjudicatario se obliga a contratar y mantener, durante el plazo de duración del aprovechamiento, una póliza de seguro de responsabilidad civil que cubra los daños y perjuicios que pueda ocasionar. Será presentada a esta Junta Administrativa copia de la póliza suscrita y justificante del pago de la misma. El adjudicatario será responsable de los daños que se originen en el cerramiento, así como en las pistas y caminos forestales u otras parcelas que sean consecuencia del aprovechamiento de los terrenos. A la finalización del plazo concedido para el aprovechamiento de los terrenos, éstos deberán estar devueltos en el estado en que se recibieron, quedando, en consecuencia, el adjudicatario obligado a la reparación a su costa de los daños causados.

  Por este motivo, a la finalización del aprovechamiento se podrá realizar un Acta de reconocimiento final en la que se consignarán cuantos pormenores sean necesarios y se expresará cualquier daño que se observe.

  Asimismo, el adjudicatario se hace, directa y exclusivamente, responsable por los daños que pueda causar a personas o cosas el aprovechamiento agrícola de los terrenos.

- El adjudicatario se obliga a solicitar autorización para la apertura de caminos y pistas de acceso a la explotación, abonando en su caso los gastos que se deriven de ellos.

- El adjudicatario se obliga al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad e higiene en el trabajo quedando la Administración exonerado de responsabilidad por este incumplimiento.

- Queda terminantemente prohibida y será causa de caducidad de la concesión, la cesión, arriendo o subarriendo, permuta, venta o la subadjudicación total o parcial a terceros de los terrenos adjudicados.

9. MODIFICACIONES DEL CONTRATO

La administración podrá modificar el contrato, por razones de interés público de conformidad con lo establecido en el artículo 219 y 306 del TRLCSP.

10. RECEPCION Y PLAZO DE GARANTÍA

Dada la naturaleza de este contrato no se prevé el establecimiento de un plazo de garantía.

11. OBLIGACIONES DEL CONCEJO.

- Poner la finca a disposición del arrendatario.

- Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

12. EFECTOS Y EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución, por el vencimiento del plazo establecido en la estipulación segunda del presente Pliego.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego, así como la pérdida de los terrenos dados en aprovechamiento por caso fortuito o fuerza mayor, no dando lugar a indemnización para ninguna de las partes.

Será causa de resolución de este aprovechamiento el incumplimiento de cualquiera de las condiciones señaladas en la estipulación octava del presente Pliego, dando lugar a la perdida de derechos de aprovechamiento, sin opción a devolución de cantidad alguna.

Además, será causa de resolución del aprovechamiento el abandono del mismo por uno o más años, por muerte del adjudicatario o por pérdida de los requisitos de aptitud exigidos para su otorgamiento.

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.

13. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION

Corresponden a la Junta Administrativa las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos establecidos en el Texto Refundido de la ley de contratos del Sector Público.

II.- PROCEDIMIENTO PARA CONTRATAR

14. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACION

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el concurso, 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.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando los siguientes criterios de adjudicación:

- **Precio ofertado: 90 puntos.**
    - Se asignará la puntuación máxima de 90 puntos a la mejor oferta económica y la puntuación del resto de las ofertas se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$Pl = (Ol/Mo) \times 90$$

Siendo:
Pl: Puntuación del licitador.
Ol= Oferta del licitador
Mo= Mejor Oferta
Las ofertas que se ajusten al tipo de licitación tendrán una puntuación de CERO puntos en este apartado.

- **Joven agricultor: 10 puntos.**
  - Se asignará la puntuación de 10 puntos a aquellas ofertas presentadas que acrediten la explotación de la finca por un/una joven agricultor/a.

15. CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones para contratar.

1. La **capacidad de obrar** se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas,** mediante la fotocopia del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas,** mediante la fotocopia 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.

2. La prueba, por parte de la empresa o persona licitadora, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar,** podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

16. PRESENTACIÓN DE OFERTAS Y DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA

El expediente de esta contratación, así como la documentación técnica unida al mismo, será publicado en el perfil del contratante.

Las proposiciones de los/as interesados/as deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por la empresa o persona licitadora del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada empresa o persona licitadora no podrá presentar más de una oferta por finca.

Las ofertas se presentarán en la Junta Administrativa de Víllodas (C/ La Plaza nº 22, Víllodas), teléfono 674886555, en horario de 19:00 a 20:00 horas dentro del plazo de quince días naturales a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el BOTHA.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o 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, la empresa o persona licitadora 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.

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.

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por la empresa o persona licitadora y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda “PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN LA CONTRATACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS DEL CONCEJO DE VÍLLODAS”

La denominación de los sobres es la siguiente:

- **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**
- **Sobre «B»: Proposición Económica y documentación cuantificable de forma automática.**

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 jurídica y la capacidad de obrar de la empresa o persona licitadora.

– Las personas que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

– Si la persona licitadora fuera **persona física,** deberá presentar fotocopia del documento nacional de identidad.

– Si la persona licitadora fuera **persona jurídica**, deberá presentar fotocopia 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.

– Igualmente, la persona con poder bastanteado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

b) Declaración responsable de no estar incursa en la prohibición de contratar.

Se presentará conforme al modelo establecido en el Anexo III.

SOBRE «B»

OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN CUANTIFICABLE

Se presentará conforme al Modelo establecido en el Anexo II.

Así mismo se deberá incluir en este sobre cualquier tipo de documentación que acredite el cumplimento del resto de los criterios de valoración.

17. APERTURA DE OFERTAS

La apertura de las ofertas deberá efectuarse en el plazo máximo de diez días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas.

La Mesa de Contratación 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 tres días para que la empresa o persona licitadora corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen de los S*obres* «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 proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego.

A la vista de la valoración de los criterios cuya ponderación es automática («B»), la Mesa de Contratación propondrá a la empresa o persona adjudicataria del contrato.

18. ADJUDICACIÓN, FORMALIZACIÓN Y GASTOS

El órgano de contratación requerirá a la empresa o persona licitadora que haya presentado la mejor oferta 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 acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Así mismo deberá presentar el depósito de la fianza.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la empresa o persona licitadora ha retirado su oferta.

En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación a la empresa o persona licitadora siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas

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

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

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a las empresas o personas licitadoras, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones

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 y se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación.

Cuando por causas imputables a la empresa o persona adjudicataria no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por la empresa o persona licitadora.

Si las causas de la no formalización fueran imputables a la Junta Administrativa, se indemnizará a la empresa o persona adjudicataria de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato

Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil y 2.5 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946.

III.- NATURALEZA, RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

19. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

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 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; 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.

20. PROTECCION DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

En el caso de que la presente contratación implique el acceso a datos de carácter personal, la empresa contratista deberá cumplir las obligaciones derivadas del Reglamento General de Protección de Datos, así como las derivadas de la disposición adicional vigesimoquinta de la LCSP en relación con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y su normativa de desarrollo

21. JURISDICCIÓN COMPETENTE

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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

En Víllodas, a 6 de septiembre de 2021