



Excmo. Ayuntamiento de LOSAR DE LA VERA (Cáceres)

Expediente n.º: 260/2025

Procedimiento: Arrendamiento de parcela.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE PARCELA N.º 36 DE REGADÍO DE LA FINCA EL ROBLEDO

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del contrato es el arrendamiento de la parcelas rústica referida en el Anexo I, Polígono 9, Parcela 2, sub-parcela del Ayuntamiento n.º 36, superficie: 1,8173 hectáreas, propiedad de este Ayuntamiento, calificadas como bien patrimonial en el Inventario Municipal de Bienes y Patrimonio y ubicadas en las parcelas, polígonos y parajes que aparecen en el Anexo i, para destinarlas a usos agrícolas:

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.

2. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN Y ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación del contrato del arrendamiento del bien inmueble será por procedimiento abierto y bajo la forma de concurso de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La urgencia está condicionada al periodo para solicitar dichas ayudas que finaliza en abril de este ejercicio, así como la fecha de inicio de acondicionamiento de las tierras.

La adjudicación se realizará entre los proponentes que acrediten ostentar las condiciones establecidas en la cláusula 5 siguiente, que haga la proposición más ventajosa. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a un solo criterio de adjudicación, que deberá ser necesariamente el mayor precio de renta anual.

3. DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento comenzará con la fecha de adjudicación del lote y finalizará en todo caso el 31 de marzo de 2026, prorrogable por otro año más, hasta el límite de 5 años de prórroga, previa petición del arrendatario con dos meses de antelación a la fecha de fin de contrato y autorización expresa del Ayuntamiento. Al término del plazo contractual recuperará la finca el Ayuntamiento, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente el arrendatario.

El Ayuntamiento podrá disponer que a la finalización del contrato se retiren las instalaciones ejecutadas en la finca dejando el terreno en su estado original.

4. IMPORTE DEL ARRENDAMIENTO

Se establece como tipo mínimo de licitación la renta anual el importe de 481,41 euros, que consta en el Anexo al presente pliego, el cual podrá ser mejorado 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, que, una vez calculada se añadirá a la renta incrementándola cara al cálculo de la siguiente anualidad y así sucesivamente.

5. CONDICIONES ESPECIALES

Se establecen como condiciones especiales para poder optar a las fincas las siguientes:

- No ser deudor a la Hacienda Municipal por ningún concepto.
- Ser agricultor profesional (debe mantenerse esta condición durante todo el período de arrendamiento) y ser vecino del término municipal de Losar de la Vera. Estas condiciones serán acreditadas mediante la presentación de condición de agricultor a título profesional, o cualquier otra que el órgano de contratación estime suficiente. La concurrencia de esta circunstancia se podrá acreditar mediante certificación expedida por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

6. OBRAS DE MEJORA

Las obras y mejoras que se realicen en los terrenos objeto del contrato de arrendamiento requerirá en todo caso autorización de la propiedad sin perjuicio de las preceptivas licencias que hayan de solicitarse por parte del arrendatario, sin que deba abonarse indemnización ni cantidad alguna al arrendatario en caso de denegación.





Excmo. Ayuntamiento de LOSAR DE LA VERA (Cáceres)

Nº _____

En caso de cesión del contrato de arrendamiento (previa autorización municipal), el nuevo arrendatario podrá adquirir las instalaciones ejecutadas por el anterior previa valoración de las mismas por una Comisión Mixta formada por Ayuntamiento y arrendatarios.

El Ayuntamiento no indemnizará cantidad alguna por las instalaciones o bienes que queden a favor de la finca a la finalización del contrato.

Si se considera necesario construir caminos, charcas u otro tipo de instalaciones, podrán ocuparse parcelas cultivadas, siempre en beneficio de la colectividad, aprovechando, si es posible, los linderos o colindancias. En tal supuesto, el adjudicatario podrá solicitar y obtener disminución proporcional de la renta o la rescisión del contrato, por escasa o nula rentabilidad, sin derecho a indemnización alguna ni compensación por posibles pérdidas de subvenciones, ayudas, etc.

7. FORMA DE LOS PAGOS.

La renta se hará efectiva en el mes de diciembre de cada año, salvo el primer año que se hará a la firma del contrato, debiendo presentar en este Ayuntamiento justificante bancario de haber ingresado la cantidad correspondiente en cualquiera de las cuentas que este Ayuntamiento tiene abiertas en las entidades bancarias de la localidad. La cuantía de la renta del primer año será la proporcional que resulte desde el día de la adjudicación del contrato hasta la finalización del mismo, el 31 de marzo de 2026.

A parte de la renta o canon el arrendatario estará obligado a satisfacer, con arreglo a la superficie de la finca arrendada, **el canon de agua de riego, cuota a la Comunidad de Regantes**. Estos gastos repercutibles serán exigidos por el Ayuntamiento a los arrendatarios, en los plazos en que lo sean a esta Entidad, a fin de que no se produzcan recargos por demora en la satisfacción de los mismos.

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

8. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación recaerá en el licitador, que reuniendo las condiciones exigidas, haga la mejor oferta económica, teniendo en cuenta exclusivamente el precio de la misma.

9. OBLIGACIONES y DERECHOS DEL ARRENDATARIO

Son obligaciones del arrendatario:

- El arrendatario estará obligado a utilizar la parcela para los fines manifestados.
- Los tipos de cultivos que se pretendan realizar sobre la finca deberán ser previamente autorizados por el Ayuntamiento
- Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad.
- Abonar la renta anual, y demás gastos a su cargo, dentro del plazo establecido, salvo en el primer ejercicio que deberá abonarse a la firma del contrato.
- Cultivar la tierra con arreglo a las buenas prácticas agrícolas, siendo responsabilidad del arrendatario los daños ambientales y a terceros causados como consecuencia de su incumplimiento.
- Mantener la finca en condiciones de seguridad y salubridad.
- Mantener y respetar los cauces de agua de riego, canalillos y acequias existentes en la finca.
- Permitir el acceso a la finca e instalaciones por parte del Ayuntamiento para su inspección y comprobación del estado de la misma.
- Respetar los caminos, accesos y servidumbres existentes sobre la finca aunque los mismos no se encuentren reflejados en escritura.
- Mantener aquellos derechos presentes y futuros que sean propiedad del Ayuntamiento y estén vinculados dichos terrenos.
- El arrendador permitirá que el Ayuntamiento declare sus derechos de pago único y demás derechos, en la superficie que determine el Ayuntamiento, no pudiendo el arrendador declarar sobre dicha superficie sus derechos de pago único ni cualquier otro derecho incompatible con lo declarado por el Ayuntamiento.
- El arrendamiento de las parcelas (que no consten en el Anexo II) inicialmente no incluye derechos de pago único de la PAC, no obstante, llegado el caso, el Ayuntamiento podrá transmitir al arrendatario dichos derechos realizando los trámites oportunos para tal asignación, durante la vigencia del contrato o vigencia de las ayudas.

Son derechos del arrendatario:

- Usar y disfrutar de las parcelas mediante los cultivos autorizados.
- Utilizar el agua de los canalillos y acequias con arreglo a petición al efecto y conforme a las normas de la Comunidad de Regantes y Confederación Hidrográfica del Tajo, en su caso.
- Utilizar los secaderos y viviendas existentes y ubicados en la parcela asignada.





Excmo. Ayuntamiento de LOSAR DE LA VERA (Cáceres)

- Los demás establecidos en la legislación vigente.

10. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CESIÓN DE DERECHOS DE PAGO ÚNICO

Respecto a las parcelas relacionadas se le cederá al arrendatario en régimen de arrendamiento, el valor de los derechos de pago básico, propiedad de este Ayuntamiento, que se asignen a la parcela objeto de arrendamiento, beneficiándose el arrendatario del pago de los mismos durante las campañas que dure el contrato.

Los derechos revertirán al Ayuntamiento con la extinción del contrato de arrendamiento.

Es condición indispensable para la validez de la cesión que el arrendatario tenga la condición de agricultor activo.

11. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- No satisfacer la renta y demás gastos en el plazo marcado (cuotas de riego de la Comunidad de Regantes y Tasas de Confederación)
- No cultivar la finca arrendada, salvo en aquellos casos en que sea condición necesaria para obtención de subvención, previa autorización municipal.
- Usurpar terrenos de parcelas colindantes o caminos de uso público.
- Usar otros edificios que no correspondan a la parcela arrendada o especular o ceder los que estén ubicados en las mismas.
- Manipular o usurpar, en beneficio propio, y en perjuicio de los demás cultivadores, los canalillos y acequias de riego, de manera que se dificulte el uso comunitario de las aguas o su efectividad.
- Subarrendar la parcela arrendada, salvo autorización expresa por el Ayuntamiento.
- Causar daños en la parcela o instalaciones, así como realizar trabajos distintos al objeto de arrendamiento sin previo consentimiento del Ayuntamiento.
- Entorpecer la labor de otros agricultores.
- No mantener los derechos de pago único del Ayuntamiento vinculados a dichos terrenos.
- No permitir la entrada del Ayuntamiento en la finca e instalaciones.
- Los demás establecidos en la legislación vigente.

12. SANCIONES AL CONTRATISTA

Sin perjuicio de los casos en que proceda la rescisión del contrato o de cualquier otro acuerdo resolutorio del mismo, el incumplimiento por parte del arrendatario de las condiciones fijadas en este Pliego llevaría la imposición de una sanción equivalente cuanto menos a la pérdida total de la garantía constituida.

13. RIESGO Y VENTURA

El contrato se entenderá aceptado a riesgo y ventura del arrendatario y éste no tendrá derecho a indemnización por causa de pérdidas, averías o perjuicios ocasionados en las fincas objeto de arrendamiento.

14. DEVOLUCIÓN DE LA FINCA.

A la finalización del arrendamiento, por el arrendatario se entregará la finca objeto del mismo a su propietario totalmente libre y expedita, dejando las obras mejoras realizadas en beneficio de la misma, y devolviendo todas las instalaciones de la finca en perfecto estado de conservación.

El Ayuntamiento podrá requerir al arrendatario que se devuelva la finca en su estado original.

15. FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones constarán de DOS (2) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos la denominación del contrato al que licitan, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF o CIF. Así como la identificación del Sobre, (sobre nº1 documentación administrativa o sobre nº2 Proposición económica). En su interior se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen. Los sobres se dividen de la siguiente forma:

A) SOBRE Nº 1 «DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA» que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

- Fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición o CIF en su caso.
- Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil y CIF cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.
- Declaración jurada de no encontrarse incurso en ninguno de los casos de incapacidad e incompatibilidad que se señalan en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- Fotocopia compulsada de las Escrituras de poder en caso de comparecer en representación de otra persona.
- Certificado de no ser deudor por ningún concepto a la Hacienda Pública Municipal.





Excmo. Ayuntamiento de LOSAR DE LA VERA (Cáceres)

Nº _____

6.- Declaración Jurada de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la hacienda estatal, autonómica, así como con la Seguridad Social.

7.- Documentos que justifiquen la capacidad recogida en la cláusula quinta (*condición de agricultor*)

B) SOBRE Nº 2 «PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA»

1.- Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D/Dña _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con [CIF/NIF] n.º _____, en nombre [*propio o en representación de _____ como acredito por _____*], enterado de que por el Ayuntamiento de Losar de la Vera se desea arrendar el bien inmueble [*finca rústica*]: Polígono 9, Parcela 2, n.º 36.

Fincas rústicas propiedad de este Municipio, para destinarlo a _____, por adjudicación por concurso abierto, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación ofreciendo la cantidad de _____ euros/año».

[*El importe de la oferta no podrá ser inferior al importe del arrendamiento señalado en el Pliego*].

En _____, a _____ de _____ de 2025.

Firma del candidato,

Fdo.: _____».

16. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en el Ayuntamiento, con domicilio en Calle Plaza de la Viñuela, 29 de Losar de la Vera, en horario de 09:00 a 14:00 h. durante el plazo de **OCHO días naturales**, a contar desde el día siguiente a la aparición del anuncio en la Sede Electrónica del Ayuntamiento de Losar de la Vera y en el Tablón de Anuncios.

17. APERTURA DE PLICAS

Tendrá lugar en el Salón de Actos del Ayuntamiento a las 12:00 horas del primer día hábil siguiente al que termine el plazo de presentación de plicas. En caso de coincidir en sábado se traslada esta apertura al primer día siguiente hábil.

La Mesa de Contratación estará integrada del siguiente modo:

- El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento o Concejal que legalmente le sustituya como presidente de la mesa.
- Cuatro Vocales, nombrados por Decreto de Alcaldía (dos concejales del Grupo Socialista, uno del Grupo Popular y uno del Grupo Vox).
- La Secretaria de la Corporación o quien legalmente le sustituya.
- Un funcionario de la corporación que actuará como Secretario de la Mesa y dará fe del acto.

La Mesa de contratación calificará en primer lugar la documentación administrativa, pudiendo conceder un plazo de tres días naturales para su subsanación. Finalizado dicho plazo, o en el mismo acto si no hubiera documentación a subsanar, se procederá a la apertura del sobre B, en acto público.

La propuesta de adjudicación que realice la Mesa de Contratación, no creará derecho alguno a favor del adjudicatario provisional frente a la Administración.

Efectuada la propuesta por la mesa de contratación, se le notificará al adjudicatario para que en el plazo máximo de cinco días hábiles, desde la notificación, proceda a constituir en la Tesorería Municipal la fianza señalada en el presente Pliego, además de la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como del precio de adjudicación.

18. FIANZA

A la celebración del contrato se presentará por el adjudicatario fianza en metálico o Aval, consistente en el 5% de precio total de adjudicación.

19. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA.

Declarada válida la forma de adjudicación del contrato, el órgano competente realizará la adjudicación definitiva dentro del plazo de los 5 días hábiles siguientes.





Excmo. Ayuntamiento de LOSAR DE LA VERA (Cáceres)

El contrato se formalizará en documento administrativo, en el que se transcribirán los derechos y deberes de ambas partes que han sido enumerados en este Pliego.

Cuando los arrendamientos sean susceptibles de poder inscribirse en el Registro de la Propiedad, deberán formalizarse en escritura pública, para poder ser inscritos. Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280.2 del Código Civil.

20. CARÁCTER PRIVADO DEL CONTRATO.

1. El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y como tal las cuestiones que se planteen se dilucidarán en vía contenciosa administrativa.
2. En lo no previsto en las presentes cláusulas regirán las normas del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, la Ley de Contratos del Sector Público, la Ley de Arrendamientos Rústicos y la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

21. SUBARRIENDOS.

Será nula la cesión o el subarriendo de la finca salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

No obstante, en caso de fallecimiento o jubilación del arrendatario, podrá subrogarse en el contrato por el tiempo que reste al mismo, el cónyuge o uno de los descendientes del arrendatario, previa notificación al Ayuntamiento en el plazo máximo 60 días hábiles desde la causa, y siempre que la persona designada reúna los requisitos exigidos en las presentes bases.

22. RESOLUCIÓN, RESCISIÓN Y DENUNCIA.

Desde el momento en que el adjudicatario dejara de cumplir cualquiera de las condiciones establecidas en este Pliego o normativa vigente aplicable, el Ayuntamiento podrá rescindir el contrato por sí mismo, con los efectos previstos en la legislación contractual.

Para los supuestos en que hubiere lugar a resolver, rescindir o denunciar el contrato, se estará a lo dispuesto en la normativa local, autonómica y estatal en materia de contratación de las Entidades Locales; en defecto de éstas, regirá las normas de Derecho Privado.

Cuando el contrato se resuelva por causas imputables al contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar al Ayuntamiento de los daños y perjuicios ocasionados.

23. FINALIZACIÓN DEL CONTRATO Y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.

Concluido el contrato el adjudicatario o adjudicatarios deberán dejar la finca o fincas que les fueron adjudicadas libres y expeditas, y sin ningún tipo de carga o gravamen, a disposición del Ayuntamiento de Losar de la Vera, volviendo el Ayuntamiento a asumir la totalidad de los derechos en relación con las parcelas. Asimismo, el adjudicatario no tendrá derecho a ningún tipo de indemnización de daños y perjuicios como consecuencia de la finalización del contrato. Cumplido este requisito el Ayuntamiento devolverá o cancelará la garantía o garantías definitivas, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

24. TRIBUNALES

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 en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE





Excmo. Ayuntamiento de LOSAR
DE LA VERA (Cáceres)

ANEXO

Nº LOTE	PARCELA AYTO	POLIGONO/PARCELA CATASTRAL	SUPERFICIE HECTÁREAS	PRECIO RENTA ANUAL MINIMO
1	36	POLIGONO 9 PARCELA2	1,8173	481,53

