



Expediente nº: 2135/2024 (Gestiona)

Pliego de Condiciones

Procedimiento: Arrendamiento de Bien Inmueble por Concurso. El Ayuntamiento sería el arrendador.

Asunto: Contrato de aparcería.

Documento firmado por: Alcaldía.

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE APARCERÍA DE FINCA DE OLIVAR PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento del siguiente bien calificado como patrimonial:

Referencia catastral	23086A001001810000FE (a, c, d)
Localización	TORREDELCAMPO, PARAJE "CERRO DOÑA JUANA"
Clase:	Olivos de secano
Superficie:	53.751 metros cuadrados
Uso:	Agrícola
Linderos:	Parcelas catastrales 23086A001001840000FU, 23086A001001800000FJ, Arroyo de Santa Ana y Vía Pecuaria de Santa Ana.
Título de adquisición:	Agrupación, segregación y compraventa
Cargas o gravámenes:	Ninguna
Destino del bien:	Uso agrícola

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Jaén, Nº de Registro 2, en el Tomo 2223, Libro 433, Hoja 123, Finca 26596, Inscripción 1ª.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento será el concurso, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con los artículos 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 37 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula octava del presente Pliego de condiciones.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información de este concurso y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Ayuntamiento hará pública la convocatoria mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* y a través de la sede electrónica del Ayuntamiento: <https://torredelcampo.sedelectronica.es/info.0>

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a 10% de producción anual para el Ayuntamiento y 90% de producción anual para el aparcerero o adjudicatario, cantidad determinada por el valor medio del mercado, según valoración realizada por los Servicios Técnicos Municipales, que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

NO PROCEDE LA ACTUALIZACIÓN DE RENTAS.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 4 años, sin posibilidad de prórroga.

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar en atención a lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público. Igualmente, se atenderá a dicha Ley para determinar las causas de la prohibición de contratar.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

7.1 Condiciones previas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas será de 15 días computados a partir del día siguiente de la publicación del Anuncio en el BOP de Jaén.

Se podrá presentar en cualquiera de los sitios determinados en el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas.

7.3 Notificaciones y comunicaciones

Las comunicaciones, notificaciones y envíos documentales a los licitadores se realizarán por los medios que ellos nos indiquen, siempre de forma ajustada a la Ley.

7.4 Contenido de las proposiciones.

En aplicación del artículo 85 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Proposición para licitar el arrendamiento de olivar de secano ubicados en PARAJE "CERRO DOÑA JUANA" La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





**SOBRE «A»
DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, capacidad y, en su caso, la representación.

— En cuanto a personas jurídicas, 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.

— En cuanto a personas físicas, el órgano competente utilizará medios electrónicos para verificar su identidad, mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente, salvo que conste la oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

— El órgano competente utilizará medios electrónicos para verificar la identidad de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente, salvo que conste la oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

b) Una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas en este pliego.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la contratación del arrendamiento del inmueble _____.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de condiciones para ser adjudicatario, en concreto:

— Que se somete a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador. (En el caso de empresas extranjeras)

- Que:

- Deseo ser notificado por medios electrónicos.
- Deseo ser notificado mediante correo postal.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____»

**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA (PORCENTAJE DE BENEFICIO) Y DOCUMENTACIÓN
TÉCNICA QUE PERMITA LA VALORACIÓN DE LAS OFERTAS SEGÚN LOS CRITERIOS
DE ADJUDICACIÓN**

a) Oferta económica (porcentaje de beneficio).

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para el arrendamiento del bien inmueble _____, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofreciendo una proporción de participación en el capital de explotación al Ayuntamiento de Torredelcampo de un ____%.

En _____, a ___ de _____ de 20__.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

b) Documentos que permitan a la Mesa de Licitación valorar las condiciones de las ofertas según los criterios de adjudicación.

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a un único criterio de adjudicación: **Oferta económica (porcentaje de beneficio)**.

Será adjudicatario del contrato el postor que ofrezca mayor porcentaje de beneficio a este Ayuntamiento. El mismo obtendrá la puntuación de 100 puntos.

Si la oferta superare el 40% del beneficio de cosecha a favor de este Ayuntamiento, se impone al adjudicatario la garantía en forma de fianza de 6.000 euros, que será incautada al postor si éste no ingresa el importe del referido porcentaje. Si cumple con su obligación se irá devolviendo anualmente dicho importe.

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Licitación

Dentro los cinco (5) días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones se constituirá la mesa de licitación.

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





La mesa de licitación estará compuesta por:

- D. Simón Vacas Alcántara, que actuará como Presidente de la Mesa.
 - D^a. Adoración Cortecero Pancorbo, que actuará como Vocal Secretaria de la Mesa.
 - D^a. María Dolores Romero Higuera, Vocal (Técnica de intervención de la Corporación).
 - D^a. Clotilde Sánchez Blázquez, Vocal.
 - D. Diego Bermúdez Sánchez, Vocal.
 - D. Pedro Chica Ruiz, que actuará como Secretario de la Mesa.
- A los miembros de la mesa les será aplicable las causas de abstención y recusación.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

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

En el lugar y hora señalados en el anuncio y en acto público, se procederá a la lectura de la lista de licitantes admitidos, y se realizará la apertura de los sobres que contengan las proposiciones al concurso, pudiendo rechazarse en el momento aquellas que se aparten sustancialmente del modelo o 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 el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere 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.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de cinco (5) días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador renuncia al contrato de arrendamiento, y se podrá adjudicar a la segunda oferta más ventajosa, o bien, declarar el concurso como desierto.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Fianza

A la celebración del contrato, será obligatoria la exigencia y prestación de una fianza en metálico de mil quinientos euros (1.500 euros), excepto en el supuesto enumerado en la cláusula 8^o., que será de seis mil (6.000 euros).

La garantía se depositará en forma de fianza, y en el siguiente número de cuenta bancaria: ES14 0182 7727 3900 1000 0176.

Anualmente, de oficio, será devuelta parte de la garantía depositada a razón del cumplimiento del contrato y del tiempo transcurrido, de forma proporcional y previa solicitud del adjudicatario.

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato en el plazo de cinco (5) días hábiles desde la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La resolución del concurso se publicará en la sede electrónica del Ayuntamiento, portal de transparencia y se notificará a los licitadores.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado a:

- Utilizar el inmueble para destinarlo al cultivo del olivar, conforme a su propia naturaleza.
- Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad agraria.
- Abonar la renta al Ayuntamiento, dando conocimiento de ello, a través de escrito dirigido a Alcaldía y Tesorería.
- Abonar los gastos derivados del suministro de agua, gas y electricidad, que serán de cuenta del arrendatario y abonados junto con la renta o directamente a las empresas suministradoras. No obstante, el Ayuntamiento realizará las instalaciones y acometidas adecuadas con los respectivos contadores individualizados.
- Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.
- El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble. Dichas obras serán a cuenta del arrendatario, y quedarán en la finca una vez extinguido el contrato.
- Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente y a los habitantes de los Municipios colindantes.
- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que tuviere de la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.
- Finalizada la explotación, reutilizar el terreno afectado en función de las necesidades de la población local.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará en el plazo de cinco días hábiles a partir del día en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

En el supuesto de que el adjudicatario optase por la formalización del arrendamiento mediante escritura pública en la notaría correspondiente y su inscripción en el Registro de la Propiedad e incorporación al Catastro, serán de cuenta del mismo todos los gastos ocasionados.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Pago

El adjudicatario vendrá obligado a ingresar en las arcas municipales el rendimiento correspondiente al Ayuntamiento de Torredelcampo. A tal fin, una vez que el fruto recolectado esté en el punto de venta, se expedirán dos albaranes, uno para el Ayuntamiento y otro para el aparcerero, cada uno de los cuales determinará la parte alícuota correspondiente a cada uno de los contratantes. El albarán indicativo de la participación correspondiente al Ayuntamiento deberá ser presentado en el plazo máximo de 2 días contados desde la fecha del mismo.

En caso de falta de pago de alguna de las mensualidades de la renta pactada, se reconoce el derecho de este Ayuntamiento de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Confidencialidad y tratamiento de datos

19.1 Confidencialidad

El futuro contratista deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

El adjudicatario (como encargada del tratamiento de datos) y su personal, en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

19.2 Tratamiento de Datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

En relación con el tratamiento de datos personales de los licitadores, quedan informados de los siguientes datos:

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.





	Información Básica	Información Adicional
Responsable	Ayuntamiento de Torredelcampo	
Finalidad Principal		
Legitimación		
Destinatarios		
Derechos		
Información Adicional		

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego y para lo no previsto en él será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, aprobado por Decreto 18/2006, de 24 de enero; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo 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 será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Diligencia para hacer constar que el presente pliego se ha aprobado por Resolución de Alcaldía nº 2024-0997 de fecha 07/10/2024.

