

---

**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA LICITACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN VITÍCOLA DE LAS FINCAS ADSCRITAS A LA EXPLOTACIÓN GESTIONADA POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL FINCA LA DEHESA DE FUENTELCÉSPED, S.A.**

**I.- DISPOSICIONES GENERALES**

**1. OBJETO DEL CONTRATO Y ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

**1.1.- Objeto del contrato**

El presente procedimiento de contratación tiene por objeto seleccionar al adjudicatario del contrato de arrendamiento de la explotación vitícola de las fincas adscritas a la explotación gestionada por la sociedad municipal Finca la Dehesa de Fuentelcésped, S.A.

A tal fin debe considerarse que están adscritas a la explotación las siguientes parcelas:

**Parcelas propiedad de Finca La Dehesa Fuentelcésped, S.A.**

1. Parcela 231 del polígono 504 (finca registral 7.702)
2. Parcela 232 del polígono 504 (finca registral 7.703)
3. Parcela 15.496, del polígono 504 (finca registral 7.721)
4. Parcela 15.497 del polígono 504 (finca registral 7.722)
5. Parcela 789 del polígono 508 (finca registral 7.704). Edificada nave.

**Parcelas propiedad del Ayuntamiento de Fuentelcésped**

1. Parcela 7 del polígono 501
2. Parcela 28 del polígono 501
3. Parcela 51 del polígono 502
4. Parcela 70 del polígono 502

5. Parcela 77 del polígono 502
6. Parcela 102 del polígono 503
7. Parcela 111 del polígono 503
8. Parcela 117 del polígono 503
9. Parcela 123 del polígono 503
10. Parcela 124 del polígono 503
11. Parcela 125 del polígono 503
12. Parcela 143 del polígono 503
13. Parcela 197 del polígono 503
14. Parcela 343 del polígono 505
15. Parcela 432 del polígono 505
16. Parcela 542 del polígono 506
17. Parcela 563 del polígono 506
18. Parcela 620 del polígono 506
19. Parcela 571 del polígono 506
20. Parcela 750 del polígono 508
21. Parcela 996 del polígono 510
22. Parcela 1054 del polígono 511

El arrendamiento de las fincas anteriormente descritas, supone 76,6892 ha de viñedo, tiene como finalidad única y exclusiva la explotación directa de las parcelas vitícolas anteriormente señaladas

Revestirán carácter contractual el presente Pliego de Cláusulas Administrativas particulares, la oferta que resulte adjudicataria y el contrato que en su caso se formalice.

## **1.2.- Órgano de Contratación**

El Órgano de Contratación es Finca la Dehesa de Fuentelcéspedes, S.A. Esta facultad para celebrar contratos implica la aprobación del pliego de cláusulas administrativas particulares, la adjudicación del contrato y la formalización del

mismo, así como todas las demás facultades atribuidas al órgano de contratación, de conformidad con la legislación vigente.

### 1.3. Perfil del contratante

La publicación en Internet se realizará a través del perfil del contratante del Ayuntamiento de Fuentelcésped.

## 2. PRECIO DEL ARRENDAMIENTO

2.1. Se establece un precio inicial del arrendamiento de 939.611,25 €, sin perjuicio de que dicho precio pueda ser mejorado por los licitadores en su oferta.

Dicho precio, sin perjuicio de las mejoras que los licitadores introduzcan en su oferta, deberá ser abonado de la siguiente forma:

- 250.000 euros a la firma del contrato.
- El resto de cantidades se pagarán de forma trimestral y anticipada dentro de los diez primeros días naturales de cada trimestre y se ajustarán al siguiente desglose por anualidades:

2012	38.760,30 €/año	3 TRIMESTRES
2013	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2014	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2015	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2016	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2017	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2018	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2019	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2020	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2021	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2022	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2023	51.680,40 €/año	4 TRIMESTRES
2024	38.770,55 €/año	4 TRIMESTRES

2025	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2026	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2027	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2028	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2029	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2030	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2031	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2032	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2033	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2034	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2035	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2036	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2037	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2038	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2039	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2040	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2041	2.422,00 €/año	4 TRIMESTRES
2042	2.422,00 €/año	TRIMESTRES A FIJAR EN CONTRATO EN FUNCIÓN DE LA FECHA DE ADJUDICACIÓN

2.2. El arrendamiento está exento de IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.23<sup>a</sup> de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido.

2.3. Visto que el arrendamiento no genera gastos para la sociedad, no se requiere la emisión de certificación de la existencia de crédito.

### **3. DURACIÓN DEL CONTRATO**

Se establece una duración del contrato de TREINTA AÑOS. La sociedad se obliga a entregar al arrendatario la posesión de las parcelas en el plazo de los diez días siguientes a la fecha de la adjudicación, previa formalización del correspondiente contrato.

## **II.- DE LAS CLÁUSULAS CONTRACTUALES DE ADJUDICACIÓN**

### **4. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN**

La selección del adjudicatario no se efectuará únicamente en atención a la oferta cuyo precio sea más alto, sino que se considerarán los criterios que más adelante se dirán; en cuanto al procedimiento y tramitación se seguirá el procedimiento abierto ordinario, de conformidad con el régimen general previsto en el Capítulo I del Título I, Libro III del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

### **5. CAPACIDAD PARA CONTRATAR DE LAS EMPRESAS**

1. Podrán ser adjudicatarios las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incursas en alguna de las prohibiciones de contratar del artículo 60 Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2. La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional en los que consten las normas por las que se regula la actividad, debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Público correspondiente.

3. Las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea deberán acreditar su capacidad de obrar mediante inscripción en registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o certificación de inscripción en uno de los registros profesionales o comerciales que se indican el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

4. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar 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. En cualquier caso, deberán justificar mediante informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a cualquier ente, organismo o entidad del sector público español en cualquier forma análoga.

Será así mismo necesario que estas empresas no comunitarias tengan abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

5. En cualquier caso, las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que les sean propios de conformidad con sus estatutos o reglas fundacionales.

6. Podrán contratar uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación. No obstante, será obligatorio que nombren un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados para que puedan otorgar pagos y cobros.

A los efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en el caso de

resultar adjudicatarios por todo el tiempo que dure la ejecución del contrato. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la unión.

7. No se requiere clasificación, por tratarse de un contrato de arrendamiento, pero los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen en el presente pliego.

8. Se podrá contratar por sí mismo o por medio de persona debidamente acreditada mediante poder bastante otorgado al efecto.

## **6. TÉRMINOS ESPECÍFICOS DE LA OFERTA**

- Oferta económica, que comprenderá las mejoras sobre el precio de salida.
- Mejoras en la forma de pago del precio.
- Proyecto de negocio: se valorarán las propuestas relacionadas con la creación de empleo y con la puesta en valor del producto que se obtenga de la explotación.
- Otras mejoras. El licitador presentará, en su caso, una propuesta de ampliación de las garantías y otras mejoras que, teniendo relación con el objeto del contrato, los licitadores estimen por conveniente.

## **7. PRESENTACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES. INFORMACIÓN SOBRE LOS PLIEGOS**

1. Los licitadores deberán presentar su oferta en la sede del Ayuntamiento de Fuentelcésped, de lunes a viernes no festivos, ambos incluidos, en horario de 10 a 14 horas en el plazo de los quince días siguientes al de la última publicación oficial del anuncio de la licitación, que tendrá lugar en el B.O.C.y.L. y en el B.O.P de Burgos.  
Las oficinas receptoras dejarán debida constancia de dicha presentación.  
No se admitirá ningún anuncio de envío ni oferta por correo ordinario, correo electrónico o fax.
2. Las proposiciones se ajustarán a lo establecido en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares. Su presentación supone por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.
3. Cualquier información sobre los pliegos y documentación complementaria se remitirá a los interesados en un plazo de seis días a partir de la recepción de una solicitud en tal sentido, siempre y cuando la misma se haya presentado con una antelación suficiente a la finalización del plazo de presentación de las ofertas.
4. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco se podrá suscribir proposición en unión temporal con otros licitadores si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
5. La presentación de proposiciones por empresas vinculadas supondrá la aplicación automática del régimen de ofertas con valores anormales o desproporcionados.

6. Las proposiciones constarán de DOS sobres, cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, en cada uno de los cuales se hará constar:
- Número del sobre con la denominación de su contenido:
    - Sobre nº 1: Documentación Administrativa: contendrá la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos para presentarse a la licitación.
    - Sobre nº 2: Documentación sobre la oferta: contendrá la documentación relativa a los criterios técnicos que la Mesa considerará para proceder a la adjudicación del contrato.
  - Nombre del licitador
  - Título del objeto del contrato.
7. La Mesa de Contratación estará compuesta por un Presidente, un Secretario y dos vocales; el Presidente lo será el de la Sociedad Anónima; el Secretario el miembro de mayor edad de la Comisión de Seguimiento del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Fuentelcésped y Finca la Dehesa de Fuentelcésped, S.A.; y los dos vocales, el resto de miembros de la Comisión de Seguimiento.
8. La Mesa previa su constitución, procederá a la apertura de los sobres nº 1 y nº 2, y al examen y a la calificación de la documentación. Todo ello tendrá lugar el día que finalice el plazo para la presentación de proposiciones en acto público que se celebrará en el Ayuntamiento a las 14:30 horas.

Si la Mesa observara defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder, si lo estimara conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador afectado subsane el error.

9. La apertura de las ofertas (sobre nº 2) tendrá lugar a continuación de la apertura del sobre nº 1, si no se requiriera trámite de subsanación, o en la fecha y hora que se comuniquen por escrito a los licitadores admitidos, en otro caso.

Una vez examinada toda la documentación, la Mesa calificará los documentos de las proposiciones y formulará al órgano de contratación su propuesta de adjudicación en consonancia con los criterios señalados en este pliego, sin perjuicio de requerir cuantos Informes estime necesarios.

## **8. GARANTIAS**

1. Será requisito necesario para acudir a la licitación el acreditar la constitución previa de una GARANTÍA PROVISIONAL equivalente a veinte mil euros (20.000 €), mediante cualquiera de los siguientes modos:

- En metálico.
- Mediante aval prestado por banco, caja de ahorro, cooperativa de crédito, establecimiento financiero de crédito o sociedad de garantía recíproca autorizados para operar en España y presentado ante el Ayuntamiento.
- Por contrato de seguro de caución celebrado con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, debiendo entregarse el correspondiente certificado del contrato de seguro de caución ante la Secretaría del Ayuntamiento.

La constitución de esta garantía se ajustará a los modelos indicados en el R.D. 1098/2001.

2. La garantía provisional responderá del cumplimiento por el licitador de todos los términos y condiciones establecidos en este pliego, de la oferta que realice y de su mantenimiento. Permanecerá vigente hasta que el órgano de contratación adjudique definitivamente el contrato, momento en el cual se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores; no obstante, el adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso, la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En caso de concurrir conjuntamente a la licitación dos o más empresas en unión temporal, la garantía provisional podrá ser constituida por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

3. El adjudicatario provisional está obligado a constituir una garantía definitiva por importe CUARENTA MIL EUROS, a disposición del Órgano de Contratación, mediante cualquiera de los modos señalados para la garantía provisional.

Dicha prestación se producirá en cualquier caso antes de quince días desde la notificación y publicación de la elevación a definitiva de la adjudicación provisional.

En el caso de que se produzca alguna modificación del contrato que afecte al precio del mismo, deberá reajustarse la garantía para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado.

4. La garantía responderá de la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a la Administración por la demora del arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones, de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución o incumplimiento del contrato y de la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato.

5. La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta que se haya cumplido satisfactoriamente el contrato o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del arrendatario.

## **9. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES**

### **9.1 SOBRE N° 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

En el sobre n° 1 “Documentación Administrativa” en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

<p style="text-align: center;"><b><i>SOBRE N°1</i></b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>DOCUMENTACION ADMINISTTRATIVA</i></b></p>
<p style="text-align: center;"><i>LICITADOR: .....</i></p>
<p style="text-align: center;"><i>Titulo del contrato: .....</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Fecha y Firma: .....</i></p>

Este sobre incluirá por duplicado la siguiente documentación:

–Justificante de constitución de la garantía provisional.

-Documento Nacional de Identidad de la persona que presente la proposición en nombre propio o como representante, acompañando, en este último caso, poder que acredite su representación.

-Cuando el licitante sea una persona jurídica, escritura de constitución comprensiva de sus Estatutos y, en su caso, escritura de modificación de la anterior debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando esta condición sea exigible conforme a la legislación aplicable. Si no lo fuera, escritura o documentos de constitución inscritos en su caso, en el Registro Oficial que corresponda.

- Compromiso de constitución de Unión temporal de Empresas, en su caso. Cuando dos o más, empresas acudan a la licitación, constituyendo una unión temporal, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su capacidad y clasificación.

-Declaración expresa del licitador o del apoderado, en su caso, de no hallarse comprendido en ninguna prohibición de contratar.

- Declaración responsable del licitador o del apoderado, en su caso, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social (anejo nº 3).

-En el caso de las empresas o personas físicas extranjeras deberán aportar declaración de sometimiento a la jurisdicción española para cualquier incidencia que de modo directo o indirecto pudiera surgir del contrato, con renuncia expresa al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

-Justificación de la solvencia económica del licitador, que podrá realizarse mediante cualquiera de los siguientes medios:

- Declaraciones de entidades financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales (documento original).
  - Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros oficiales podrán aportar, como medio alternativo de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
  - Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- Modelo que refleja la dirección electrónica o fax que determina el licitador para recibir informaciones o notificaciones relacionadas con la presente licitación (anejo n° 2).

## 9.2 SOBRE N° 2: DOCUMENTACIÓN SOBRE LA OFERTA

En el sobre n° 2, en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

<b>SOBRE N°2</b> <b>DOCUMENTACION SOBRE LA OFERTA</b>
<i>LICITADOR: .....</i>
<i>Título del contrato: .....</i> <i>Fecha y Firma: .....</i>

Este sobre incluirá por duplicado la documentación que justifique las propuestas del licitador, de conformidad con los términos específicos de la oferta consignados en la cláusula n° 6.

En este sobre se incluirá la proposición económica; cada licitador la formulará utilizando el modelo que se incluye en este Pliego **como anejo n° 1**.

No se aceptarán aquéllas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que el Órgano de Contratación estime fundamental para considerar la oferta.

La oferta económica irá fechada y firmada por la persona que ostente poder suficiente para suscribirla, de acuerdo con la documentación presentada; caso contrario, la oferta será inadmitida.

Igualmente serán inadmitidas las ofertas por debajo del precio mínimo de licitación contemplado en este pliego.

## **10. CRITERIOS A TENER EN CUENTA PARA LA ADJUDICACION**

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación, ponderados por orden decreciente de importancia son:

- Oferta económica. Hasta 40 puntos

Los puntos se asignarán por el método de la regla de tres, asignando a la mayor oferta 40 puntos y al resto de forma proporcional

- Mejoras en la forma de pago del precio: Hasta 30 puntos.

La Mesa justificará la asignación de puntos en función de aquellas mejoras que supongan una mayor disponibilidad de liquidez a corto plazo.

- Proyecto de negocio: Hasta 20 puntos.

La Mesa justificará la asignación de puntos en función de las mejoras que se presenten, atendiendo, siempre que sea posible, a criterios de proporcionalidad.

- Otras mejoras. Hasta 10 puntos

La Mesa justificará la asignación de puntos en función de las mejoras que se presenten.

## 11. ADJUDICACIÓN

1. Una vez calificada la documentación, y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, la Mesa procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas previstas en el Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas del rechazo.

2. Seguidamente la Mesa de Contratación procederá a la apertura y lectura de las proposiciones económicas.

3. La Mesa podrá solicitar cuantos informes considere oportunos para formular su propuesta.

4. La Mesa, a la vista de las actuaciones precedentes, clasificará las proposiciones presentadas por orden decreciente, atendiendo a los criterios de adjudicación establecidos, formulará su propuesta de adjudicación y la elevará al órgano de contratación.

5. La propuesta de adjudicación efectuada por la Mesa no crea derecho alguno a favor del arrendatario propuesto mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del Órgano de Contratación. No obstante, cuando el órgano de contratación se aparte del criterio de la Mesa deberá justificarlo adecuadamente

6. El órgano de contratación, a la vista de la propuesta de la Mesa, acordará la adjudicación provisional del contrato mediante resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil del contratante.

El Órgano de Contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los

criterios que figuren en el pliego; la adjudicación al licitador que presente la oferta en su conjunto más ventajosa no procederá cuando el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados.

7. La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquélla en el perfil del contratante.

8. La adjudicación definitiva del contrato será motivada, se notificará a todos los licitadores e igualmente se publicará en el perfil del contratante.

### **III.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

#### **12. DOCUMENTACIÓN**

Una vez notificada al adjudicatario la adjudicación provisional, éste deberá presentar la siguiente documentación:

1. Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la seguridad Social
2. Alta y, en su caso, último recibo del IAE complementado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.
3. Documento acreditativo de haber constituido la garantía definitiva.
4. Los documentos necesarios para acreditar la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato (en su caso).
5. Recibo de haber abonado el importe de todos los anuncios de licitación y adjudicación.

6. Abono de las cantidades a que se refieren las cláusulas 2.1 y 15 de este pliego (250.000 euros, segundo trimestre de la anualidad 2012 y gastos imputables a 2012).

7. Cuantos otros complementarios fuesen requeridos motivadamente por el órgano de contratación.

Caso de no cumplirse con todos estos requisitos, el órgano contratante podrá efectuar una nueva adjudicación provisional por el orden en que hayan sido clasificadas las ofertas, siempre que ello fuere posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se le concederá el plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado en el párrafo anterior.

En el caso de que sí se produjera el cumplimiento de los requisitos, la adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días siguientes a que expire el plazo de quince días a que se refiere el apartado 7 de la cláusula anterior.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una unión temporal de empresas, deberán éstas acreditar la constitución de la misma en escritura pública, así como el N.I.F. asignado a dicha unión, dentro del mismo plazo.

### **13. FORMALIZACIÓN**

El contrato se formalizará dentro del plazo de diez días a contar desde la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.

El contrato podrá formalizarse en ESCRITURA PÚBLICA cuando así lo solicite el adjudicatario, en adelante, el CONTRATISTA, siendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.

#### **14. REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO**

El contrato derivado del presente Pliego tendrá carácter privado y se registrará, además de por lo previsto en el presente pliego, por remisión del art. 85.ter de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local:

- b) En cuanto a su preparación y adjudicación y en defecto de normas específicas, por el R.D. Legislativo 3/2011 y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo
- c) En su defecto, se aplicarán las restantes normas de derecho privado

En cuanto a sus efectos y extinción, este contrato se registrará por el derecho privado, y, en concreto, por el código civil, quedando excluida la aplicación de la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 6.e) de dicha norma.

Será competente la jurisdicción civil para todas las cuestiones relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción relacionadas con dicho contrato.

En cualquier caso, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, y todo ello en los términos previstos en el presente pliego.

## **IV.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

### **15. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

#### **GASTOS**

- Serán de cuenta del adjudicatario los gastos correspondientes a los anuncios de licitación.
- Igualmente serán de cuenta del adjudicatario los gastos necesarios para la obtención de cualquier licencia o autorización que afecta a la explotación.

#### **TRIBUTOS**

- Serán de cuenta del arrendatario cuantos tributos graven las fincas objeto de arriendo y/o el precio pactado, cuyo importe será satisfecho en el plazo de un mes a contar desde que el órgano de contratación le requiera su pago, en su caso.

#### **OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA EXPLOTACIÓN**

- El arrendatario soportará sin carácter exhaustivo los gastos de las operaciones previas a la plantación, plantación, mantenimiento del suelo, tratamientos fitosanitarios, formación de las cepas, gestión, suministros, seguros, vendimia, acarreo de uva, transportes, adquisición de maquinaria, comercialización de la uva o su transformación y en general cuantos se deriven del desarrollo de la actividad, incluidos los medios financieros para el desarrollo de la actividad y las actuaciones agrarias necesarias para optimizar la producción.

- Para la anualidad 2012 por el órgano de contratación ya se han anticipado gastos por valor de 136.309,63 euros, que se repercutirán al adjudicatario y deberán abonarse a la firma del contrato.
- La explotación se realizará a riesgo y ventura del arrendatario.

## **OTRAS OBLIGACIONES**

- Podrán realizarse obras y mejoras en la explotación.
- Transcurrido el plazo de duración, las obras de mejora que eventualmente se hubieran realizado quedarán en beneficio de la finca sin derecho a indemnización alguna.
- Al término del plazo contractual el arrendatario devolverá la posesión de las fincas arrendadas junto con los derechos de plantación y las obras que no pudieren separarse sin menoscabo de las fincas; todo ellos sin indemnización alguna y sin necesidad de requerimiento previo, no estando sujeto el contrato en ningún caso a prórroga.

## **V.- EXTINCION ANTICIPADA DEL CONTRATO**

### **16. CAUSAS DE RESOLUCION**

Serán causas que motiven la resolución del contrato:

- a. La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b. La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- c. El mutuo acuerdo entre la Administración y el arrendatario.
- d. La no formalización del contrato en plazo.
- e. El impago de las rentas pactadas dentro del plazo establecido al efecto; la resolución supondrá la pérdida de todas las cantidades entregadas.

- f. El incumplimiento de las restantes obligaciones contractuales esenciales, quedando incluidas en las mismas los compromisos que se deriven de la oferta presentada por el adjudicatario.
- g. El subarriendo, traspaso o cesión de todo o parte de las fincas afectadas a la explotación vitícola.
- h. La realización de daños causados dolosamente a la explotación.
- i. El abandono de la explotación.
- j. La utilización de las fincas arrendadas para uso distinto de la explotación vitícola.
- k. Las establecidas expresamente en el contrato.

## **17. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN**

17.1 En los supuestos de no formalización del contrato en plazo por causas imputables al arrendatario la Administración podrá acordar la resolución del contrato con incautación de la garantía provisional que se hubiese constituido. Si las causas de no formalización fueran imputables a la Administración, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, sin perjuicio de la resolución.

17.2. Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo validamente estipulado por ellas.

17.3. Cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del arrendatario, éste deberá indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva, en primer término, sobre la garantía que, en su caso, se hubiese constituido, sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del contratista en lo que se refiere al importe que exceda del de la garantía incautada.

17.4. En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida.

## **18. CESION O SUBARRIENDO DEL CONTRATO**

Los derechos y obligaciones dimanantes del contrato no podrán ser cedidos, traspasados ni subarrendados, ni en todo ni en parte, a terceros.

### **CLÁUSULA ADICIONAL**

Los Anejos que se relacionan a continuación constituyen parte integrante del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares:

- ANEJO n° 1.- MODELO DE PROPOSICION ECONOMICA.
- ANEJO n° 2.- MODELO EN EL QUE SE COMUNICA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA O FAX A EFECTOS DE NOTIFICACIONES
- ANEJO n° 3.- DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSA LA EMPRESA EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR Y DE ESTAR AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL

## ANEJO N° 1

### IMPRESO PARA LA PROPOSICIÓN ECONÓMICA

(A RELLENAR POR EL CONTRATISTA)

D..... con domicilio en.....calle.....n°.....provisto del Documento Nacional de Identidad n° ....., en nombre ..... con Número de Identificación Fiscal n°..... enterado de la licitación convocada por FINCA LA DEHESA DE FUENTELCESPED, S.A., para la ejecución del contrato de arrendamiento de la explotación vitícola de las fincas adscritas a la explotación gestionada por la sociedad municipal Finca la Dehesa de Fuentelcéspedes, S.A.

Conociendo las condiciones señaladas por el pliego y los documentos que se mencionan en la misma y conforme a ello se formula la siguiente propuesta:

1) OFERTA ECONÓMICA (en número y letra)

2) MEJORAS EN LA FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

ANUALIDAD	PLIEGO	PAGO POR TRIMESTRE	MEJORAS OFERTA
2012	38.760,30 €/año	12.920,10 (3T)	
2013	51.680,40 €/año	12.920,10	
2014	51.680,40 €/año	12.920,10	
2015	51.680,40 €/año	12.920,10	
2016	51.680,40 €/año	12.920,10	
2017	51.680,40 €/año	12.920,10	
2018	51.680,40 €/año	12.920,10	
2019	51.680,40 €/año	12.920,10	
2020	51.680,40 €/año	12.920,10	
2021	51.680,40 €/año	12.920,10	
2022	51.680,40 €/año	12.920,10	

2023	51.680,40 €/año	12.920,10
2024	38.770,55 €/año	9.692,64
2025	2.422,00 €/año	605,50
2026	2.422,00 €/año	605,50
2027	2.422,00 €/año	605,50
2028	2.422,00 €/año	605,50
2029	2.422,00 €/año	605,50
2030	2.422,00 €/año	605,50
2031	2.422,00 €/año	605,50
2032	2.422,00 €/año	605,50
2033	2.422,00 €/año	605,50
2034	2.422,00 €/año	605,50
2035	2.422,00 €/año	605,50
2036	2.422,00 €/año	605,50
2037	2.422,00 €/año	605,50
2038	2.422,00 €/año	605,50
2039	2.422,00 €/año	605,50
2040	2.422,00 €/año	605,50
2041	2.422,00 €/año	605,50
2042	2.422,00 €/año	605,50

### 3) PROYECTO DE NEGOCIO

### 4) OTRAS MEJORAS

FECHA Y FIRMA

## **ANEJO N° 2**

(A CUMPLIMENTAR POR LA PERSONA QUE PRESENTA LA OFERTA ECONÓMICA)

D..... con domicilio en.....calle.....n°.....provisto del Documento Nacional de Identidad n° ....., en nombre (propio o de la entidad ofertante), con Número de Identificación Fiscal n° ....., que ha presentado oferta para la licitación convocada, señala como medios preferentes, que podrán ser usados indistintamente, para recibir cualquier información o notificación relacionada con la citada licitación,

la siguiente dirección electrónica (e-mail):

o el siguiente N° de FAX.

Lo que hace constar en (lugar) a (fecha)

firma y sello de la empresa

**ANEJO N° 3**

MODELO DE DECLARACION EXPRESA RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSA LA EMPRESA EN PROHIBICION DE CONTRATAR Y ESTAR AL CORRIENTE DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Don.....

..

Como.....

..

*De la Empresa*

***DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:***

*Que la empresa a la cual representa, encuentra al corriente del cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y de Seguridad Social impuestas por las Disposiciones vigentes.*

*Que la empresa a la cual representa, sus representantes y sus administradores no están incursos en ninguna de las restantes prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011.*

*(Lugar, fecha y firma)*