Nº expediente: 280/2024

Procedimiento: Contrato privado de arrendamiento de bien inmueble rústico en Gopegi para uso ganadero o agrícola (parcela 139 del polígono 5)

Zlortza Guinea Gutiérrez (1 de 2)
Secretaria
Fecha Firma: 27/05/2024
HASH: a262dee7da7b9794ff0bb0c7221a2bf0

Javier Gorbeña García (2 de 2)
Alcalde
Fecha Firma: 27/05/2024
HASH: cb038ca3195015886195a5f6737a28db

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA LICITACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE RÚSTICO, DE TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ZIGOITIA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE GOPEGI (PARCELA 85, POLÍGONO 5).

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del contrato

Constituye el objeto del contrato el **arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien inmueble de naturaleza rústica y calificado como patrimonial**, **para destinarla a un uso agrícola o ganadero.**

Referencia catastral	Parcela 139 del polígono 5 (18-5-85)
Localización	Término de Etxoña (Gopegi)
Superficie:	34.684m^2 [1]
Uso:	Clasificada como suelo no urbanizable y calificada en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como zona de protección agrícola Z5
Linderos:	Norte: camino Sur: parcelas catastrales 136 y 137 del polígono 5 Este: camino y parcela catastral 138 del polígono 5 Oeste: camino
Título de adquisición:	Escritura pública de compraventa otorgada en fecha 29 de mayo de 2008
Cargas o gravámenes:	No tiene
Destino:	Uso agrícola o ganadero
Otras circunstancias relevantes:	Posee una afección, debido a la carretera A-4408. En la actualidad no posee edificaciones a excepción de la vinculada a los recientemente implantados huertos ecológicos municipales. No posee sistema de regadío. La superficie destinada a los huertos ecológicos municipales (2.800 m^2 no podrá ser utilizada ni ocupada por la persona o entidad arrendataria)

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Vitoria-Gasteiz, en el Tomo 3.773, Libro 68, Hoja 108, Inscripción 7ª.

El contrato definido tiene la calificación de **contrato privado**, tal y como establece el art. 9.2 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 (en adelante LCSP).

1 **Descontados 2.800m^2 de superficie de la zona actualmente ocupada por los huertos ecológicos municipales y que está compuesta por una zona vallada y una zona de aparcamiento. Esta superficie no podrá ser utilizada ni ocupada por la persona o entidad arrendataria.**

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será la **subasta**, en el que cualquier persona o entidad interesada podrá presentar una oferta, de acuerdo con el art. 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando el criterio de adjudicación establecido en la cláusula octava del presente pliego de condiciones.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información de este concurso, el Ayuntamiento hará pública la convocatoria mediante anuncio en el BOTHA (art. 138 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), en el perfil del contratante en la página web municipal (www.zigoitia.eus), en el tablón de anuncios municipal y en los tablones de anuncios de las Juntas Administrativas del municipio.

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto base de licitación

Visto el informe de valoración efectuado por el Arquitecto Municipal, en fecha 13 de mayo de 2024, el valor de venta del bien inmueble sería de 52.026€ (a razón de 1,5€/m^2) por lo que, de conformidad con el art. 92.2 del RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales que indica que el usuario debería satisfacer una renta no inferior al 6% del valor en venta del bien inmueble, el precio del arrendamiento debería ascender a 3.121,56€/año (a razón de 900€/ha/año). Sin embargo, hace constar en su informe que los precios del mercado de alquiler de parcelas rústicas son muy inferiores al 6% del coste del valor en venta de los mismos.

Además, teniendo en consideración la actual situación económica del sector primario en el municipio de Zigoitia en el que cada vez son menos las personas y entidades dedicadas a la agricultura y a la ganadería, se trataría de efectuar una cesión del uso de este bien inmueble rústico con un marcado interés social puesto que se ofertaría a los habitantes del municipio un terreno para su explotación agrícola o ganadera a un precio simbólico para, por un lado, facilitar su explotación y, por otro, evitar al Ayuntamiento los gastos derivados del mantenimiento y explotación de la parcela en cuestión.

Por todo lo expuesto y teniendo en cuenta que la parcela tiene una superficie de 34.684m^2 (3,47ha), el **importe mínimo del arrendamiento** se establece en la cantidad de 347**€/año** (a razón de 100€/ha), **teniendo las personas o entidades licitadoras que presentar oferta por importe igual o mayor a esta cantidad.**

CLÁUSULA QUINTA. Duración del contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en **5 años**. El Ayuntamiento recuperará la posesión de la finca al término del plazo contractual.

Si bien, previo al vencimiento del contrato las partes podrán convenir de mutuo acuerdo prorrogar la duración hasta **5 años adicionales**. No cabe la prórroga automática.

No obstante, el contrato podrá ser **rescindido de forma anticipada** unilateralmente por parte del Ayuntamiento. Para ello, el Ayuntamiento deberá **comunicar por escrito** al arrendatario **la voluntad de rescindir el contrato anticipadamente con una antelación de 9 meses.**

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para contratar

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las **personas físicas y jurídicas**, españolas o extranjeras, **que tengan plena capacidad de obrar y que sean titulares de explotaciones ganaderas o agrícolas.**

1. **La capacidad de obrar** de las personas o entidades licitadoras **se acreditará:**
a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la **fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.**

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la **fotocopia compulsada 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 condición de titular de explotación ganadera o agrícola se acreditará:** mediante **certificado del Registro General de Explotaciones Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco o presentación de la tarjeta de explotación** expedida por dicho registro.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de ofertas y documentación administrativa

7.1. Condiciones previas
Las proposiciones de las personas o entidades interesadas deberán ajustarse al pliego que rige la presente licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por la licitadora del contenido de la totalidad del pliego de condiciones sin salvedad o reserva alguna.

Cada persona o entidad licitadora **no podrá presentar más de una oferta**.

7.2. Plazo y lugar de presentación de ofertas

La presentación de las ofertas se realizará en las oficinas del Ayuntamiento de Zigoitia, en la c/ Bengolarra, 1 (01138 Ondategi) de lunes a viernes (de 9:00 a 14:00 horas), **finalizando el plazo de presentación de ofertas el 20 de junio de 2024 a las 14.00 horas.**

Para la licitación del presente contrato, no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos, si bien, en caso de presentarse por medios electrónicos, deberán cursarse a través de la Plataforma de Contratación de Euskadi, accesible desde el perfil del contratante en la página web municipal (https://www.zigoitia.eus/es/ayuntamiento/perfil-del-contratante) al objeto de garantizar la confidencialidad de las ofertas.

Además, las proposiciones podrán presentarse por correo postal o en cualquiera de los lugares establecidos en el art. 16.4 de la Ley 9/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo postal, la persona empresaria deberá justificar la fecha y hora de la presentación en la oficina de correos, dentro del plazo máximo de presentación, mediante fax (en el 945 464052) o correo electrónico (en la dirección zigoitia@zigoitia.eus) indicando licitación a la que se presenta y nombre del licitador/a. Sin la concurrencia de este requisito, no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado. En todo caso, transcurridos los 10 días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido por correo postal la documentación, no será admitida.

7.3. Contenido de las proposiciones
Las ofertas para tomar parte en la licitación **se presentarán en 2 sobres cerrados y firmados por la persona o entidad licitadora**, indicando el domicilio a efectos de notificaciones.

En estos sobres **se hará constar la denominación del sobre (A o B) y la leyenda siguiente: *"Oferta para la licitación del arrendamiento del bien inmueble rústico de titularidad***

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7

del Ayuntamiento de Zigoitia (parcela 139, polígono 5)".

— Sobre «A»: Documentación Administrativa.
— Sobre «B»: Oferta Económica.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos:

SOBRE «A»
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica y la capacidad de obrar de la persona o entidad licitadora tal y como se indica en la cláusula sexta.

b) Documentos que acrediten la representación.
— Los que presenten ofertas en nombre de otra persona, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en derecho y deberán acompañar fotocopia de su DNI.
— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder de representación deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

c) Declaración responsable de la persona o entidad licitadora conforme al modelo siguiente:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

"D./Dª. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____ (localidad), _____ (calle), n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de _____ (caso de persona jurídica), con CIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación del arrendamiento del bien inmueble rústico de titularidad municipal (parcela 139 del polígono 5 de Gopegi),

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. *Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble rústico de titularidad municipal (parcela 139 del polígono 5 de Gopegi).*
SEGUNDO. *Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de condiciones para ser adjudicataria, en concreto:*

— Que se somete a la Jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)
— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es _____ (caso de personas jurídicas).

En caso de sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, se deberá indicar (marcar la opción que corresponda):
□ Deseo ser notificado por medios electrónicos.
□ Deseo ser notificado mediante correo postal.

TERCERO. *Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en la cláusula séptima de este pliego, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.*

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 2024.

Firma de la persona declarante,
Fdo.: _____"

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7

SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

"D./Dª. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____ (localidad), _____ (calle), n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de _____ (caso de persona jurídica), con CIF n.º _____, enterado del expediente para la licitación del contrato de arrendamiento del bien inmueble rústico de titularidad municipal (parcela 139 del polígono 5 de Gopegi), mediante concurso, hago constar que conozco el pliego de condiciones que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 2024.

Firma de la persona declarante,

Fdo.: _____."

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta se atenderá al criterio de adjudicación siguiente:

A. Oferta económica.
La adjudicación recaerá en la persona o entidad licitadora que ofrezca el **precio de arrendamiento más alto.**

No se admitirán ofertas presentadas por debajo del presupuesto base de licitación recogido en la cláusula cuarta de este pliego (**347€/año**).

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Contratación

De conformidad con el acuerdo adoptado por el Pleno de esta Corporación, en fecha 29 de junio de 2023, la composición de la Mesa de Contratación de carácter permanente para la legislatura 2023-2027 es la siguiente:

— Presidencia: D. Javier Gorbeña García o el primer o segundo Teniente-Alcalde, en caso de imposibilidad, ausencia o enfermedad de la Alcaldía.
— Vocales: Dª. Ziortza Guinea Gutiérrez, Secretaria-Interventora municipal y Dª. Rakel Sáez de Cámara Aguirre, funcionaria de carrera municipal.
— Secretaria: Dª. Mariló Suárez Rodríguez, Técnica de Administración General municipal.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá **dentro de los 3 días siguientes a la finalización del**

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

plazo de presentación de las ofertas y procederá a la apertura de los Sobres «A» calificando la documentación administrativa contenida en los mismos. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo 3 días hábiles para que la persona o entidad licitadora corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada.

Posteriormente, se procederá a la apertura y examen de los sobres «B», que contienen las ofertas económicas. Determinada por la Mesa la oferta más alta, se levantará acta con la propuesta de adjudicación sin que la misma cree derecho alguno a favor de la persona o entidad adjudicataria propuesta.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de documentación

El órgano de contratación requerirá a la persona o entidad licitadora que hubiera presentado la mejor oferta para que, **dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente la documentación justificativa de hallarse al corriente de pago de sus obligaciones tributarias con la Hacienda y con la Seguridad Social.**

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Adjudicación del contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato **dentro de los 5 días siguientes a la recepción de la documentación.**

La adjudicación deberá ser **motivada y se notificará a las personas o entidades licitadoras**, debiendo ser publicada en el perfil del contratante en la web municipal www.zigoitia.eus en el plazo de 15 días.

CLÁUSULA DÉCIMOTERCERA. Obligaciones de la persona o entidad arrendataria

Serán obligaciones de la persona o entidad arrendataria:

— El arrendatario estará obligado a **utilizar la parcela para un uso agrícola o ganadero.**

— **Solicitar las licencias y autorizaciones** al Ayuntamiento de Zigoitia, en su calidad de propietario de la parcela, **pertinentes para el desarrollo de la actividad o la instalación de elementos o estructuras sobre el bien inmueble arrendado.**

— **Abonar la renta anual dentro de los 15 primeros días de cada año**, salvo en el primer ejercicio que deberá abonarse a los 15 días de la fecha de formalización del contrato. La renta **se abonará mediante ingreso en cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad del Ayuntamiento de Zigoitia** (**KUTXABANK ES63 2095 3224 24 1095220256 o LABORAL KUTXA ES21 3035 0143 75 1430024035**).

— **Finalizada la actividad, eliminar la totalidad de instalaciones utilizadas** para llevar a cabo ésta y efectuar las reposiciones oportunas.

CLÁUSULA DÉCIMOCUARTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del Ayuntamiento en su calidad de arrendador:

— Poner la finca a disposición de la persona o entidad arrendataria.

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

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7

CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA. Extinción y efectos del contrato

El contrato de arrendamiento se extinguirá por las causas siguientes:

1. Por **cumplimiento del plazo de vigencia inicial o de la prórroga** en su caso.
2. Por **mutuo acuerdo de las partes** contratantes.
3. Por **desistimiento unilateral del Ayuntamiento que tendrá que comunicarse al arrendatario con 9 meses de antelación.**
4. Por **fallecimiento de la persona arrendataria** en caso de personas físicas, quedando a salvo el derecho al arrendamiento de sus sucesores legítimos.
5. Por **extinción o disolución de la persona jurídica arrendataria**, en caso de arrendamiento a favor de personas jurídicas.
6. **Por resolución del arrendamiento a instancia del Ayuntamiento** cuando concurra alguna de las causas siguientes:

a) **Falta de pago de la renta en los plazos y forma indicada en el presente pliego.**

b) **No explotar la parcela, aún parcialmente, o destinarla en todo o parte a fines o aprovechamientos distintos de un uso agrícola o ganadero.**

c) **Subarrendar o ceder el arrendamiento de todo o parte la parcela sin el consentimiento previo del Ayuntamiento.**

d) **Causar graves daños en la parcela, con dolo o negligencia manifiesta.**

CLÁUSULA DÉCIMOSEXTA. Formalización del contrato

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.

CLÁUSULA DÉCIMOSÉPTIMA. Régimen jurídico del contrato

Este contrato tiene **carácter privado**. **Su preparación y adjudicación** se regirá por lo establecido en este pliego y, para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el RD 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; 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 las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para 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.**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Cód. Validación: 3MFN9G2GADJH6CL3RLY7S9FMM
Verificación: https://zigoitia.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 7