

# PLIEGOS DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS QUE HABRÁN DE REGIR PARA ADJUDICAR, MEDIANTE CONCURSO EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS.

## 1.- OBJETO.-

El presente Pliego se refiere al procedimiento de adjudicación por concurso del contrato para el arrendamiento, por este Ayuntamiento, de fincas rústicas.

Dichas fincas son las que a continuación se relacionan con expresión de sus números de Parcela, Polígono y renta anual, que es el tipo de tasación al alza.

Nº ORDEN LOTES	Nº PARCELA	Nº POLÍGONO	SUPERFICIE			SECANO /REGADIO	RENTA EUROS
			Ha.	a.	ca.		
1	20072	3	2	52	29	S	431,06
2	10072	3	5	51	51	S	1.079,34
3	5014	3	5	42	64	S	1.197,96
4	5018	3	4	72	39	S	1.042,87
5	27	6	1	64	75	S	404,65
6	56	10	3	29	84	R	1.233,52

## 2.- REGIMEN JURIDICO Y ORDEN JURISDICCIONAL.-

Este contrato tiene carácter privado. En cuanto al régimen jurídico que le es de aplicación y la jurisdicción competente para resolver las controversias que surjan respecto del mismo, se estará a lo establecido en el art. 110 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Publicas aprobada por Ley 33/2003 de 3 de noviembre. Las partes realizan sumisión expresa a las normas patrimoniales y a la legislación de contratos que en función de lo dispuesto en dicho precepto resulten de aplicación.

En cuanto a sus efectos y extinción, la presente contratación se regirá por la Ley 33/2003 de 3 de noviembre y por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo, con sede en Valladolid, será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil, con sede en Valladolid, será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

## 3.- APROBACIÓN DEL PLIEGO.-

Conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda apartado 9 de la LCSP corresponde al Alcalde o Presidente. Teniendo en cuenta lo dispuesto en la resolución de la Alcaldía número 194 de 2019, de 28 de junio, será competente la Junta de Gobierno Local por delegación de la Alcaldía.

## 4.- PLAZO CONTRACTUAL.-

La duración del arriendo será, desde la fecha de la formalización hasta el 1 de octubre del año 2024, 5 años agrícolas, con posibilidad de un año y otro más de prórroga cada uno por acuerdo de forma expresa de ambas partes. No obstante, durante el último año agrícola, incluidas las dos prórrogas, el arrendador podrá hacer una declaración de cultivo al Ayuntamiento, indicando el plazo que fuera necesario para recoger la cosecha. Será facultad del Ayuntamiento conceder o no la prórroga, pero si ésta fuera superior a 30

días y supusiera la imposibilidad de adjudicar un nuevo arrendamiento dentro del plazo idóneo para el inicio de un año agrícola, el arrendatario que obtenga la prórroga deberá abonar la renta un año más, dejando la finca a disposición del Ayuntamiento una vez finalizado el plazo concedido.

## **5.- ARRENDATARIO.-**

**5.1.-** Solo pueden ser arrendatarios de fincas rústicas las personas físicas y jurídicas con capacidad de obrar conforme al Código Civil.

La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante 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.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Las personas físicas con el DNI.

**5.2.-** Sólo podrán ser arrendatarios las personas físicas o jurídicas que no se hallen incursas en ninguna de las causas de prohibición para contratar de la legislación de contratos.

La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

**5.3.-** Sólo podrán ser arrendatarios los agricultores que se hallen al corriente de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social y que no tengan deuda pendiente con este Ayuntamiento.

**5.4.-** Solvencia técnica o profesional.

También deberán reunir las condiciones de aptitud lo que, en este caso y dado el objeto del arrendamiento, la persona física o jurídica deberá ser agricultor profesional, con lo que se acredita su solvencia técnica.

## **CONDICIONES POR LAS QUE SE REGIRÁ LA EXPLOTACIÓN:**

### **6.- DESTINO DE LAS FINCAS.-**

El destino de las fincas será exclusivamente la explotación agrícola, debiendo el arrendatario comprometerse a usar las fincas rústicas, que son objeto de arrendamiento, conforme a los usos y costumbres propios de un buen labrador y habrá de destinarlas a cultivos agrícolas apropiados a las características de la finca.

### **7.- CESIONES Y SUBARRIENDO.-**

El adjudicatario no podrá subarrendar las fincas adjudicadas ni efectuar, respecto de las mismas ningún otro tipo de cesión.

#### **8.- MEJORAS EN LAS FINCAS.-**

El arrendatario no podrá hacer ningún tipo de mejoras en las fincas objeto de arrendamiento sin consentimiento expreso y por escrito del Ayuntamiento y caso de que estas no se autoricen, cederán a favor del Ayuntamiento todas aquellas que sean de fábrica y queden inherentes a la finca sin que el adjudicatario u otra persona pueda alegar derecho de indemnización alguna.

#### **9.- PAGO.-**

El pago de la renta se efectuará por anualidades, dentro del mes de octubre de cada año. Comenzará en octubre de 2019 y se devengará su cobro hasta octubre de 2023.

La cantidad a abonar será por la que se adjudique, sin que la renta sufra incremento o disminución alguna durante la vigencia del contrato.

#### **10.- RIESGO Y VENTURA.-**

El contrato se realiza a riesgo y ventura del adjudicatario, no habiendo lugar, en ningún caso, a condonaciones ni rebajas.

#### **11.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.-**

Con respecto a los efectos y extinción del contrato de que se trata, se estará a lo dispuesto en las Normas de Derecho privado de aplicación.

Además se aplicarán los motivos de terminación del arrendamiento del Art. 24 de la Ley 49/2003, de arrendamientos rústicos.

El contrato se podrá resolverse a instancia del Ayuntamiento por alguna de las causas establecidas en el Art. 25 de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos.

#### **12.- FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.-**

Una vez finalizado el contrato y sin necesidad de ningún tipo de requerimiento, el adjudicatario pondrá a disposición del Ayuntamiento las fincas arrendadas en condiciones de ser labradas. Caso de que el adjudicatario tuviere pendiente recoger alguna cosecha de las fincas arrendadas, se le autorizará, expresamente, para que ponga a disposición del Ayuntamiento la finca o fincas afectadas una vez que la recolección de los frutos se haya producido, conforme se establece en la cláusula 4.

#### **13.- SUCESIÓN.-**

En caso de fallecimiento del arrendatario, habrá derecho de sucesión en el arrendamiento siempre que quien tenga derecho de sucesión sea agricultor profesional. A fin de establecer el orden de preferencia entre los herederos, se estará a lo dispuesto en el Art. 24 e) de la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos.

En todo caso el sucesor habrá de ser profesional de la agricultura. Si no hubiera ningún heredero con tal condición de solvencia técnica, se considerará terminado el arrendamiento, pudiendo el Ayuntamiento disponer libremente de la finca.

#### **14.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y FORMA DE VALORACIÓN Y PONDERACIÓN.-**

Los criterios de valoración del concurso son:

- 1º.- Destinar íntegramente la finca al cultivo de espárragos: 30 puntos.
- 2º.- Destinar al menos un 50% de la finca al cultivo de espárragos: 20 puntos.
- 3º.- Oferta económica: Por el arrendamiento de cada una de las fincas: 50 puntos.

**Forma de Valoración:**

Oferta económica. El tipo de licitación de cada parcela será el mínimo ofertado y obtendrá cero puntos. La licitación será al alza.

La oferta económicamente más ventajosa obtendrá la mayor puntuación.

**PONDERACIÓN:**

Oferta económica: de 0 a 50 puntos. Obtendrá 0 puntos quien oferte el tipo de licitación. Obtendrá la mayor puntuación la oferta económicamente más ventajosa que será la más elevada. El resto de ofertas obtendrá una puntuación proporcional. Las ofertas se valorarán para cada finca, con independencia a las que se licite.

**15.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS.-**

El plazo para la presentación de proposiciones, será de 15 días naturales desde el siguiente al de la publicación en el BOP de Valladolid. El procedimiento de adjudicación se abrirá mediante anuncio contenido en el BOP de Valladolid.

Las proposiciones se presentarán en Secretaría de 9 a 14 horas de lunes a viernes. En caso de presentación mediante correo certificado o de acuerdo con el Art. 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, LPACAP, habrá que anunciar su presentación mediante fax o correo electrónico antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas. En otro caso no será incorporada al expediente de contratación. Igual suerte correrán las ofertas que aún cumpliendo lo señalado anteriormente, no estén a disposición de la Secretaría antes de las 14 horas de dos días posteriores al de finalización de ofertas.

Cada licitador podrá hacer proposición por una, varias o todas las fincas.

La presentación de la proposición presumirá la aceptación incondicional por su autor del contenido de la totalidad de las cláusulas del presente Pliego.

Los interesados en el procedimiento de contratación deberán presentar **DOS SOBRES**, que contendrán la siguiente documentación:

**SOBRE 1.- Documentación Administrativa**

1º.- **Solicitud** en el modelo que figura en el anexo I o en su caso, los siguientes documentos:

**2º.- Acreditación de la capacidad de obrar de los empresarios se acreditará:**

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas, mediante 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.

b) La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los demás empresarios extranjeros, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Las personas físicas con el DNI.

**3º.- Acreditación de no estar incurso en prohibición de contratar:**

La prueba por parte de los empresarios de la no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar del artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser

sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

**4º.-** Certificados expedidos por la Seguridad Social y la Agencia Tributaria, de hallarse al **corriente en sus obligaciones** tributarias y con la Seguridad Social. En su caso, se podrá incluir en este sobre una declaración jurada de hallarse al corriente en sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

**5º.-** Certificado expedido por el Ayuntamiento de que **no tiene deuda** pendiente con este **Ayuntamiento**.

**4º.- Solvencia técnica o profesional.**

Documento que acredite su condición de agricultor profesional

Deberá acreditarse:

Se acreditará mediante la presentación de pago al menos tres cuotas correspondientes a 2019, de la Seguridad Social, actividad agraria o mediante la presentación de la vida laboral. La actividad agraria, con una dedicación profesional, deberá ser, de al menos el 50% de su tiempo.

Si el licitador es una persona jurídica, civil, mercantil, laboral incluidas las Sociedades Agrarias de transformaciones, deberán tener incluido en su objeto social la actividad agraria. También se consideran solventes técnicamente, las cooperativas agrarias y las cooperativas de explotación comunitaria de la tierra dedicadas a la actividad agraria.

**SOBRE 2.-**

La oferta que constará de:

Proposición económica en el modelo que figura en el Anexo II.

**16.- GARANTÍAS.-**

De conformidad con lo establecido en el art. 106 LCSP y por razón de su cuantía, no se exige la constitución de garantía provisional previa para licitar.

La garantía definitiva será del 5% del importe de adjudicación, estableciendo como importe el que resulte de multiplicar el precio de adjudicación por los cinco años de duración del contrato. Se podrá constituir en la Caja de la Corporación en metálico, mediante aval o en cualquiera de las formas establecidas en el LCSP

**17.- MESA DE CONTRATACIÓN.-**

La Mesa de Contratación es el órgano colegiado a quien corresponde calificar los documentos aportados por quienes hayan presentado proposiciones y formular propuesta de adjudicación del contrato.

Su presidente será el de la Corporación o miembro de la misma en quien delegue y el Interventor del Ayuntamiento, el Secretario el de la Corporación y aquellos otros que designe el órgano de contratación. Será Secretario de la Mesa un funcionario de la Corporación. Podrán asistir, como observadores un representante de cada Grupo Municipal.

La Mesa procederá a examinar la documentación recogida en el primer sobre y si apreciare la existencia de errores subsanables, lo notificará a los interesados para que en un plazo máximo de tres días procedan a dicha subsanación. Transcurrido este plazo, la mesa determinará qué licitantes se ajustan a los criterios de selección señalados en el pliego.

La apertura del sobre nº 1, tendrá lugar el tercer día hábil posterior a la finalización de la presentación de ofertas, a las 10 horas en el Ayuntamiento.

**18.- APERTURA DE OFERTAS.-**

La apertura de proposiciones por la Mesa tendrá lugar en la Casa Consistorial el séptimo día hábil posterior a la finalización de la presentación de ofertas, a las diez horas en el Ayuntamiento.

Se procederá a la lectura de la lista de licitantes admitidos y se realizará la apertura del sobre que contenga las proposiciones al concurso, pudiendo rechazarse en el momento aquellas que se aparten sustancialmente del modelo y comportasen error manifiesto.

En el plazo máximo de un mes a contar desde la celebración de dicho acto, la mesa analizará las propuestas, atendiendo a los criterios y al procedimiento fijados en este pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considera precisos y que se relacionen con el objeto del concurso.

Determinada por la mesa la proposición más ventajosa, se levantará acta, sin que la propuesta de adjudicación cree derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

### **19.- ADJUDICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Conforme a lo establecido en la cláusula 3, el órgano de contratación es la Junta de Gobierno Local, que resolverá y adjudicará los arrendamientos en sesión que se celebre una vez formulada propuesta de adjudicación por la Mesa de Contratación. El órgano de contratación podrá adjudicar los arrendamientos conforme a la propuesta de la Mesa de Contratación o apartarse de ella o declarar desierto el concurso de forma motivada.

En caso de empate en las puntuaciones, se adjudicará a quien ejerza la actividad profesional agraria al 100% de su tiempo y si persiste el empate, se efectuará sorteo público por insaculación entre los licitadores empatados.

Si como consecuencia de error en la proposición, no pudiera llevarse a efecto la adjudicación, las proposiciones afectadas por el error, quedarán sin efectos y sin derecho sus autores a resarcimiento alguno. Lo mismo se establece para el caso en que en cualquier momento de la vigencia del contrato se detecte un error en virtud del cual deba rescindirse en contrato de arrendamiento de la parcela. Igualmente se procederá en el caso de que el Ayuntamiento se vea privado de las fincas antes mencionadas de dueños desconocidos procedentes de las operaciones de concentración parcelaria y deban rescindirse los contratos correspondientes.

### **20.- PRESENTACIÓN DE DOCUMENTACION POR LOS ADJUDICATARIOS.**

Quien resulte propuesto como adjudicatario, deberá constituir la garantía definitiva en el plazo de 10 días hábiles desde la fecha del requerimiento. En igual plazo deberá presentar certificados originales de la Seguridad Social y de la Administración Tributaria de estar al corriente en el pago de sus obligaciones, y se le requerirá presentar la documentación administrativa contenida en el sobre 1, cuando haya realizado Declaración responsable, del anexo I.

### **21.- GASTOS.-**

Los posibles gastos que puedan gravar la formalización de los contratos derivados de la adjudicación serán de cuenta del adjudicatario, así como los tributos que pudieran gravarla. La formalización del contrato de explotación, así como el pago de los gastos derivados de la misma, se ajustarán a lo previsto en el Art. 113 de la LPAP.

También serán de cuenta de los adjudicatarios, de manera proporcional, los gastos generados por la publicidad del concurso.

### **22.- DERECHO SUPLETORIO.-**

Para lo no previsto en el presente Pliego, se estará a lo dispuesto en la Cláusula 2ª.

## ANEXO I

Don ..... mayor  
de edad, vecino de ..... con N.I.F.  
..... con domicilio en calle  
..... n°  
....., teléfono ....., en nombre propio o en representación de  
.....

....., C.I.F. n° ....., interesado en  
el arrendamiento de fincas rústicas propiedad de este Ayuntamiento, presenta la siguiente  
documentación:

Anexo I

«D./D<sup>a</sup> ....., con DNI n° ....., en su propio nombre o como representante legal de la  
empresa ....., y dirección de correo electrónico ..... a efectos de  
notificaciones, DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

1º. El fiel cumplimiento de las condiciones establecidas legalmente para contratar con la  
Administración, conforme exige la LCSP, en los términos y condiciones previstos en el  
mismo.

2º. No estar incurso (y/o la empresa a la que se representa, sus administradores o  
representantes) en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar  
señaladas en el art. 71 LCSP, en los términos y condiciones previstos en el mismo.

3º. Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Agencia Estatal  
de la Administración Tributaria y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones  
vigentes, así como no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago  
con el Ayuntamiento de Tudela de Duero.

Asimismo, autoriza a la Administración contratante para acceder a la información relativa a  
la verificación de datos de identidad, datos de la AEAT y datos de la TGSS para la  
acreditación de los requisitos indicados mediante acceso electrónico a la Plataforma de  
Intermediación de Datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.

4º.- Declaro que cumplo la condición de agricultor profesional.

Lugar, fecha y firma».

Tudela de Duero, a ..... de ..... de 20\_\_

Firma,

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TUDELA DE DUERO. VALLADOLID.

**MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA**  
**ANEXO II**

Don .....,  
 mayor de edad, vecino de ....., con N.I.F.  
 ....., con domicilio en calle  
 ....., teléfono ....., en nombre propio o en  
 representación de .....

....., C.I.F. nº ....., ofrece  
 por las fincas que a continuación se relacionan las cantidades que para cada una se  
 reseñan como renta anual y demás criterios de adjudicación:

(Cubrir sólo las ofertadas).

Nº DE ORDEN	Nº DE PARCELA	Nº DE POLÍGONO	RENTA ANUAL OFERTADA	destino al 100% al cultivo de esparrago	destino al menos el 50% al cultivo de esparrago
1	72.A 20072	3			
2	72.B 10072	3			
3	5014	3			
4	5018	3			
5	27	6			
6	56	10			

Tudela de Duero, a..... de ..... de 2019.

Firma,

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE TUDELA DE DUERO. VALLADOLID.