

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL ARRENDAMIENTO, POR ADJUDICACION DIRECTA, DE PARCELAS RÚSTICAS PERTENECIENTES AL AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE ROZADOS.

CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento, por adjudicación directa, de los siguientes bienes rústicos de naturaleza patrimonial, pertenecientes al Ayuntamiento de San Pedro de Rozados, que se describen a continuación:

- Polígono 501, parcela 91: La Regañada: superficie de 2,2008 Has.
- Polígono 501, parcela 5021, superficie de Los Pilones: 2,13 Has.
- Polígono 501, parcela 5022, El Cementerio; superficie de 2,4884 Has.
- Polígono 501, parcela 5032, Los Verdes; superficie de 6,4884 Has.
- Polígono 501, parcela 5047, El Salagar; superficie de 6,443 Has.
- Polígono 501, parcela 5161, El Vallito; superficie de 9,960 Has.

Los licitadores podrán presentar ofertas para una o para varias fincas, debiendo en este caso presentar ofertas independientes para cada finca.

Las fincas solamente podrán ser aprovechadas por ganado ovino, exclusivamente

CLAUSULA SEGUNDA. – RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado y se trata de un contrato excluido del ámbito del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, por lo que, tal y como establece el artículo 4.1.p) de la precitada Ley, se regirá por la legislación patrimonial, aplicándose los preceptos de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, tal y como dispone el apartado 2 del artículo 4. En consecuencia, el presente contrato, en lo no previsto en este Pliego, se regirá por la Ley LPAP), y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, en aquellos artículos que tengan carácter básico o de aplicación general, siendo supletoria esta legislación en el resto de su articulado respecto de la legislación patrimonial específica de régimen local, la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL) y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL). Asimismo, en defecto de lo anterior, se regirá por la Ley de Arrendamientos Rústicos y demás normas de derecho privado aplicables.

Corresponde a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el artículo 110.3 de la LPAP.

Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado.

CLÁUSULA TERCERA. – PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

La renta que como tipo de licitación se fija para cada finca es el siguiente **por anualidad**:

- Polígono 501, parcela 91: La Regañada: superficie de 2,1537 Has.. Tipo 215 euros
- Polígono 501, parcela 5021, superficie de Los Pilones: 2,13 Has. Tipo 550 euros
- Polígono 501, parcela 5022, El Cementerio; superficie de 2,649 Has. Tipo 533 euros

- Polígono 501, parcela 5032, Los Verdes ; superficie de 6,4884 Has. Tipo 1.154 euros
- Polígono 501, parcela 5047, El Salagar ; superficie de 6,444 Has. Tipo 1.056 euros
- Polígono 501, parcela 5161, El Vallito ; superficie de 9,960 Has. Tipo 1.381 euros

El tipo podrá ser mejorado al alza.
La renta NO se actualizará

El arrendamiento no incluye derechos del régimen de pago único de la Política Agraria Comunitaria (PAC).

El presente arrendamiento está exento de IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1, ap. 23, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

CLÁUSULA CUARTA. - PROCEDIMIENTO

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante adjudicación directa , en aplicación de lo dispuesto en el artículo 107.1 de la LPAP.

La motivación de dicho procedimiento se encuentra en que el concurso convocado para el mismo fin quedó desierto por falta de licitadores. Si bien , al modificarse el precio de los inmuebles ha disminuido el canon anual y sería conveniente convocar un nuevo concurso, los ganaderos incluyen los contratos de arriendo en las solicitudes para acceder a las ayudas de la PAC y este año el plazo para solicitar dichas ayudas finaliza en el mes de abril por lo que es de suma urgencia proceder a la adjudicación o , con posterioridad, posiblemente ya no habrá interesados en su arriendo

CLÁUSULA QUINTA. – PUBLICIDAD Y PERFIL DE CONTRATANTE

El anuncio de licitación se publicará en el Tablón de Anuncios y en el perfil de contratante
La información referente a la actividad contractual del Ayuntamiento de San Pedro de Rozados , puede consultarse por los interesados a través del perfil de contratante cuyo acceso se especifica en su sede electrónica a la que se accede a través de la dirección de Internet

CLÁUSULA SEXTA. – CRITERIOS PARA LA ADJUDICACION

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

a) Renta ofrecida: hasta 10 puntos, otorgándose la puntuación máxima a la proposición que contuviese la cantidad mayor de renta por ANUALIDAD y otorgándose puntos al resto de las proposiciones proporcionalmente.

b) Por tratarse el licitador de ganadero a título principal, 2 puntos. La concurrencia de esta circunstancia deberá acreditarse mediante la presentación con la proposición de certificación expedida por el órgano competente de la Comunidad Autónoma correspondiente.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – DURACIÓN DEL CONTRATO

Se establece un periodo de duración del contrato de cuatro anualidades improrrogables . El período de arrendamiento comenzará el 1 de abril de 2017 y finalizará el 31 de enero de 2021

CLÁUSULA OCTAVA. – ABONO DE LA RENTA, IMPUESTOS Y GASTOS.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos relacionados con el expediente de contratación, tales como los anuncios y los tributos que procedan, que serán prorrateados en proporción al tipo de licitación de cada finca en caso de no ser un único adjudicatario, considerando que en su conjunto dichos gastos, que serán acreditados, no podrán superar la cantidad de 290 euros.

El adjudicatario efectuará el pago del importe del arrendamiento de la siguiente forma:

- a. En el primer año, el 50 por ciento del importe de la adjudicación antes de la firma del contrato correspondiente. El restante cincuenta por ciento se abonará del 15 al 31 de agosto
- b. En las dos manualidades restantes, el primer cincuenta por ciento del 1 al 15 de Febrero del correspondiente año. La restante mitad, entre el 15 y 31 de agosto

Transcurridos 15 días desde la obligación del pago sin que este se haya efectuado, se considerará rescindido el contrato y el adjudicatario se verá obligado a dejar el prado correspondiente libre y expedito, perdiendo la fianza y obligándose a abonar al Ayuntamiento los daños y perjuicios causados. Asimismo en caso de no abonar los importes antes citados en los plazos indicados, se exigirán los mismos incrementados en el interés legal del dinero hasta su pago, de conformidad con el art. 1108 del Código Civil.

CLÁUSULA NOVENA. – OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario se obliga a aprovechar de forma directa las fincas arrendadas. No podrá, por consiguiente, cederlas, realquilarlas o subarrendarlas en todo o en parte.

Las obras y mejoras que se realicen en los bienes inmuebles objeto del contrato de arrendamiento requerirán, en todo caso, autorización de la propiedad, sin perjuicio de la obtención de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, obras y mejoras que serán de propiedad del titular de las fincas a la terminación del contrato, sin que por ello deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario. En el supuesto de ser necesarias autorizaciones para el desarrollo de la actividad, deberá solicitarlas y obtenerlas.

El arrendatario deberá, asimismo:

- Orientar la explotación y uso de forma que no se ocasionen perjuicios al medio ambiente y a los terceros colindantes.
- Mantener las fincas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad.
- Sufragar los gastos correspondientes a seguros y demás gastos necesarios para la utilización de los inmuebles.
- Devolver los bienes a su propietario, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, en las mismas condiciones en que los recibió, siendo a su cuenta todas las reparaciones que hayan de realizarse por daños causados por él o por personas que del mismo dependan, por el mal uso, omisión o negligencia.
- Mantener en buen estado de conservación la red de caminos y arroyos que discurren por los terrenos de las fincas o colindantes.
- el adjudicatario del Prado de Los Verdes deberá admitir el paso de ganado, previa autorización del Ayuntamiento y en los días exactos que el Ayuntamiento señale, sin derecho a ningún tipo de indemnización. El tránsito de dicho ganado deberá estar vigilado y no se permitirá que los animales se paren.
- en el Prado del Cementerio quedan excluidos del arriendo los pilones de suministro de agua al ganado que podrán ser utilizados por cualquier ganadero
- Si existiese alguna servidumbre o derecho de paso en las propiedades municipales, el adjudicatario estará obligado a respetarla
- el adjudicatario será responsable de todo tipo de accidentes que se produzcan en las propiedades municipales arrendadas que se deriven de causas imputables a los adjudicatarios o a su ganado
- el adjudicatario no podrá exigir el Ayuntamiento suministro de agua
- el adjudicatario se obliga a cumplir con la vigente legislación tanto en materia laboral como de cualquier otro tipo
- Permitir el acceso a las fincas arrendadas a las personas designadas por el propietario para la inspección y comprobación del estado de las mismas.

El arrendatario no podrá realizar instalación alguna en las fincas sin consentimiento del arrendador.

El arrendatario se obliga a cumplir el periodo total del contrato. Si desistiese del contrato con antelación o en caso de resolución del contrato por causa que le fuera imputable, deberá

indemnizar al arrendador con una cantidad igual a la renta actualizada por cada campaña que reste del contrato.

El arrendatario renuncia a los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, así como a la repercusión en el arrendador de la parte de la prima de la prima de producción a la que hace referencia el art. 16 de la Ley de Arrendamientos Rústicos.

El arrendatario será el único responsable de cuantos daños, tanto físicos como materiales, puedan ocasionarse a terceros y sean consecuencia directa o indirecta del uso de los bienes arrendados, quedando eximido el propietario de toda responsabilidad.

- NO está autorizado el tránsito de ganado por el casco urbano

CLÁUSULA DÉCIMA. – OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

El arrendador vendrá obligado a poner a disposición del arrendatario las fincas objeto de arriendo, en perfecto estado de uso.

CLÁUSULA DECIMOPRIMERA. - CAPACIDAD DE LOS LICITADORES

Podrán tomar parte en el concurso las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incursas en alguna de las circunstancias de prohibición señaladas en el art. 60 de la LCSP, presentando oferta de acuerdo con el modelo de proposición que se determina en el presente Pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. – GARANTÍA PROVISIONAL

Dada la naturaleza de la presente contratación, no se exige garantía provisional en el procedimiento licitatorio.

CLAUSULA DECIMOTERCERA. - PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo previsto en este pliego. Deberán ir redactadas en castellano, sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración. Deberán ir firmadas por quien las presenta.

Cada oferente podrá presentar una única proposición por finca.

Las proposiciones se dirigirán al Ayuntamiento de San Pedro de Rozados y se presentarán en la Secretaría, en horario de oficina (martes y jueves de 9,45 a 11,45 y miércoles de 17 a 20 horas), dentro de los **diez días naturales** a partir del siguiente al de la publicación del anuncio correspondiente en el Tablón de Anuncios , prorrogándose dicho plazo hasta el primer día hábil siguiente cuando el último día sea sábado o festivo o no corresponda a horario de Secretaría . También podrán ser enviadas por correo, dentro del plazo de admisión señalado en el anuncio, debiendo justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al Órgano de Contratación la remisión de la oferta mediante telex, fax o telegrama en el mismo día, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP). Transcurridos, no obstante, diez días desde la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, esta no será admitida en ningún caso.

La documentación se presentará en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que figurará la inscripción “PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION PARA EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS DEL AYUNTAMIENTO DE SAN PEDRO DE ROZADOS ”. El primero de ellos, sobre “A”, contendrá la documentación acreditativa de la personalidad y capacidad del licitador, y de su representante en su caso, y el segundo, sobre “B”, incluirá la propuesta correspondiente.

En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.

El sobre "A" se subtitulará "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD DEL CONTRATISTA", y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:

- a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada, si se trata de persona física.
- b) Documento Nacional de Identidad y escritura de poder, bastanteada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- c) En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concorra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.
- d) Declaración responsable, ante Notario o autoridad administrativa, de tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el artículo 60 de la LCSP. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse.
- e) Dirección, teléfono y fax del licitador o su representante en la contratación.

El sobre "B" se subtitulará "OFERTA ECONOMICA" e incluirá la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña a continuación **y la documentación que permita la valoración de la oferta de acuerdo a los criterios fijados en la cláusula sexta (documentación justificativa de ser ganadero a título principal)**

MODELO DE PROPOSICIÓN

"D. , mayor de edad, con domicilio en y con D.N.I (o N.I.F.)....., en nombre propio (o en representación de como acredito por.....), enterado de la convocatoria para la adjudicación directa , toma parte en esta licitación comprometiéndose al arrendamiento de las fincas rústicas del Ayuntamiento de San Pedro de Rozados

TOMA PARTE Y HACE CONSTAR:

1º Que cumple todas y cada una de las condiciones exigidas en el Pliego de bases para la adjudicación del contrato, incluido el cumplimiento de las obligaciones sociales, laborales y fiscales.

2º. Que acepta plenamente todas las cláusulas del Pliego y todas las demás obligaciones que se deriven, si resulta adjudicatario del contrato.

3º. Que se compromete a arrendar la siguiente fincaal precio de euros (en letra y cifra) por anualidad .

*4º. Acompaña, asimismo, la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:
Lugar, fecha y firma".*

En el caso de que un licitador presente oferta a más de una finca , bastará con que acompañe un único "sobre A", de "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD DEL CONTRATISTA", debiendo presentar "OFERTA ECONOMICA" individualizada para cada una de las fincas a las que concorra.

CLAUSULA DECIMOCUARTA.- EXAMEN DEL PLIEGO.

El pliego de condiciones de esta licitación podrá ser examinado y obtenerse copias del mismo en el ayuntamiento de San Pedro de Rozados , en horario de Secretaría, desde la publicación del anuncio en el Tablón de Anuncios , hasta el día de la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. – APERTURA DE PROPOSICIONES

Dentro de los doce días hábiles siguientes al de terminación del plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados

en tiempo y forma, a cuyo efecto el Presidente ordenará la apertura de los sobres A y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados y lo anunciará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, concediendo un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen.

La Mesa de Contratación estará formada según el acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en su día

A los efectos establecidos en los artículos 54 a 64 y 82 TRLCSP, la Mesa y el órgano de contratación podrán recabar del licitador aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios.

La Mesa, una vez calificada la documentación y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar los licitadores que se ajustan a los criterios de selección fijados en este pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

Si no se hubiera rechazado ninguna proposición ni se hubiera solicitado ampliación o aclaración de la documentación del sobre A, la apertura del sobre que contenga la documentación relativa al sobre B se llevará a cabo en las dependencias del Ayuntamiento en acto público a las 20 horas del mismo día en que se haya procedido a la apertura del sobre A.

Si se hubiese solicitado subsanación de la documentación, la apertura del sobre B tendrá lugar el miércoles hábil siguiente a la apertura del sobre A, más los 3 días hábiles otorgados para subsanación, si se hubiese requerido, procediéndose a su valoración por la Mesa a cuyo efecto podrá solicitar los informes técnicos que considere precisos, dejando constancia documental de todo lo actuado. Con anterioridad al momento de la apertura, el Presidente dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general, con expresión de las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión de esta últimas. La Mesa, a la vista de las proposiciones y demás circunstancias que hayan de tenerse en cuenta y en atención a los informes técnicos y asesoramientos que estime oportuno solicitar, valorará las distintas proposiciones presentadas, clasificándolas en orden decreciente de valoración y propondrá al órgano de contratación la adjudicación a favor del licitador que hubiese presentado la oferta económicamente más ventajosa según proceda de conformidad con los criterios recogidos en este pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA.- ADJUDICACION Y GARANTIA DEFINITIVA.

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas conforme a lo señalado en el artículo 151 de la LCSP. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa 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 justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello, y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente, así como de disponer de la póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse durante el período contractual. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación sin perjuicio de que pueda delegar en el Alcalde la adjudicación definitiva y la formalización del correspondiente contrato

El adjudicatario deberá constituir, antes de la formalización del contrato, una garantía por importe de una anualidad del precio del contrato, como garantía del pago de las rentas y hasta donde alcance por los perjuicios que el incumplimiento del contrato pudiese causar.

Esta garantía podrá prestarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 96 de la LCSP y se mantendrá durante toda la vida del contrato, sin perjuicio de la actualización

periódica por revisión de la renta, y será devuelta o cancelada una vez finalice satisfactoriamente el contrato.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. – FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento tendrá naturaleza privada, formalizándose en documento administrativo, en todo caso, en el plazo de diez días hábiles siguientes a contar desde la notificación de la adjudicación.

A petición del adjudicatario, el contrato podrá formalizarse en escritura pública, corriendo a su cargo los gastos de otorgamiento. En este caso, vendrá obligado a la entrega de copia autorizada al propietario de las fincas.

Cuando, por causas imputables al adjudicatario, no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. – 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, y la terminación del arrendamiento antes del plazo fijado, debiendo abonarse al arrendador los daños y perjuicios efectivos que se le ocasionen y las indemnizaciones previstas en este pliego.

San Pedro de Rozados, a 7 de marzo de 2017