

EXPEDIENTE PARA EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO

AYUNTAMIENTO DE CERVATOS DE LA CUEZA

EXPEDIENTE N.º 137/2026

Fecha de inicio del procedimiento: de de 2026

Objeto: Arrendamiento de fincas rústicas de propiedad municipal destinadas a aprovechamiento agrícola y/o ganadero.

Procedimiento: Concurso público.

Duración: Seis años.

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO

El presente Pliego tiene por objeto regular las condiciones que regirán el arrendamiento de las fincas rústicas de propiedad municipal pertenecientes al Ayuntamiento de Cervatos de la Cueva y relacionadas en el **Anexo I**.

Las fincas se adjudicarán mediante **concurso público**, pudiendo los licitadores presentar oferta por uno o varios lotes.

El destino de las parcelas será exclusivamente el aprovechamiento agrícola, ganadero o aquel compatible con su naturaleza y clasificación, conforme a la normativa aplicable.

CLÁUSULA SEGUNDA. RELACIÓN DE LOTES

Las parcelas objeto de arrendamiento se encuentran recogidas en el **ANEXO I**.

CLÁUSULA TERCERA. DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO

La duración del contrato será de **SEIS (6) AÑOS**, contados desde la formalización del correspondiente contrato.

El contrato finalizará automáticamente una vez transcurrido dicho plazo, sin necesidad de requerimiento previo.

No procederá la prórroga automática.

Cualquier posible continuidad en el aprovechamiento deberá ser objeto, en su caso, de una nueva decisión y del procedimiento que legalmente corresponda.

CLÁUSULA CUARTA. TIPO MÍNIMO DE LICITACIÓN

El precio mínimo anual de arrendamiento de cada lote será el que se determine mediante la correspondiente valoración económica aprobada por el Ayuntamiento.



Los licitadores deberán presentar una oferta económica igual o superior al precio mínimo establecido para el lote correspondiente.

Cada hectárea tendrá una renta mínima anual de ciento cuarenta euros (140 €).

Las ofertas económicas se formularán en euros, expresándose como:

_____ euros/año para cada lote.

El importe definitivo será el ofertado por el adjudicatario.

CLÁUSULA QUINTA. FORMA DE ADJUDICACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES

La adjudicación se realizará mediante **concurso público**, valorándose las ofertas conforme a los criterios establecidos en este Pliego.

Finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a la **apertura de los sobres o archivos que contengan la documentación presentada por los licitadores** en sesión del **Pleno del Ayuntamiento de Cervatos de la Cueva**, convocado al efecto con carácter extraordinario.

La sesión de apertura tendrá carácter público, salvo en aquellos aspectos relativos a la documentación cuya publicidad deba limitarse conforme a la normativa aplicable.

En dicho acto se procederá a la comprobación de la documentación presentada y, en su caso, a la apertura y valoración de las proposiciones de los licitadores conforme a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego.

Una vez examinadas y valoradas las ofertas, se formulará la correspondiente **propuesta de adjudicación**, que será sometida al órgano municipal competente para la adopción del acuerdo que proceda.

CLÁUSULA SEXTA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Se propone la siguiente valoración:

A) VINCULACIÓN CON EL MUNICIPIO – 20 PUNTOS

Empadronamiento y residencia efectiva

- Empadronado en Cervatos de la Cueva: **20 puntos**.

A estos efectos se podrá exigir certificado de empadronamiento y documentación acreditativa de la residencia efectiva cuando resulte necesario.

B) TITULARIDAD DE EXPLOTACIÓN AGRARIA EN EL MUNICIPIO – 20 PUNTOS



Se valorará con un máximo de **20 puntos** a los licitadores que sean titulares de una explotación agraria y/o ganadera que desarrolle su actividad en el término municipal de Cervatos de la Cueva.

Para poder optar a esta puntuación, será requisito indispensable que **más del cuarenta por ciento (40 %) de la superficie total de la explotación agraria declarada por el licitador se encuentre ubicada dentro del término municipal de Cervatos de la Cueva.**

El cumplimiento de dicho requisito se acreditará mediante la presentación de la **documentación oficial correspondiente a la última campaña de la Política Agraria Común (PAC) disponible**, o documentación equivalente expedida por la Administración competente, en la que consten las parcelas integrantes de la explotación y su ubicación.

No se otorgará puntuación por este criterio cuando la superficie ubicada en el término municipal de Cervatos de la Cueva represente menos del **40 % de la superficie total de la explotación declarada por el licitador.**

C) AGRICULTOR O GANADERO PROFESIONAL – 30 PUNTOS

Se otorgarán **30 puntos** al licitador que acredite la condición de **agricultor o ganadero profesional**, entendiéndose por tal aquel que ejerza de forma efectiva y habitual una actividad agraria o ganadera como titular de una explotación.

La condición deberá acreditarse mediante la presentación de documentación oficial suficiente que permita comprobar dicha circunstancia, pudiendo aportarse, entre otros, alguno de los siguientes documentos:

- Certificado de alta y situación en el **Régimen Especial de Trabajadores Autónomos**, cuando la actividad agraria o ganadera constituya su actividad profesional.
- Certificado de inscripción o alta como titular de una explotación agraria y/o ganadera en los registros administrativos correspondientes.
- Documentación acreditativa de la condición de **agricultor profesional**, en los términos establecidos por la normativa aplicable.
- Otra documentación oficial equivalente que permita acreditar fehacientemente el ejercicio habitual y efectivo de la actividad agraria o ganadera.

D) OFERTA ECONÓMICA – HASTA 30 PUNTOS

La mayor oferta económica obtendrá **30 puntos**.

El resto de las ofertas obtendrán la puntuación proporcional que resulte de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = (\text{Oferta del licitador} / \text{Mejor oferta presentada}) \times 40$$

No se admitirán ofertas inferiores al tipo mínimo de licitación.



PUNTUACIÓN TOTAL

Criterio	Puntuación máxima
Vecino/empadronado en el municipio	20 puntos
Titular de explotación agraria en el municipio	20 puntos
Agricultor o ganadero profesional	30 puntos
Oferta económica, hasta	30 puntos
TOTAL	100 puntos

Con esta distribución se pretende otorgar una prioridad efectiva a los vecinos y a quienes mantienen una explotación agraria en el municipio, sin excluir la concurrencia pública.

CLÁUSULA SÉPTIMA. REQUISITOS DE LOS LICITADORES

Podrán participar en el procedimiento las personas físicas o jurídicas que tengan capacidad para contratar y que cumplan los requisitos establecidos en la convocatoria.

Los agricultores y ganaderos deberán acreditar, cuando proceda:

- Su condición de titular de explotación.
- La actividad desarrollada.
- La vinculación de la explotación con el término municipal.
- Cualquier otra circunstancia necesaria para la valoración de los criterios de adjudicación.

CLÁUSULA OCTAVA. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las solicitudes deberán presentarse en el plazo de **VEINTE DÍAS HÁBILES**, contados desde el día siguiente al de la publicación del anuncio de convocatoria.

La presentación podrá realizarse:

- En el Registro General del Ayuntamiento.
- Por cualquiera de los medios legalmente previstos.

Cada interesado podrá presentar oferta para uno o varios lotes.

CLÁUSULA NOVENA. DOCUMENTACIÓN

La solicitud deberá incluir:

SOBRE 1

1. Oferta económica correspondiente a cada lote solicitado y declaración responsable
2. DNI o NIE



SOBRE 2. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1. Certificado de estar al corriente de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
2. Documentación acreditativa del empadronamiento, si se solicita valoración por dicho criterio.
3. Documentación acreditativa (PAC) de la explotación agraria en el municipio, si se solicita valoración por dicho criterio.

CLÁUSULA DÉCIMA. MESA DE VALORACIÓN

La valoración de las proposiciones corresponderá al Pleno en sesión extraordinaria para tal fin.

El Pleno podrá requerir a los licitadores la subsanación de defectos formales o la aclaración de documentación presentada.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. EMPATE O RENUNCIA, ADJUDICATARIO

- a) En caso de empate en la puntuación final tendrán preferencia, por este orden:
 1. El licitador empadronado en Cervatos de la Cueva.
 2. El licitador con mayor puntuación en el criterio económico.
 3. El titular de explotación agraria con actividad efectiva en el municipio.
 4. En caso de persistir el empate, se resolverá mediante sorteo público.
- b) En caso de renuncia, desistimiento o imposibilidad de formalizar el contrato por parte del adjudicatario, la adjudicación pasará automáticamente al licitador que, conforme a la valoración realizada, hubiera obtenido la siguiente mayor puntuación.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El adjudicatario estará obligado a:

- a) Destinar las parcelas al aprovechamiento autorizado.
- b) Mantener las fincas en adecuado estado de conservación.
- c) Respetar caminos, servidumbres, accesos y demás derechos existentes.
- d) No realizar obras, instalaciones, movimientos de tierras o alteraciones sustanciales sin autorización municipal.
- e) Cumplir la normativa agrícola, medioambiental, ganadera y cualquier otra que resulte aplicable.
- f) Abonar el precio del arrendamiento en los plazos establecidos.



- g) Permitir al Ayuntamiento la inspección de las parcelas cuando resulte necesario.
- h) Restituir las fincas al finalizar el contrato en un estado adecuado, salvo el desgaste derivado del uso ordinario autorizado.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. PROHIBICIÓN DE CESIÓN Y SUBARRIENDO

Queda prohibida la cesión, subarrendamiento o transmisión total o parcial del aprovechamiento sin autorización expresa del Ayuntamiento.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. PAGO DEL ARRENDAMIENTO

El importe de adjudicación se establece en una **renta anual**, correspondiente al aprovechamiento de las parcelas durante cada anualidad del contrato.

La renta correspondiente a la **primera anualidad** será la resultante de la oferta económica formulada por el adjudicatario.

Para las anualidades sucesivas, la renta anual será objeto de **actualización conforme a la variación interanual del Índice de Precios de Consumo (IPC), correspondiente al mes de agosto inmediatamente anterior al inicio de cada nueva anualidad contractual**, publicado por el Instituto Nacional de Estadística u organismo que legalmente lo sustituya.

A tal efecto, se aplicará sobre la renta vigente el porcentaje de variación, positivo o negativo, que experimente el IPC interanual correspondiente al citado mes de agosto.

En consecuencia, la renta exigible para cada nueva anualidad será la resultante de aplicar a la renta vigente en la anualidad inmediatamente anterior la variación porcentual del IPC correspondiente al mes de agosto.

El importe actualizado será comunicado al adjudicatario y deberá ser satisfecho **por adelantado**, en los términos establecidos en la cláusula relativa al pago de la renta.

En caso de que el organismo competente deje de publicar el citado índice, se aplicará el índice oficial que legalmente lo sustituya.

El adjudicatario estará obligado a satisfacer al Ayuntamiento el importe correspondiente a cada anualidad e incremento correspondiente de IPC acumulativo **por adelantado**, con carácter previo al inicio de cada período anual de aprovechamiento; mes de septiembre de año en curso.

El primer pago deberá efectuarse **antes de la formalización del contrato, justificado con el justificante/recibo de pago, tanto de la renta como de la fianza.**



Los sucesivos pagos correspondientes a las restantes anualidades deberán efectuarse **por adelantado**, antes del inicio de cada nueva anualidad contractual. **Del 15 de septiembre al 15 de octubre del año en curso**

El impago de la renta dentro del plazo establecido constituirá incumplimiento de las obligaciones contractuales y podrá dar lugar a las actuaciones de reclamación correspondientes y, en su caso, a la **resolución del contrato**, sin perjuicio de la reclamación de las cantidades pendientes.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. FIANZA Y GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Con carácter previo a la formalización del contrato, el adjudicatario deberá constituir a favor del Ayuntamiento de Cervatos de la Cueva una **fianza por importe equivalente al cinco por ciento (5 %) del precio de adjudicación**.

A estos efectos, se entenderá por precio de adjudicación el importe de la **renta anual ofertada por el adjudicatario para el lote o lotes adjudicados**.

La constitución de la fianza deberá acreditarse ante el Ayuntamiento con carácter previo a la formalización del contrato, junto con el justificante correspondiente al pago de la primera anualidad de la renta, en los términos establecidos en la cláusula relativa al pago del arrendamiento. El propio Pliego ya establece que ambos justificantes deben aportarse antes de la formalización.

La fianza tendrá por finalidad **garantizar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario durante toda la vigencia del contrato**, y responderá, entre otros conceptos, de:

- a) El pago de las rentas, cantidades o gastos que correspondan al adjudicatario y que se encuentren pendientes de abono.
- b) Los daños y perjuicios ocasionados en las fincas municipales cuando sean imputables al adjudicatario y excedan del deterioro derivado del uso ordinario autorizado.
- c) El incumplimiento de la obligación de mantener las fincas en adecuado estado de conservación.
- d) La realización de obras, instalaciones, movimientos de tierras o alteraciones sustanciales sin la preceptiva autorización municipal.
- e) El incumplimiento de la obligación de respetar caminos, servidumbres, accesos y demás derechos existentes.
- f) La cesión, subarrendamiento o transmisión total o parcial del aprovechamiento sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- g) El uso de las parcelas para una finalidad distinta de la autorizada en el contrato.



h) El incumplimiento de la obligación de restituir las fincas al finalizar el contrato en el estado adecuado exigido.

i) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Pliego, en el contrato de arrendamiento o en la normativa que resulte aplicable, cuando de dicho incumplimiento se deriven daños, perjuicios, gastos o cantidades a satisfacer al Ayuntamiento.

Pérdida o incautación de la fianza

La fianza **podrá ser incautada total o parcialmente por el Ayuntamiento** cuando, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del adjudicatario, existan cantidades pendientes de pago, daños, perjuicios, gastos de reparación o cualquier otra obligación económica a cargo del mismo.

En particular, podrá procederse a la incautación de la fianza cuando se produzca:

- El **impago de la renta** o de cantidades exigibles derivadas del contrato.
- La **resolución del contrato por incumplimiento imputable al adjudicatario**.
- La realización de **obras, instalaciones o modificaciones no autorizadas**.
- El deterioro de las parcelas por un uso inadecuado o contrario a las condiciones del contrato.
- La **cesión o subarriendo no autorizado**.
- El abandono de las fincas sin proceder a su adecuada restitución.
- La falta de retirada de instalaciones o elementos colocados sin autorización.
- O cualquier otro incumplimiento contractual que ocasione un perjuicio económico al Ayuntamiento.

La incautación podrá ser **total o parcial**, en función del importe de las obligaciones, daños o perjuicios que deban ser satisfechos.

Cuando el importe de los daños, perjuicios, gastos o cantidades adeudadas sea **superior al importe de la fianza**, el Ayuntamiento podrá reclamar judicialmente al adjudicatario la diferencia hasta cubrir la totalidad de las cantidades que legalmente correspondan.

La fianza **no impedirá que el Ayuntamiento pueda exigir la resolución del contrato**, cuando proceda, ni ejercer las demás acciones que correspondan para reclamar los daños, perjuicios o cantidades pendientes.

Devolución de la fianza

Finalizado el contrato, la fianza será devuelta al adjudicatario, previa comprobación por parte del Ayuntamiento de que:

1. Se han abonado íntegramente todas las rentas y cantidades derivadas del contrato.



2. Las parcelas han sido restituidas en el estado exigible conforme al contrato.
3. No existen daños imputables al adjudicatario pendientes de reparación.
4. No existen obligaciones contractuales pendientes de cumplimiento.
5. No se han producido gastos o perjuicios a cargo del adjudicatario pendientes de compensación.

La devolución se efectuará una vez realizadas las comprobaciones correspondientes y, en su caso, descontadas de la fianza las cantidades que procedan.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. FORMALIZACIÓN

La adjudicación se formalizará mediante contrato administrativo o documento de arrendamiento suscrito entre el Ayuntamiento y el adjudicatario.

El adjudicatario deberá formalizar el contrato dentro del plazo que se establezca en el acuerdo de adjudicación.

En Cervatos de la Cueva, a fecha de firma electrónica.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA

Fdo.: M^a Inmaculada Malanda Fernández

