

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CON OPCIÓN DE COMPRA, DE FINCA RUSTICA COMARCAL CON EDIFICACIONES DESTINADA A LA EXPLOTACIÓN AGRARIA Y GANADERA, MEDIANTE CONCURSO

1.- OBJETO DE CONTRATO Y NATURALEZA

El objeto del contrato es el arrendamiento con opción de compra de finca rústica, con edificaciones de propiedad comarcal, de naturaleza patrimonial, y ubicada en el término municipal de Valderrobres, que se describe a continuación:

1.- Identificación Registral:

Inscripción: 9º Tomo 781. Libro 73. Folio 185. Finca: 2.303.

Ubicación: Paraje Camino de Arnes.

Superficie finca: 6,5271 ha.

Superficie construida: 2.058 m².

Edificaciones:

- Dos semi-naves adosadas ubicadas en la parcela 1 del polígono 20, para uso avícola, con una superficie total de 2.058 m².
- Dos almacenes agrícolas, con una superficie total de 47,04 m².
- Dos cobertizos, uno adosado al almacén agrícola, con una superficie de 21 m² y 48,19 m², respectivamente.
- Dos depósitos de agua, con unas dimensiones de 6,60 x6, 60 m y por 1,80 metros, y 5,60 x 3,30 m y por 1,80 metros.
- Un retiro rural, con una superficie de planta de 25 m².
- Un almacén para el grupo electrógeno y cuadros eléctricos, con una superficie total de 18 m².

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.1 p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

2.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y OPCIÓN DE COMPRA

2.1.- El precio del contrato de arrendamiento se fija en 12.678,47 euros anuales, IVA excluido, mejorable al alza por los licitadores.

La renta se actualizará cada año de vigencia del contrato, aplicando a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización.

2.2.-El precio del contrato de compraventa, mejorable al alza por los licitadores y a formalizar en caso de ejercicio de la opción de compra se establece en 211.307,83 euros, IVA excluido, de acuerdo con la valoración efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola D. Juan Clúa Clúa.

- Del precio de compraventa se descontarán la fianza entregada y las rentas efectivamente abonadas por el arrendatario que ejercite la opción de compra, desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento, hasta el momento en el que se formalice en escritura

pública la opción y consiguiente contrato de compraventa.

- El plazo para el ejercicio de la opción de compra será de 10 años, mejorable a la baja por los licitadores, y computado a partir del día siguiente al de la formalización del contrato de arrendamiento.

- El derecho real de opción de compra será elevado a escritura pública, siendo condición indispensable que el contratista comunique a la Comarca, de forma fehaciente, su intención de ejercitar la opción de compra. Solo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública y el abono efectivo del precio íntegro del contrato en el momento de su formalización.

2.3.-El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, su terminación o rescisión conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

3.- DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato de arrendamiento tendrá una duración de diez años desde la fecha de su firma, sin posibilidad de prórroga. De no ejercitar la opción de compra, el contrato quedará resuelto, con lo efectos establecidos en el presente pliego y en la legislación aplicable.

4.- REQUISITOS DE LOS LICITADORES

Podrán tomar parte en el concurso las personas naturales y jurídicas que, teniendo plena capacidad de obrar, no se encuentren incursas en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo señalada en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

5.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante concurso, de conformidad con lo previsto en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por trámite de urgencia.

Los criterios objetivos que servirán de base para valorar las ofertas y adjudicar el contrato, y la puntuación máxima que se atribuirá a cada uno de ellos, serán los siguientes:

- 1.- Mejora del precio del contrato de compraventa: Valoración hasta 20 puntos.
- 2.- Reducción del plazo máximo del ejercicio del derecho de opción de compra:

Valoración hasta 10 puntos:

- Reducción del plazo en 10 años: 10 puntos.
- Reducción del plazo en 9 años: 9 puntos.
- Reducción del plazo en 8 años: 8 puntos.
- Reducción del plazo en 7 años: 7 puntos.
- Reducción del plazo en 6 años: 6 puntos.
- Reducción del plazo en 5 años: 5 puntos.
- Reducción del plazo en 4 años: 4 puntos.
- Reducción del plazo en 3 años: 3 puntos.
- Reducción del plazo en 2 años: 2 puntos.

- Reducción del plazo en 1 año: 1 punto.
- Reducción del plazo en 0 años: 0 puntos.

3.- Mejora del precio del arrendamiento: Valoración hasta 5 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación en cada apartado a la mejor oferta presentada y, a las demás, la puntuación que corresponda proporcionalmente en función del porcentaje de mejora que suponga su oferta con respecto a lo establecido en el pliego para cada criterio.

6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

6.1.- Las proposiciones se presentarán en la Comarca del Matarraña/Matarranya, sita en Avda. Cortes de Aragón, nº 7, C.P 44.580-Valderrobres, en horario de 8:30 a 14:30 horas, en el plazo de quince días naturales, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Si el último día del plazo coincidiera en sábado, el plazo se ampliará hasta el lunes siguiente.

Cuando la proposición se envíe por correo, el licitador deberá justificar la fecha y hora de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación, antes de que finalice el último día de presentación de ofertas, la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama, en el que se consigne el título del contrato y el nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de proposiciones. Transcurridos diez días siguientes a esta fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de la proposición presume la aceptación incondicional por el licitador de las condiciones de este pliego, sin salvedad alguna. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición; tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo hubiera hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal.

Las proposiciones constarán de dos sobres cerrados y firmados sobre el cierre por el licitador o persona que lo represente, identificados con las letras A y B, en los que deberá figurar el nombre del proponente, sus datos de contacto y el título del servicio objeto de licitación. El contenido de los sobres será el siguiente:

Sobre A.- Documentación administrativa.

1.- Índice numerado de los documentos que contiene.

2.- Hoja resumen de datos del licitador a efectos de notificación, en la que conste la dirección completa del licitador, números de teléfono y fax, dirección de correo electrónico, en su caso, y persona de contacto.

3.- La siguiente documentación:

a) Documentos que acrediten la personalidad del empresario. Si la empresa fuese persona jurídica la personalidad se acreditará mediante la presentación de fotocopia, legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, de la escritura de

constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable. Si dicho requisito no fuere exigible, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación de la fotocopia, legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, del Documento Nacional de Identidad o del documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

b) Documentos que acrediten, en su caso, la representación. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto y fotocopia, legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, de su D.N.I. o del documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

c) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar señaladas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. Dicha declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que se presenten certificaciones acreditativas de dicho extremo. Estas certificaciones tendrán una validez de seis meses desde su fecha de expedición.

d) Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresarios, 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 personalidad, debiendo indicar en documento privado firmado por los representantes de cada una de las Empresas componentes de la Unión los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios.

e) Los empresarios extranjeros deberán presentar la documentación señalada anteriormente teniendo en cuenta las especialidades y la documentación específica que se detalla en su caso en el TRLCSP y en el RGLCAP.

Sobre B.- Oferta económica.

- 1.- Índice numerado de los documentos que contiene.
- 2.- Los siguientes documentos originales, sellados y firmados:

a) Propuesta económica formulada de acuerdo con el siguiente modelo:

D/Dña, con DNI núm., y domicilio a efectos de notificaciones en

COMARCA DEL
 matarranya
 Ibañeta

actuando en nombre propio (en su caso, en representación de), con CIF núm.....), enterado del concurso para la adjudicación del contrato de arrendamiento con opción de compra de fincas rústicas de la Comarca del Matarraña/Matarranya, lo acepta y se compromete a la ejecución del contrato, en los siguientes términos:

- 1.- Precio de la compraventa..... euros (letra y número).
- 2.- Reducción del plazo de arrendamiento para el ejercicio de la opción de compra:.....euros (letra y número).
- 3.- Precio arrendamiento anual:.....euros (letra y número).

Lugar, fecha y firma.

7.- APERTURA DE PROPOSICIONES Y ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El acto público de apertura de las proposiciones presentadas en plazo se realizará el primer día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones. Posteriormente se efectuará de forma simultánea la calificación de los documentos incluidos en los sobres A y la valoración de las ofertas. Se podrá conceder, si se estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que los licitadores mejor valorados subsanen los defectos materiales observados en la documentación administrativa.

Formulada la propuesta de adjudicación por el Servicio técnico comarcal, se elevará al órgano de contratación.

8.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El órgano de contratación podrá adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa, sin atender necesariamente al valor económico de la misma, o declarar desierto el concurso, motivando, en todo caso, su resolución con referencia los criterios de adjudicación que figuran en este pliego.

9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

En el plazo de cinco días desde la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá constituir la fianza cuyo importe, será igual al 20 por ciento del precio de adjudicación del contrato de arrendamiento. En el mismo plazo deberá presentar, si no lo hubiese hecho con la oferta, las certificaciones válidas de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

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, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato, CIF asignado a la Unión Temporal, así como la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

El contrato se formalizará en documento administrativo, dentro del plazo de diez días,

COMARCA DEL
 matarraña


contados desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

10.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

A) Obligaciones del arrendatario.

- Abonar trimestralmente el precio del contrato, mediante ingreso en la cuenta bancaria a nombre de la Comarca abierta en Caja de Ahorros de la Inmaculada, en los cinco primeros días de cada mes de duración del contrato. En caso de no ingresar dicho importe en el plazo señalado se procederá, previo requerimiento, a la incautación de la fianza y, en su caso, a la resolución del contrato. En todo caso, el retraso en el pago obligará al arrendatario a abonar a la Comarca el interés de demora legalmente establecido vigente en cada momento. El contratista abonará a la Comarca, además, los gastos satisfechos por ésta por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

- Abono de los gastos derivados del suministro de agua y electricidad, recogida de basuras y alcantarillado.

- Utilizar las fincas rústicas para destinarlas a los usos previstos en la normativa urbanística y demás normativa sectorial.

- Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de las actividades que se ejerzan en dichas fincas, debiendo comunicar dicho extremo a la Comarca.

- Dejar libre las fincas objeto de contratación a la finalización del contrato de arrendamiento y en las mismas condiciones en que le fueron entradas, incluidas las mejoras realizadas en las construcciones. En caso contrario, se le incautará la fianza y deberá responder de los daños y perjuicios ocasionados a la Administración comarcal.

- El arrendatario será el único responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceros y sean consecuencia directa o indirecta del uso de los bienes arrendados, quedando eximida la Comarca de cualquier responsabilidad. Por ello, deberá formalizar un Seguro de Responsabilidad Civil para la cobertura de todos los daños a terceros que pudieran resultar perjudicados con motivo del ejercicio de la actividad y del desarrollo del contrato, con una cobertura mínima de 18.000 euros.

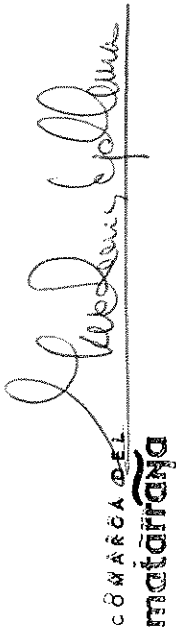
- El arrendatario vendrá obligado a destinar las edificaciones que conforman la finca rústica a los usos previstos en el presente Pliego y a devolver los mismos a la Comarca del Matarraña/Matarranya cuando finalice el plazo contractual, en condiciones para su uso, y en un perfecto estado de conservación y funcionamiento. Cualesquiera de las inversiones en la finca que se deriven del objeto del presente Pliego, incluyendo el equipamiento, mobiliario y elementos decorativos que se hubieran incorporado como mejora permanente en el inmueble, quedarán en cualquier caso en beneficio del mismo sin que se devengue compensación alguna a favor del adjudicatario.

La extinción del contrato de arrendamiento por transcurso del plazo, o cualquier otra causa, no dará derecho al adjudicatario a percibir indemnización alguna por los gastos de desocupación del inmueble, desmontaje de los equipos, instalaciones, elementos decorativos o mobiliario, y traslado de los mismos.

La reversión de los bienes (fincas y edificaciones y aquellos que se le hubieran incorporado como mejora permanente) se efectuará de forma que se encuentren en un perfecto estado de conservación y funcionamiento.

- Utilizar la finca y sus edificaciones por sí mismo, sin que pueda realizar cesión, subarrendamiento o traspaso del contrato sin autorización expresa y por escrito a la Comarca.

COMARCA DEL
matarraña



B) Impuestos.

Tanto en las ofertas que formulen los licitadores como en las propuestas de adjudicación, se entenderán comprendidos, a todos los efectos, los impuestos de cualquier índole que graven los diversos conceptos, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

C) Revisión de precios.

Atendiendo a la naturaleza del contrato, no procederá en ningún caso la revisión de precios del mismo. El contrato que se formalice se entenderá otorgado a "riesgo y ventura" del adjudicatario, de forma que no habrá lugar a condonaciones ni reducciones de renta por disminución ni pérdida de aprovechamientos.

D) Obligaciones de la Comarca.

- La Comarca está obligada a mantener al arrendatario en la pacífica posesión de las fincas objeto del contrato durante el período de duración del contrato.

- En caso de que la finca arrendada sufra, por causa de fuerza mayor, daños con un elevado coste de reparación, la Comarca podrá comunicar al arrendador la no realización de las reparaciones y éste podrá optar por rescindir el contrato o continuar el arriendo con la disminución proporcional de renta que de común acuerdo se fije.

11.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA Y LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Finalizado el periodo del arrendamiento y levantada acta final de inspección, si no se hubiesen señalado responsabilidades, se acordará por el órgano de contratación la devolución al adjudicatario de la garantía definitiva constituida.

12.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Es causa de resolución del contrato de arrendamiento con opción de compra el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el pliego de condiciones y las generales de la Ley.

La resolución implicará la pérdida de la fianza, en todo caso, sin perjuicio del abono a la Comarca de los daños y perjuicios que se ocasionen.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil.

13.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO, PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN COMPETENTE

El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se registrá:

- En cuanto su preparación y adjudicación, por las siguientes normas: Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público; Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre; Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón; Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de bienes, actividades, servicios y obras de las Entidades Locales de Aragón; y demás normas que resulten de aplicación.

- En cuanto a sus efectos y extinción por el presente pliego, el contrato y, supletoriamente, por el Código Civil y los usos y costumbres aplicables.

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar el contrato y de resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato. No obstante, los actos que dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

Valderrobres, a 21 de marzo de 2012.

El Presidente de la Comarca del Matarranya/Matarranya;

COMARCA DEL
matarranya


Fdo.: Francisco Esteve Lombarte