PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARA LA ADJUDICACION, EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO DEL USO Y DISFRUTE PRIVADO DE VARIAS PARCELAS DE SUELO RURAL PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ASTEASU, SITUADAS EN LA DENOMINADA AGROALDEA DE ASTEASU.

I. OBJETO Y NATURALEZA

Artículo 1. Objeto y división en lotes

Es objeto de este concurso la adjudicación en régimen de arrendamiento, del uso y disfrute privado sobre las siguientes tres parcelas de suelo rural, propiedad del Ayuntamiento de Asteasu, (de carácter patrimonial) las cuales tiene forma rectangular:

- Lote 1: Parcela 5.1; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).
- Lote 2: Parcela 5.2; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).
- Lote 3: Parcela 5.3; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).

Las citadas parcelas se encuentran en la denominada Agroaldea, en terrenos de propiedad del Ayuntamiento de Asteasu, junto a la regata Usarrabi, al lado de la carretera que accede a esta localidad desde Villabona, próxima al casco urbano.

La agroaldea está atravesada por una camino de acceso en el sentido longitudinal que la divide en dos partes y está dividida en varias parcelas que están destinadas a este fin de “Agroaldea” (invernaderos, viveros y en general actividades de cultivo hortiflorícola), siempre teniendo en cuenta que el proceso de producción deberá cumplir las normas sanitarias vigentes en cada momento.

Se podrá adjudicar más de un lote al mismo licitador, adjudicándose dos o tres lotes a una oferta integradora, siempre y cuando la combinación conjunta de lotes sea, como mínimo, la siguiente:

- Lotes 1 y 2.
- Lotes 2 y 3.
- Lotes 1, 2 y 3.

Previamente a la adjudicación de lotes conjuntos se llevará a cabo una evaluación comparativa para determinar si las ofertas presentadas por un licitador concreto para una combinación particular de lotes cumpliría mejor, en conjunto, los criterios de adjudicación establecidos en el pliego con respecto a dichos lotes, que las ofertas presentadas para los lotes separados de que se trate, considerados aisladamente.

Es elemento común de las citadas parcelas la siguiente:

- Parcela 5 Común; 348,00 m^2 de superficie.

Esta Parcela 5 Común, libre de edificación, sirve de acceso y tránsito comunitario a las tres parcelas 5.1, 5.2 y 5.3, y deberá mantenerse en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, higiene y ornato, no pudiendo destinarse a ningún otro tipo de finalidad (almacenaje, guarda de utensilios, etc). A tal fin, los/las adjudicatarios/as de cada uno de los lotes realizarán las labores de mantenimiento, desbroce y limpieza, y garantizarán que la misma se destine exclusivamente a los usos autorizados (acceso y tránsito comunitario) en cada uno de los siguientes periodos:

Año 1		
1er cuatrimestre	2º cuatrimestre	3er cuatrimestre
Parcela 5.1	Parcela 5.2	Parcela 5.3

Año 2		
1er cuatrimestre	2º cuatrimestre	3er cuatrimestre
Parcela 5.2	Parcela 5.3	Parcela 5.1

Año 3		
1er cuatrimestre	2º cuatrimestre	3er cuatrimestre
Parcela 5.3	Parcela 5.1	Parcela 5.2

Estos periodos se mantendrán en vigor en el supuesto de prórroga del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 2. Duración del arrendamiento

1º.- El arrendamiento se otorgará por un plazo de 3 años, prorrogable por otros 3 y por mutuo acuerdo expreso entre las partes, hasta un máximo de 9 años.

2º.- Una vez transcurrido el plazo de 3 años, sin mediar previamente mutuo acuerdo de prórroga el contrato se entenderá extinguido por transcurso del plazo del arrendamiento, debiendo el arrendatario abandonar el terreno en las condiciones en que lo recibió, o en

su caso, y si así se acordara de mutuo acuerdo, con las instalaciones, obras de mejora, etc que en la misma hubiera realizado el arrendatario con la preceptiva autorización municipal.

3º.- En todo caso, el plazo máximo del contrato, incluidas prórrogas no podrá sobrepasar los 9 años, para garantizar el acceso al uso de esa parcela por nuevos interesados.

Artículo 3. Naturaleza jurídica

La modalidad del contrato será de arrendamiento, y no podrá subarrendarse en ningún caso.

La subrogación de un tercero en los derechos y obligaciones del adjudicatario requerirá la autorización expresa del órgano competente para adjudicar el contrato, debiendo el transmitente propuesto contar con las mismas condiciones que el arrendatario original.

Artículo 4. Normativa aplicable y jurisdicción competente

1. El contrato se regirá por las normas contenidas en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas.

2. En lo no previsto expresamente en el presente Pliego serán aplicables los artículos 355, 1280, 1542 y ss. del Código Civil, los artículos 4, 9.2, y DA 2ª.9 y 10 y D.A. 3ª 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, los artículos 106 a 108, 110 a 114 (supletorios, excepto el artículo 110.3) de la Ley Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los artículos 1.2, 9 y 92 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el artículo 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, los artículos 25 y ss. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como las demás disposiciones legales vigentes que resulten de aplicación

Se aplicarán los principios de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la resolución de las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

3. Las cuestiones litigiosas surgidas sobre interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato serán resueltas por el órgano de contratación y previo informe, en su caso, de la Comisión mixta compuesta por los miembros del Departamento de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y del Ayuntamiento de Asteasu, cuyos acuerdos, que serán inmediatamente ejecutivos, pondrán fin a la vía administrativa.

II. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

Artículo 5. Forma y procedimiento de adjudicación

El contrato se adjudicará por concurso. En caso de no cubrirse la oferta, se adjudicará mediante procedimiento negociado.

Artículo 6. Órgano de Contratación y Mesa de Contratación

1.- Será Órgano de Contratación para el presente contrato la Alcaldesa Asteasu.

2.- La Mesa de Contratación estará constituida por los miembros de la Comisión Mixta (Departamento de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Asteasu). Formará parte del mismo el Secretario del Ayuntamiento de Asteasu, así como un representante de la Asociación de Desarrollo Rural de Tolosaldea (TOLOMENDI). Actuará como Secretario/a un empleado público del Ayuntamiento de Asteasu.

Artículo 7. Licitadores

1.- Podrán tomar parte en el concurso todos que lo deseen siempre que tengan plena capacidad de obrar y cumplan los requisitos exigidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas para contratar con la Administración y que además cumplan con los siguientes requisitos:

Para poder acceder como arrendatario es condición imprescindible tener una formación agraria suficiente, la cual deberá acreditarse.

Se entiende por formación suficiente la adquirida académicamente (estudios superiores, medios o formación profesional agraria), o la realización con aprovechamiento de un curso específico sobre cultivo de hortofloricultura (Escuelas Agrarias de Fraisoro o similares) o la posesión de experiencia por haber desarrollado la actividad que se desea implantar durante un período mínimo de dos años y poder acreditarlo.

Excepcionalmente se aceptarían candidaturas de personas que se incorporen por primera vez a la actividad agrícola, con un compromiso de formación agrícola en un período de tres años a realizar en un centro reconocido mediante cursos de formación hortícola de duración total mínima de 150 horas.

Acompañando a la solicitud deberá presentarse un proyecto-memoria del desarrollo de la actividad, con el correspondiente estudio de viabilidad que justifique su implantación y una previsión de la financiación necesaria y los recursos disponibles (tal y como se señala en el artículo 8 del presente pliego).

También serán aspectos a considerar, la edad (no se pretende que sea agricultura de ocio, sino exclusivamente actividad de producción), si es explotación única o ampliación de otra existente, la distancia de la parcela al lugar de residencia del/la interesado/a, etc. Todas estas consideraciones serán estudiadas por la Comisión Mixta antes de aceptar el ingreso como arrendatario de la Agroaldea.

Artículo 8. Proposiciones

Las proposiciones que presenten los licitadores deberán contener la siguiente documentación:

Documentación genera l- SOBRE A

En el sobre A deberá incluirse la declaración responsable, que deberá ajustarse al modelo facilitado en el presente pliego como **Anexo I**, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto lo siguiente:

I. Que el licitador tiene capacidad jurídica y medios suficientes para cumplir con el objeto del contrato.

II. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

III. Que el licitador cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad.

IV. Que está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y que cumple con las disposiciones vigentes en materia laboral y social.

V. Que conoce el pliego de cláusulas administrativas particulares y demás documentos obrantes en el expediente, que expresamente asume y acata en su totalidad.

VI. Que se obliga al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia laboral, tributaria y de Seguridad Social.

VII. En caso de empresa extranjera, 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 corresponderle.

VIII. Las circunstancias objeto de valoración mediante aplicación de criterios objetivos.

IX. La designación de una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

Propuesta/Proyecto - SOBRE B

Propuesta propiamente dicha (Proyecto de la actividad a desarrollar en la parcela sita en Agroaldea que deberá contener memoria justificativa con análisis de aspectos como tipo de cultivo, producción anual prevista, planificación estival, nivel de complementaria con explotación agraria principal, en caso de que lo tuviera, economía de la explotación con cálculo de ingresos y gastos previstos, o justificación de la viabilidad económica de la actividad si ésta fuera única, canal de comercialización), así como el contenido mínimo siguiente:

- Profesión:
- Formación y experiencia.
- Memoria de inversión económica necesaria.
- Otros aspectos a señalar: justificación de la necesidad de asignación de la parcela agrícola municipal

La propuesta determinará el número de lote/parcela de interés siguiente:

- Lote 1: Parcela 5.1; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).
- Lote 2: Parcela 5.2; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).
- Lote 3: Parcela 5.3; 595,66 m^2 de superficie (568,33 m^2 de invernadero).

Así mismo, la propuesta podrá determinar, en una oferta integradora, la combinación conjunta de lotes, como mínimo, siguiente:

- Lotes 1 y 2.
- Lotes 2 y 3.
- Lotes 1, 2 y 3.

Nota común: Los sobres deberán estar cerrados y firmados.

Artículo 9. Presentación de las proposiciones

1.- Lugar y forma de presentación

I. Las proposiciones de personas físicas se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Asteasu (Oficina de asistencia al registro, Lege Zaharren enparantza, z/g, 20159, Asteasu), en horario de atención al público, durante el plazo que se dispone en los siguientes apartados.

Así mismo, 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 proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de proposiciones. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

II. En todo caso, estarán obligados a relacionarse a través de medios electrónicos con las Administraciones Públicas para la realización de cualquier trámite de un procedimiento administrativo los siguientes sujetos:

a) Las personas jurídicas.
b) Las entidades sin personalidad jurídica.
c) Quienes ejerzan una actividad profesional para la que se requiera colegiación obligatoria, para los trámites y actuaciones que realicen con las Administraciones Públicas en ejercicio de dicha actividad profesional. En todo caso, dentro de este

colectivo se entenderán incluidos los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles.
d) Quienes representen a un interesado que esté obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración.

Las proposiciones de estos obligados se presentarán a través del Registro Electrónico disponible en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Asteasu (www.asteasu.eus).

III. Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, y su presentación supondrá la aceptación incondicionada por el interesado del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

2. Acceso a los pliegos y demás documentación complementaria

El acceso a los pliegos y demás documentación complementaria se ofrecerá por este Ayuntamiento de Asteasu a través del Perfil de Contratante de este Ayuntamiento, integrado en el Perfil de Contratante de la Contratación Pública de Euskadi:

www.asteasu.eus

www.contratacion.euskadi.eus

Este acceso será libre, directo, completo y gratuito, y se efectuará desde la fecha de la publicación del anuncio de licitación.

3. Información adicional

Los servicios administrativos del Ayuntamiento de Asteasu proporcionarán a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, la información adicional sobre los pliegos y demás documentación complementaria que éstos soliciten, a condición de que la hubieren pedido al menos 12 días antes del transcurso del plazo de presentación de las proposiciones.

4. Plazo de Presentación de proposiciones

Se prevé un **plazo de presentación de proposiciones de treinta (30) días naturales**, a contar desde la publicación del anuncio en el Perfil de Contratante de este Ayuntamiento, integrado en el Perfil de Contratante de la Contratación Pública de Euskadi:

www.asteasu.eus

www.contratacion.euskadi.eus

Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Las proposiciones serán secretas, no pudiendo divulgar el órgano de contratación la información facilitada por los licitadores que hayan designado como confidencial.

Cada licitador no podrá suscribir más de una proposición para el presente contrato.

Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente.

La infracción de esta norma dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen este contrato, sin salvedad o reserva alguna.

Las circunstancias relativas a la capacidad, clasificación y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato.

Artículo 10. Criterios de adjudicación

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor oferta de relación calidad-precio.

Para el cálculo de la mejor oferta se tendrá en cuenta lo siguiente:

Los criterios de adjudicación que han de servir de base para la determinación de la mejor oferta son los que se relacionan a continuación, teniendo una puntuación máxima de 100 puntos en total:

1.- Proyecto de Explotación, máximo 40 puntos que se atribuirán de la siguiente forma:

Análisis de aspectos, como tipo de cultivo, producción anual prevista, planificación estival, nivel de complementaria con explotación agraria principal, en caso de que lo tuviera, economía de la explotación con cálculo de ingresos y gastos previstos, o justificación de la viabilidad económica de la actividad si ésta fuera única, canal de comercialización

- Proyecto excelente: 40 puntos.
- Proyecto Bueno: 30 puntos.
- Proyecto correcto: 20 puntos.
- Proyecto insuficiente: 5 punto.
- Proyecto muy insuficiente: 0 puntos.

2.- Criterios objetivos, máximo 60 puntos que se atribuirán de la siguiente forma:

- Edad del licitador :
  - menor de 41 años : 10 puntos
  - de 41-55 años: 5 puntos
  - mayor de 55 años : 0 puntos
- Proximidad de residencia del licitador (respecto a las parcelas a arrendar):
  - Residencia en un radio menor a 5 kms : 10 puntos
  - Residencia en un radio entre 5 y 10 kms : 5 puntos
  - Residencia en un radio mayor a 10 kms: 0 puntos
- Ser mujer, o explotación de titularidad compartida con una mujer: 10 puntos
- Ser titular de una actividad agrícola previa como Agricultor o Agricultora Profesional (*): 10 puntos
- No ser titular de una actividad agrícola previa: 5 puntos
- Practica de cultivo ecológico: 10 puntos
- Practica de cultivo convencional: 5 puntos
- Comercialización directa al consumidor: 10 puntos
- Comercialización a grandes centros comerciales: 5 puntos

(*): Según definición del artículo 4 de la Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria: *la persona física o jurídica que, siendo titular de una explotación agraria inscrita en el Registro de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, obtenga al menos el 50% de su renta total de actividades agrarias o de actividades agrarias complementarias, siempre y cuando la parte de renta procedente directamente de la actividad agraria realizada en su explotación no sea inferior al 25% de su renta total y el tiempo de trabajo dedicado a actividades agrarias o agrarias complementarias, conforme a las unidades de trabajo agrario, sea superior a la mitad de su tiempo de trabajo total. Si es persona física, deberá estar dada de alta en el Régimen de la Seguridad Social que le corresponda en función de su actividad agraria*.

Se podrá adjudicar más de un lote al mismo licitador, adjudicándose dos o tres lotes a una oferta integradora, siempre y cuando la combinación conjunta de lotes sea, como mínimo, la siguiente:

- Lotes 1 y 2.
- Lotes 2 y 3.
- Lotes 1, 2 y 3.

Previamente a la adjudicación de lotes conjuntos se llevará a cabo una evaluación comparativa para determinar si las ofertas presentadas por un licitador concreto para una combinación particular de lotes cumpliría mejor, en conjunto, los criterios de adjudicación establecidos en el pliego con respecto a dichos lotes, que las ofertas presentadas para los lotes separados de que se trate, considerados aisladamente.

Artículo 11. Apertura de proposiciones, calificación, informes y adjudicación

1. La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma – SOBRE A - y si observare defectos materiales o de forma, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para la subsanación de los errores.

2. Calificada la documentación administrativa presentada, se abrirá el SOBRE B en acto público.

Tras dicho acto público, se remitirá la documentación presentada para su informe por parte de los servicios técnicos de la Asociación de Desarrollo Rural de Tolosaldea (TOLOMENDI).

Recibido el informe técnico correspondiente, en acto público, la mesa procederá a:

1º Previa exclusión, en su caso, de las ofertas que no cumplan los requerimientos del pliego, evaluar y clasificar las ofertas.

2º Realizar la propuesta de adjudicación a favor del candidato con mejor puntuación.

3º Requerir a la empresa que ha obtenido la mejor puntuación mediante comunicación electrónica para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de las circunstancias a las que se refiere la declaración responsable presentada; de estar al corriente con el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato; y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

4º Requerir a la empresa que ha obtenido la mejor puntuación mediante comunicación electrónica para que constituya la **garantía definitiva, por importe de 350 euros**; y todo ello en el plazo indicado en el apartado anterior.

La garantía definitiva podrá prestarse en alguna o algunas de las formas señaladas en el artículo 108 LCSP.

Presentada la documentación requerida y la garantía definitiva y, en los casos en que resulte preceptiva, previa fiscalización del compromiso del gasto por la Intervención en los términos previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria en un plazo no superior a **5 días**, se procederá a **adjudicar el contrato** a favor del licitador propuesto como adjudicatario, procediéndose, una vez adjudicado el mismo, a su formalización.

En caso de que en el plazo otorgado al efecto el candidato propuesto como adjudicatario no presente la garantía definitiva, se efectuará propuesta de adjudicación a favor del siguiente candidato en puntuación, otorgándole el correspondiente plazo para constituir la citada garantía definitiva.

La adjudicación deberá resolverse en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones presentadas. Transcurrido este plazo sin adjudicarse definitivamente, los licitadores podrán retirar sus proposiciones.

Artículo 12. Adjudicación supletoria por procedimiento negociado

En el supuesto de que en el plazo señalado al efecto no se presenten tantas propuestas como parcelas salen a concurso para su arrendamiento, o las que se presentaren no cumplieran los requisitos exigidos para llevar a buen término la actividad (viabilidad del proyecto, características de la actividad, etc), y mediando razones de urgencia, la Mesa de Contratación podrá proceder a la adjudicación del arrendamiento de las parcelas correspondientes mediante procedimiento negociado. En este caso se salvaguardarían en la medida de lo posible los principios de igualdad y concurrencia.

El acuerdo sobre la tramitación mediante procedimiento negociado, en su caso, será adoptado por la Mesa de Contratación previa evacuación de los informes técnicos necesarios, en su caso, y motivando el mismo.

Artículo 13. Garantía definitiva

1. Para responder del cumplimiento del contrato, el licitador que resulte adjudicatario del contrato deberá constituir en un plazo no superior a diez días a contar del siguiente al de la notificación de la adjudicación del arrendamiento garantía definitiva por importe de TRESCIENTOS CINCUENTA EUROS (350,00 €), que se depositará en las oficinas municipales del Ayuntamiento de Asteasu.

2. La garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval bancario o en cualquiera de las formas legalmente admisibles.

Artículo 14. Formalización del contrato

1. El contrato se formalizará en documento administrativo, que deberá otorgarse dentro de los veinte días siguientes al de la notificación de la adjudicación.

2. El contrato se elevará a escritura pública sólo a instancia del arrendatario y con los gastos a su costa.

Artículo 15. Gastos

Serán de cuenta del adjudicatario, todos los gastos que se hayan originado como consecuencia del procedimiento de licitación, (anuncios, elevación del contrato a escritura pública en su caso, y otros).

Artículo 16.- Organización y Funcionamiento

El órgano de Control estará constituido por la Comisión Mixta formada por dos personas designadas por el Departamento de Promoción Económica, Turismo y Medio Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, dos personas designadas por el Ayuntamiento de Asteasu y una persona designada por la Asociación de Desarrollo Rural de Tolosaldea (TOLOMENDI)

Artículo 17. Deberes y facultades del arrendatario:

1) Mantenimiento por parte del arrendatario de la actividad para el destino al que ha sido proyectado y adjudicado.
2) Cumplimiento de las normas y directrices que se establezcan o dicten en cada momento y en relación con la Agroaldea de Asteasu.
3) Los arrendatarios, integrantes de la Agroaldea, adquieren el derecho de uso de una parte de terreno determinada y de las instalaciones definidas como comunes. El derecho de uso, tal y como se contempla, no es un arrendamiento normal, implica tener la obligación de desarrollar la actividad prevista, salvo causas

forzosas, sin que se adquiera ningún derecho sobre el terreno, ni pueda procederse al subarriendo.

4) Para realizar cualquier cambio sustancial de la actividad planteada inicialmente, así como para nuevas inversiones en infraestructura (invernaderos), se deberá contar con el consentimiento de la Comisión mixta.
5) Cada miembro/arrendatario de la Agroaldea deberá hacer frente al importe de renta señalada en los presentes pliegos de condiciones.
6) Cada miembro/arrendatario de la Agroaldea deberá hacer frente a los gastos de utilización de los elementos comunes, tales como agua y electricidad en función del consumo que haga de los mismos, y será responsable de los elementos de su parcela. Asimismo cada arrendatario deberá hacer frente a los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos comunes, tales como viales, y demás infraestructuras comunes, en proporción a la superficie de la agroaldea que tenga asignada.
   En este sentido señalar que el ente gestor y recaudador de las cantidades correspondientes a los gastos a abonar por los arrendatarios, será el Ayuntamiento de Asteasu.
7) Es obligación de los integrantes (arrendatarios) de la Agroaldea, llevar a cabo los proyectos presentados con las menores desviaciones posibles, sin que se abandone la actividad agraria en un plazo de 6 meses, salvo causas de fuerza mayor (que serán estimadas a juicio de la Comisión mixta); en caso contrario se perderán los derechos de uso y podrá ser expulsado de la misma, sin considerar el plazo de cesión de uso concertado, y mediando la pérdida a favor del Ayuntamiento de Asteasu, de la garantía definitiva depositada.
8) En el caso de conflictos o situaciones no contempladas por la normativa de la Agroaldea, las resoluciones de la Comisión Mixta serán decisorias e inapelables**.**
9) Es obligación del arrendatario/miembro de la Agroaldea, mantener correctamente la parcela, creando un equilibrio con el medio. Asimismo se obliga a realizar la revegetación de cada una de las parcelas y su mantenimiento.

Artículo 18. Renta a satisfacer por el arrendatario

a) El arrendatario deberá abonar al Ayuntamiento de Asteasu en concepto de renta las siguientes cantidades:

- 0,20 €/m2 y año (más 21% de IVA correspondiente), sobre la base de 595,66 m^2 de superficie de cada lote, al que se añadirá 1/3 parte (116,00m^2) de los 348,00 m^2 de superficie de la parcela común a cada uno de los lotes.

  Dicha cantidad se actualizará anualmente conforme a las variaciones que se produzcan en el IPC estatal.

b) Las cuotas se abonarán con una periodicidad anual dentro del mes de enero de cada año.

c) El Ayuntamiento de Asteasu y el Departamento de Innovación, Desarrollo rural y Turismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa se reservan el derecho de utilización de la imagen y publicidad, en cualquier medio de difusión, de la experiencia de la Agroaldea (Copyright)

Artículo 19. Deber de mantenimiento y reparación

El concesionario vendrá obligado a reparar y mantener en buen estado las obras e instalaciones que existan en la zona de la Agroaldea debiendo también mantener dichas instalaciones de acuerdo con el ornato que exige el entorno.

Artículo 20. Reversión de las obras

El arrendatario deberá retirar a su cuenta y cargo todas las obras e instalaciones existentes en la zona de dominio público, antes de expirar el último día del plazo establecido para el arrendamiento incluidas sus prórrogas, si las hubiere.

Artículo 21. Responsabilidad del arrendatario

1. Es obligación del arrendatario indemnizar los daños que se causen a la Administración o a terceros como consecuencia de las operaciones realizadas en el desarrollo de la actividad de Agroaldea salvo en los supuestos en que el daño sea producido por causas imputables exclusivamente a la Administración.

2. Para garantizar dicha obligación, cada arrendatario deberá concertar y mantener vigente en todo momento la correspondiente póliza de seguro de responsabilidad civil por un importe mínimo de 120.000 euros.

Antes de la formalización del contrato el adjudicatario deberá suscribir la póliza de seguro siguiente:

a) Seguro de responsabilidad civil

Con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario del contrato deberá presentar justificantes de suscripción de los siguientes seguros:

Seguro de responsabilidad civil, en sus vertientes de explotación, patronal, cruzada, de trabajos terminados, subsidiaria subcontratista, además de contaminación accidental. El Ayuntamiento de Asteasu tendrá la consideración de asegurado adicional sin perder la condición de tercero.

En todo caso serán soportados por el Adjudicatario los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

b) El arrendatario deberá suscribir asimismo póliza de seguro que cubra todo tipo de riesgo y posibles daños de las instalaciones propias así como su contenido.

Artículo 22. Extinción del contrato

El contrato se extinguirá automáticamente transcurrido el plazo del arrendamiento o su prórroga, en su caso.

El contrato podrá extinguirse por resolución en los casos previstos en la Ley.

Serán causas de resolución entre otras:

- El rescate de la zona de propiedad municipal por razones de interés público.
- La inactividad de la explotación de la Agroaldea por un período de tiempo de 6 meses seguidos, salvo por causas de fuerza mayor, aceptada por la Comisión Mixta.

Dicha resolución no comportará indemnización alguna para la el arrendatario, salvo que la resolución se produzca sin haber finalizado los plazos de arrendamiento señalados en la cláusula 2ª del presente pliego, en cuyo caso el Ayuntamiento de Asteasu se obliga, bien a indemnizar la inversión realizada menos lo amortizado hasta ese momento o a buscar otro lugar para reubicar la explotación, con el abono por parte del Ayuntamiento de los costes de traslado que serán valorados en su momento.

El arrendatario deberá prever lo necesario, para que, finalizado el arrendamiento el órgano contratante (Ayuntamiento de Asteasu) no tenga que asumir ningún tipo de carga derivada de los contratos de trabajo suscritos entre el arrendatario y sus trabajadores, no integrándose en ningún caso en la plantilla del Ayuntamiento ni respondiendo ésta de cualquier tipo de indemnización para la cesación de trabajo.

Artículo 23. Sanciones

1º.- Si el arrendatario cometiere algunas de las infracciones que a continuación se tipifican, se le impondrán las penalidades pertinentes en la forma y cuantía prevista en esta cláusula, las cuales podrán deducirse de la fianza definitiva depositada, que deberá de inmediato ser completamente reintegrada.

2º.- Se considerarán faltas leves:

- El no mantenimiento del equilibrio natural de la parcela con el entorno de la Agroaldea, que será determinado por la Comisión de Control y Seguimiento de la Agroaldea.
- La concentración de desperdicios y basuras en la parcela.

3º.- Se considerarán faltas graves:

- La reincidencia en la comisión o la acumulación de faltas leves.
- La quema de rastrojos y/o basuras en la parcela
- El retraso o impago a la Administración de las cantidades debidas.

4º.- Se considerarán faltas muy graves:

- Reincidencia en la comisión o acumulación de faltas graves.
- El cese en la actividad por un plazo de tiempo de 6 meses seguidos.

5º.- Las faltas leves podrán ser sancionadas por el/la Alcaldesa del Ayuntamiento con la imposición de una multa, de 100 a 250 euros, fijándose el importe en atención a la importancia de la infracción.

6º.- Las faltas graves podrán ser sancionadas por el Alcalde con la imposición de una multa de, 1.000 a 1.500 euros, fijándose el importe en atención a la importancia de la infracción.

7º.- Las faltas muy graves podrán ser sancionadas por el Pleno del Ayuntamiento con la imposición de una multa por un importe de 2.000 euros, y en su caso, con la resolución del contrato.

8º.- La aplicación de sanciones no excluye la indemnización de los daños y perjuicios a que pueda tener derecho la Administración.

ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dª _____, con domicilio a efectos de notificaciones en la dirección de correo electrónico _____, con DNI nº_____, en representación de _____ *(o en nombre propio),* con DNI/CIF nº _____, interesado en por procedimiento abierto para el arrendamiento de tres parcelas sitas en la agroaldea de Asteasu, con destino a la producción de productos agrícolas, anunciado en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Asteasu, hago constar que conozco el pliego de cláusulas administrativas que sirve de base al contrato, y los acepto íntegramente, y tomando parte de la licitación,

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

I. Que el licitador tiene capacidad jurídica y medios suficientes para cumplir con el objeto del contrato.

II. Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

III. Que el licitador cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad.

IV. Que está al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y que cumple con las disposiciones vigentes en materia laboral y social.

V. Que conoce el pliego de cláusulas administrativas particulares y demás documentos obrantes en el expediente, que expresamente asume y acata en su totalidad.

VI. Que se obliga al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia laboral, tributaria y de Seguridad Social.

VII. En caso de empresa extranjera, 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 corresponderle.

VIII. Que las circunstancias objeto de valoración mediante aplicación de criterios objetivos son las siguientes (marcar con “X” la que corresponda):

- Edad del licitador:
  - ☐ menor de 41 años

- ☐ de 41-55 años
- ☐ mayor de 55 años

- Proximidad de residencia del licitador (respecto a las parcelas a arrendar):

  - ☐ Residencia en un radio menor a 5 kms
  - ☐ Residencia en un radio entre 5 y 10 kms
  - ☐ Residencia en un radio mayor a 10 kms

- ☐ Soy mujer, o explotación de titularidad compartida con una mujer.
- ☐ Soy titular de una actividad agrícola previa como agricultor o agricultora profesional.
- ☐ No soy titular de una actividad agrícola previa
- ☐ Práctica de cultivo ecológico
- ☐ Práctica de cultivo convencional
- ☐ Comercialización directa al consumidor
- ☐ Comercialización a grandes centros comerciales

IX. Se designa la siguiente dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones (a rellenar):

En ____, a ____ de ____ de 2022.

Firma del licitador.