

AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA RÚSTICA MUNICIPAL “LOS RASOS”, MEDIANTE CONCURSO, PARA EL CULTIVO DE TIERRAS, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DESANTA CILIA – Octubre 2021

1.-OBJETO DE CONTRATO

Constituye el objeto del presente contrato de arrendamiento de finca rústica parcela de terreno sita en SANTA CILIA “LOS RASOS”, de naturaleza patrimonial e identificada con número de **parcela 27 y 28 del Polígono 509, con una superficie de 12 has.**

El arrendamiento ampara inicialmente una superficie de **12 has.**, perfectamente acotadas e identificadas en plano que como anexo se incorpora al presente pliego de condiciones, con el que formará parte inseparable del contrato.

2.-PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

Se establece un precio inicial de 381,66 euros./ha. y año, sobre superficie de 12 has. (Total 4850 €)

El precio podrá ser mejorado el alza.

Según la ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la Economía Española en este tipo de contratos no se aplicará la revisión de rentas, salvo que se pacte expresamente.

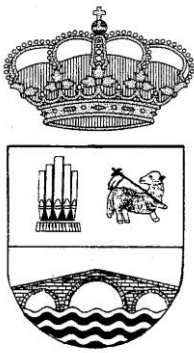
Pactada esta revisión, y si no se detalla el mecanismo para llevarla a cabo, será aplicable la tasa de variación que corresponda del Índice de Garantía de Competitividad que se publique por el INE, lo cual sustituye a las tradicionales cláusulas del IPC, siempre que este índice sea positivo; en caso de ser negativo, no procederá su aplicación.

NOTA.- *Este tipo de arrendamientos está exento de IVA por aplicación del artículo 20, apartado número 23 de la Ley 37 /1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el valor añadido, artículo que dispone que están exentos de este impuesto los arrendamientos que tengan la consideración de servicios de conformidad con lo que se señala en el artículo 11 de la Ley en la que aparece como prestación de servicio a los efectos de este impuesto, los arrendamientos de bienes.*

3.-PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación del presente contrato se realizará ordinariamente mediante concurso, tras la entrada en vigor de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, puesto que según el artículo 107.1, que tiene carácter de legislación básica a tenor de lo dispuesto en la Disposición Final





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

2.ª de la citada Ley, “los contratos para la explotación de los bienes patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente.”

Criterios que han de servir de base para la adjudicación

La adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se establecen en los presentes Pliegos, sin atender exclusivamente al precio de la misma, sin poderse declarar desierta la licitación si existe proposición u oferta admisible.

Los criterios objetivos para valorar la oferta son:

- precio (puntuación)
- mejoras a implantar en la finca (puntuación)
- cultivos (puntuación)
- criterios que atiendan a la satisfacción de exigencias sociales u otros

NOTA: *Elegir los que interesen y ponderarlo indicando su puntuación máxima. Se pueden añadir otros criterios justificando siempre su vinculación directa con el objeto del contrato. Es decir, si el interés público se concreta en ganar dinero, puntúese mayormente precio y mejoras; si se pretende sobre todo no cerrar la escuela, los niños en edad escolar; si combatir la despoblación, el empadronamiento...siempre justificadamente y sin quebrar el principio de igualdad entendido como tratar desigual a lo desigual.*

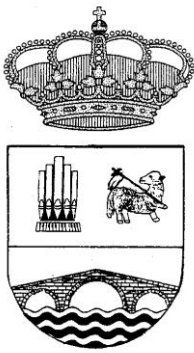
4.-CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el art. 71 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 (TRL CSP).

5.-PROPOSICIÓN DEL INTERESADO

5.1.-La proposición u oferta a presentar, que será secreta, constará de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción “proposición para tomar parte en el concurso del arrendamiento de parcela municipal, n.º 27 y 28 del polígono 509 convocada por el Ayuntamiento de Santa Cilia”.





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

5.2.-En el sobre A se adjuntará la documentación administrativa acreditativa de la personalidad jurídica y capacidad de obrar de la empresa, conforme a lo dispuesto en los artículos 72 y siguientes del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). A su vez la documentación acreditativa de no estar incurso en ninguno de los supuestos recogidos en el art. 60 del mismo y el resguardo acreditativo de haber formalizado la correspondiente garantía provisional. *(Si el órgano de contratación así lo ha decidido)*

NOTA.- *La exigencia de la garantía provisional será potestativa para el órgano de contratación, en virtud de lo dispuesto en virtud de lo dispuesto en el artículo 91.1 de la Ley.*

En el sobre B se acompañará la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña. Se acompañará en ese sobre, asimismo, la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula tercera.

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D.^a. _____, con domicilio en _____, y con NIF. núm. _____, en nombre propio (o en representación de _____ como acreditado por _____) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOP núm.____, de fecha____, y tomo parte en la misma comprometiéndome al arrendamiento de la finca rústica propiedad del Ayuntamiento sita en parcela_____, polígono_____ del catastro de rústica, por el IMPORTE DE _____ euros.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

-
-

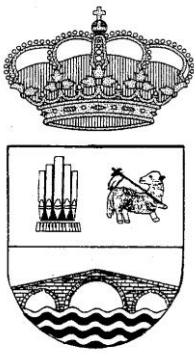
Todo ello con arreglo al Pliego de Condiciones Económico-Administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. (TRLCSP).

(Lugar, fecha y firma de los proponentes).

Su presentación presume la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego.

5.3- No podrá presentarse más de una proposición por licitador.





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

5.4- El plazo de presentación de proposiciones será 15 días.

6.-MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación estará constituida, por los siguientes componentes: un Presidente que será miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuarán como vocales el Secretario y el Interventor y aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre funcionarios, personal laboral o concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Podrán integrarse en la Mesa personal al servicio de las correspondientes Diputaciones Provinciales. (Artículo 326 LCSP).

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

La apertura del sobre "A)" se efectuará el día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones y, calificada la documentación administrativa, podrá otorgarse plazo para la subsanación de errores en la documentación por plazo no superior a tres días. La apertura del sobre B), que se realizará en acto público, se fijará por Resolución de Alcaldía que se publicará en el tablón de anuncios y perfil de contratante.

La Mesa de contratación, a la vista de las ofertas presentadas y los criterios de valoración establecidos, propondrá motivadamente al órgano de contratación la adjudicación del contrato a favor de un licitante, estableciendo un orden de puntuación.

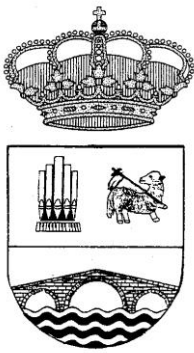
La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada o declare el concurso desierto deberá motivar su decisión.

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el Tablón de Anuncios y perfil de contratante del órgano de contratación.

El contrato deberá formalizarse en documento administrativo dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

NOTA: *Recordamos que la exigencia de Mesa de contratación no es obligatoria al no serle de aplicación en todos sus términos el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Lo mismo, para el perfil de contratante y para la exigencia de publicación en el Tablón y/o perfil de contratante.*





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

Por otra parte, el principio de publicidad y la existencia de una acción pública vecinal de defensa de los bienes municipales aconsejan una publicación de la adjudicación para general conocimiento. Realizada ésta en el Tablón de Anuncios, por efecto de lo previsto en el art.12 de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de Acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos en relación con la publicación electrónica del Tablón de Anuncios, debe publicarse asimismo en el perfil de contratante.

Respecto a la formalización del contrato en Escritura pública, de conformidad con el artículo 1549 del Código Civil, «con relación a terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad». En el mismo sentido, el artículo 1280 del Código Civil establece que deberán constar en documento público los arrendamientos de estos mismos bienes por seis o más años, siempre que puedan perjudicar a tercero.

7.-DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un período de duración del contrato de **6 años**, a contar de la fecha de firma del mismo, con/ sin posibilidad de prórroga por acuerdo expreso entre las partes. Esta posibilidad de prórroga en ningún caso superará el periodo establecido como fecha de duración del contrato. La prórroga no genera derecho alguno en favor del arrendatario, no pudiendo ser impuesta prórroga alguna por el arrendatario si existiere negativa municipal al respecto.

NOTA: *Tener en cuenta que, según el artículo 106.2 la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas se establece una duración máxima de 20 años en los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales, aunque con carácter supletorio.*

8.-GARANTIAS

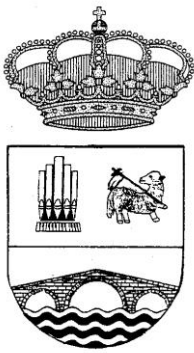
(Potestativamente puede imponerse garantía provisional para quienes deseen participar en la licitación.)

La garantía definitiva será obligatoria y consistirá en un 5% del importe de adjudicación.

Las citadas garantías podrán constituirse por cualquiera de los modos señalados en la legislación de contratos del Sector Público.

La garantía definitiva garantizará el cumplimiento por el arrendatario de las obligaciones del contrato, siendo incautada por el Ayuntamiento como penalización en el supuesto de incumplimiento del contrato por el arrendatario.





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

9.-ABONO DEL CANON DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendatario deberá abonar el canon anual dentro de los quince primeros días de cada año, salvo en el primer ejercicio que deberá ingresarse a los quince días de la fecha de formalización del contrato.

El incumplimiento de los plazos de ingreso dará lugar a la resolución del contrato.

10.-IMPUESTOS Y GASTOS

Serán por cuenta del adjudicatario todos los impuestos, tasas y gastos de toda índole referentes al contrato, incluido el impuesto de valor añadido y los gastos de inserción de anuncios en Boletines Oficiales exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 70 €.

11.-OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Es obligación del arrendatario el abono del impuesto de bienes inmuebles de las fincas objeto de arriendo, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar del requerimiento del Ayuntamiento.

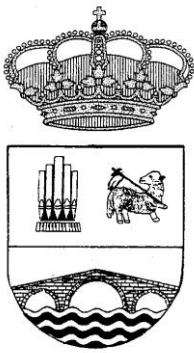
Las obras y mejoras que se realicen en los terrenos objeto del contrato de arrendamiento requerirán en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad municipal, accediendo al suelo, con la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario.

Transcurrido el periodo de duración del contrato de arrendamiento, si la cosecha correspondiente a ese ejercicio no se hubiese levantado tendrá derecho el arrendatario a la recolección de los frutos plantados, abonando el canon que proporcionalmente correspondiera.

No podrán utilizarse los terrenos objeto de este contrato para plantaciones forestales, ni leñosas, ni destinarse a otros usos que no sean la explotación agraria de los mismos.

Serán de cuenta del arrendatario las actuaciones encaminadas a limpieza y mantenimiento necesario -incluido el desbroce de acequias- con el fin de conservar la finca en estado de servir para la explotación a que fue destinado al concertarse el correspondiente contrato.





AYUNTAMIENTO DE SANTA CILIA (HUESCA)

12.-CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato las generales de la Ley y el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones fijadas en este pliego de condiciones, las cuales se conceptúan a tales efectos como esenciales.

La resolución implicará la pérdida de la garantía definitiva, en todo caso, inclusive la terminación de la cesión antes del plazo fijado, debiendo abonarse al Ayuntamiento los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen.

13.-NATURALEZA Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato tiene naturaleza jurídica privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso.

A petición del adjudicatario o cesionario se formalizará en escritura pública, siendo a su costa los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de una copia autorizada al Ayuntamiento.

14.-RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

Esta contratación tiene carácter privado, quedando sometida a la jurisdicción contencioso administrativa respecto a los actos jurídicos que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, y a la jurisdicción civil en cuanto a los efectos y extinción.

En Santa Cilia, a 8 de octubre de 2021

El Alcalde,

Adrián Vinacua Giménez

