

Expte.- 967700/2016

BASES ECONOMICO-ADMINISTRATIVAS Y TECNICAS QUE REGIRAN LA LICITACION PUBLICA PARA LA SUSCRIPCION DE CONTRATO PRIVADO DE ARRENDAMIENTO POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA DE FINCAS RUSTICAS PARA SU INCORPORACION AL PROYECTO LIFE 12 ENV/ES/000919 PARA LA RECUPERACION AMBIENTAL DE LOS ESPACIOS PERIURBANOS MEDIANTE LA INTERVENCION EN EL ECOSISTEMA Y LA AGRICULTURA ECOLOGICA

PRIMERA.- Consideraciones generales

El Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza aprobó el proyecto LIFE 12 ENV/ES/000919, para la "Recuperación ambiental de los espacios periurbanos mediante la intervención en el ecosistema y la agricultura ecológica (Huerta Km. 0)", cuyos objetivos son la recuperación del suelo fértil periurbano en Zaragoza, la regeneración de la biodiversidad de la flora y la fauna y la adaptación del suelo cultivable para una agricultura natural, así como el impulso y apoyo a los nuevos ecoagricultores.

Como resultado del proyecto se ha establecido un compromiso con la Unión Europea en el sentido de crear, al menos, 25 nuevos puestos de trabajo para agricultores que practiquen la agricultura ecológica (producción hortícola de proximidad) para lo que resulta necesario disponer de una superficie cultivable aproximada de 75 hectáreas.

A tal efecto se ha puesto en marcha por parte municipal, la Escuela Agrícola Verde Km. 0, centro de formación y asistencia técnica dedicado a la promoción de nuevos agricultores ecológicos profesionales en el entorno de la huerta de Zaragoza, dentro del marco del Programa HUERTA LIFE KM. 0, que se viene desarrollando en la finca municipal denominada Torre de Santa Engracia del Bº de Movera, donde reciben formación en dos ciclos algo más de cuarenta alumnos.

A mayor abundamiento, en virtud de acuerdo adoptado en fecha 22 de diciembre de 2014 por el Consejero de Cultura, Educación y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zaragoza, se aprobó protocolo de puesta en funcionamiento del "Banco de Tierras Huertas Km. 0 de Zaragoza y su entorno", todo ello dentro del proyecto municipal HUERTAS LIFE KM. 0 al que se ha hecho referencia con anterioridad y que será financiado por la Unión Europea, autorizándose a UAGA COAG la gestión de las medidas necesarias para la puesta en marcha de dicho banco de tierras, según Convenio de Colaboración suscrito el 8 de septiembre de 2014.

Dicho banco de tierras, que constituye un registro administrativo de carácter público cuyo objeto es informar y facilitar el contacto entre propietarios de parcelas de regadío en el término municipal y personas interesadas en su cultivo agroecológico, actuando el Ayuntamiento de Zaragoza de mero intermediario, no ha tenido los resultados esperados.

Consecuentemente con lo anterior y dada la inexistencia de patrimonio municipal rústico adecuado para ejecutar el programa de referencia, el Ayuntamiento de Zaragoza ha iniciado la búsqueda de suelos aptos para la puesta en marcha de este tipo de explotaciones, centrándose

Expte.- 967700/2016

principalmente en aquellos suelos clasificados por el planeamiento urbanístico como suelos urbanizables que al día de la fecha se encuentran pendientes de desarrollo urbanístico por carecer de planeamiento de desarrollo e instrumento de gestión, todo ello como consecuencia de la crisis económica de los últimos años.

Al margen de lo anterior, con carácter complementario, el Ayuntamiento de Zaragoza opta por poner de manifiesto la necesidad de incorporar nuevos suelos de naturaleza rústica al proyecto de referencia, para lo cual oferta a los propietarios de suelos de naturaleza rústica en los que se pueda desarrollar cultivos ecológicos, la posibilidad de llevar a cabo el arrendamiento en favor municipal de los mismos, en las condiciones que se establezcan entre las partes, con el fin de que dichos suelos sean subarrendados durante el periodo que dure el arrendamiento a agricultores que practiquen agricultura ecológica.

Con estos antecedentes, los criterios establecidos en el presente Pliego para la elección e idoneidad de los suelos de naturaleza rústica que puedan ser ofertados por sus titulares dominicales para el arrendamiento por parte municipal y para ser destinados a cultivos de carácter ecológico, serán tanto de índole económica, en función de las rentas que puedan solicitar los propietarios de las fincas, así como de índole técnica, teniendo en cuenta la superficie de las fincas, localización y plazo para el que se oferta el arrendamiento, que habrán de ser informados por los servicios municipales competentes.

SEGUNDA.- Objeto del contrato

Constituye el objeto del presente Pliego, el establecimiento de las condiciones técnicas económicas y jurídicas que servirán de base para el otorgamiento de un contrato de arrendamiento en favor municipal de fincas de naturaleza rústica, con adjudicación a la oferta económica más ventajosa y con varios criterios de adjudicación, sobre parcelas de uso agrícola ubicadas en el término municipal de Zaragoza, que habrán de ser destinadas a su cultivo agroecológico (producción hortícola de proximidad), hasta una superficie máxima de 50 hectáreas.

Para ello, el Ayuntamiento de Zaragoza en su condición de arrendatario podrá subarrendar las fincas a agricultores que practiquen la agricultura ecológica en el marco del proyecto Life 12 ENV/ES/000919, para la recuperación ambiental de los espacios periurbanos mediante la intervención en el ecosistema y la agricultura ecológica, y hayan sido formados en el programa HUERTA LIFE KM. 0.

Los propietarios de fincas de naturaleza rústicas ubicadas en el término municipal de Zaragoza y que estén interesados en ofertar el arrendamiento de dichas fincas en favor municipal, podrán presentar ofertas referentes a una o más fincas de su propiedad, especificando superficie, ubicación, periodo mínimo estimado del arrendamiento que no podrá ser inferior a 5 años, renta que desean percibir como contraprestación al arrendamiento y cuantas otras circunstancias consideren relevantes para su estudio e informe acerca de la idoneidad de las fincas por parte de los servicios técnicos municipales, que podrán optar por proseguir con las actuaciones tendentes al arrendamiento de las fincas en las condiciones ofertadas, o en su caso, desechar la operación.

Expte.- 967700/2016

A tal efecto, se anuncia la apertura de plazo para la presentación de ofertas en orden a la formalización de contratos de arrendamiento de fincas de naturaleza rústica en favor del Ayuntamiento de Zaragoza, con la finalidad de dar cumplimiento al compromiso establecido con la Unión Europea que deriva de la aprobación por parte municipal del proyecto Life 12 ENV/ES/000919.

TERCERA.- Precio del contrato

El precio del contrato se establece cautelarmente en la suma de CUARENTA MIL EUROS (40.000 Euros), resultado de aplicar un valor unitario máximo de 800 Euros/Hectárea sobre la superficie máxima de terrenos agrícolas a obtener, que es de 50 hectáreas, todo ello de conformidad con el Pliego de Cláusulas Técnicas del contrato elaborado por la Jefatura de la Unidad de Conservación del Medio Natural.

CUARTA.- Crédito Presupuestario

Consta la asistencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente para atender las obligaciones económicas que puedan derivarse de la presente contratación, con cargo a la partida presupuestaria MAM 4191 22799 de "Proyecto Huerta Km 0 LIFE ENV/ES/000919", del presupuesto del Ayuntamiento de Zaragoza para el ejercicio de 2016, con documento de Retención de Crédito nº 161866.

QUINTA.- Capacidad jurídica

Podrán concurrir a la presente licitación, las personas naturales o jurídicas que posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con la normativa contenida en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de arrendamiento.

No podrán tomar parte en la misma aquellas personas físicas o jurídicas que se encuentren incurso en cualquiera de las causas de incapacidad o incompatibilidad señaladas en el art. 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, ni los declarados en suspensión de pagos, quebrados y concursados no rehabilitados en la fecha de publicación de esta convocatoria.

Los que concurren a la licitación podrán hacerlo por sí o por medio de representante autorizado por poder bastante. Cuando en representación de una sociedad concurre algún miembro de la misma, deberá justificar que está facultado para ello.

Los poderes acreditativos de representación o personalidad se acompañarán a las proposiciones bastanteadas previamente por la Secretaría General de la Corporación.

Expte.- 967700/2016

SEXTA.- Convocatoria, plazo y lugar de presentación de las proposiciones

La presente convocatoria de la licitación para el arrendamiento por parte municipal de parcelas de naturaleza rústica de titularidad privada, se anunciará en el Boletín Oficial de Aragón y, al menos, en un periódico de publicación diaria y de circulación en el territorio de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de que se puedan utilizar otros medios complementarios que garanticen su publicidad.

Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en el Registro General de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, ubicado en la planta baja de la propia Gerencia (Vía Hispanidad nº 20 "Edificio El Seminario" – 50.009), hasta el día 24 de octubre de 2016 finalizando el plazo de presentación de ofertas a las 13 horas de la indicada fecha.

La presentación de ofertas podrá realizarse a través de cualquiera de los medios previstos en la vigente Ley de Procedimiento Administrativo dentro del indicado plazo.

Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo con los requisitos y justificación exigidos por la legislación aplicable en materia de contratos a la dirección indicada anteriormente, en cuyo caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza la remisión de la oferta mediante fax (976-721015) o telegrama en el mismo día, en el que se consignará el título completo de la convocatoria a la que se presente y el nombre del oferente. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurridos los diez días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de Proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración, asumiendo el conjunto de derechos y obligaciones que derivan de la oferta presentada, que le resulta vinculante, así como las previstas en el presente Pliego.

SEPTIMA.- Formalización de las propuestas

Las personas físicas o jurídicas que deseen tomar parte en la licitación pública

Expte.- 967700/2016

presentarán su proposición en dos sobres, separados con las letras A y B, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "Licitación Pública para el arrendamiento por parte municipal de fincas rústicas de titularidad privada con destino a su cultivo agroecológico", haciendo constar, en cada uno de ellos, su respectivo contenido y el nombre del licitador así como su correspondiente C.I.F. o N.I.F., en su caso.

En caso de que se formulen ofertas para el arrendamiento de varias de las parcelas de su propiedad, será suficiente con la presentación de un solo sobre "A" por licitador.

1.- SOBRE A: llevará el subtítulo "DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA"

1. Las personas físicas o jurídicas que formulen ofertas en la presente licitación, habrán de aportar la siguiente documentación:

1.1. Documentación acreditativa de la personalidad y capacidad de obrar del oferente: Se acreditará mediante la escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial, en el caso de personas jurídicas, y mediante la presentación del documento nacional de identidad o número de identificación fiscal cuando se trate de personas físicas.

1.2. Documentos que acrediten en su caso la representación: Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentaran poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. o del que, en su caso le sustituya.

En todo caso el documento de apoderamiento deberá ser debidamente bastantado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Zaragoza o Letrado adscrito a la misma.

1.3. Declaración responsable de que el licitador no está comprendido en ninguna de las prohibiciones contenidas en la normativa de Contratación aplicable a las Administraciones Públicas, así como las previstas en los artículos 221, 1263, 1459 y 1914 del Código Civil.

1.4. Declaración responsable de que el licitador no está incurso en los supuestos de incompatibilidad previstos en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones Públicas; de las Ley 12/1995, de 11 de marzo, de Incompatibilidades de los Miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, ni de la Ley 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General.

1.5. Obligaciones Tributarias y de la Seguridad Social.

El cumplimiento de dichas obligaciones se acreditarán mediante declaración responsable de hallarse al corriente en el pago, con los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

Expte.- 967700/2016

El licitador propuesto como adjudicatario, deberá aportar, salvo que ya lo hubiere presentado en el sobre A de documentación administrativa, en el plazo máximo de 5 días hábiles, las certificaciones que acrediten hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

1.6 Título de propiedad de las fincas ofertadas en arrendamiento al municipio para su cultivo agroecológico, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

1.7 Certificado urbanístico relativo al uso agrícola de la parcela ofertada.

1.8 Justificante de la inclusión de la parcela ofertada en la delimitación de la "Huerta de Zaragoza" y su entorno tal y como se define en el Anexo VIII de la Ordenanza Regulador del Uso y Gestión de la Marca "Huerta de Zaragoza", aprobada inicialmente por Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de julio de 2016 (B.O.P. Z. Num. 193 de 23 de agosto de 2016).

2.- SOBRE B: OFERTA ECONOMICA Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA PARA OPTAR AL PROCEDIMIENTO DE LICITACION PARA EL ARRENDAMIENTO MUNICIPAL DE LA MISMA CON DESTINO A SU CULTIVO AGROECOLOGICO

El sobre B incluirá la oferta económica del licitador cuyo contenido no podrá alterarse y que deberá estar debidamente firmada por el interesado o mandatario con poder notarial, bastantado en la forma indicada e incluirá:

- Plano de situación de la finca ofertada en arrendamiento firmada por el licitador.
- Memoria debidamente firmada por el licitador en la que conste la ubicación y características de la finca, superficie y distribución de la misma, si dispone de suministro de energía eléctrica, agua, etc. y los datos de la persona con la que los servicios técnicos municipales hubieran de contactar con la finalidad de visitarla.
- Certificación catastral.
- Acreditación de hallarse al corriente del pago de impuesto de bienes inmuebles.
- Renta que el arrendador solicita con carácter anual, que no podrá exceder, salvo en casos excepcionales y debidamente justificados, de 800 Euros/Hectarea al año, y que incluirá el número de años de duración del arrendamiento, que no podrá ser inferior a 5.

Expte.- 967700/2016

OCTAVA.- Criterios que han de servir de base para la valoración y adjudicación de las propuestas presentadas.

Dichos criterios son los que derivan del Pliego de Prescripciones técnicas elaborado por la Agencia de Medio Ambiente, que atienden principalmente a la calidad e idoneidad de los suelos de naturaleza rústica ofertados para la realización de cultivos agroecológicos, renta exigida por los titulares de dichos suelos y plazos de duración del arrendamiento, entre otros aspectos, por lo que con carácter previo a la adjudicación de los contratos, se requerirá por parte del órgano de contratación informe a la Agencia de Medio Ambiente sobre dichos extremos.

A tal efecto la puntuación máxima a obtener por los oferentes, será de 100 puntos, distribuidos de la siguiente forma:

1.- Criterios objetivos (máximo 75 puntos).

a) Precio anual del arrendamiento por hectárea (máximo 25 puntos):

La renta máxima por hectárea se determina cautelarmente en 800 €, sin perjuicio de que por circunstancias especiales o excepcionales puedan ser tenidas en cuenta proposiciones que un precio unitario mayor al indicado.

Se otorgará la puntuación máxima a la oferta que suponga un importe más bajo (Pmin) y la puntuación cero para la oferta que se ajuste al valor ofertado (Precio tipo = Precio ofertado).

La puntuación para el resto de las ofertas (V oferta económica i) se obtendrá en cada caso aplicando la siguiente fórmula:

$$V_i = 25 * [(PI - P_i) / (PI - P_{min})]$$

dónde:

PI es el importe tipo de licitación

Pi es el importe de la oferta i que se valora.

Pmin es el importe más bajo de todas las ofertas que se valoran económicamente.

- b) Plazo ofertado de arrendamiento (máximo 10 puntos): Por cada año de arrendamiento superior a cinco años 2 puntos con un máximo de 10 puntos equivalente a 10 años.
- c) Tamaño de la parcela (máximo 10 puntos). Se valorarán con 2 puntos las fincas que tengan una superficie entre una y dos hectáreas y hasta 10 puntos las que tengan una superficie mayor de dos hectáreas. La distribución de los ocho puntos disponibles para superficies superiores a dos hectáreas se realizará de manera proporcional respecto a la parcela ofertada con mayor superficie.
- d) Término de la Comunidad de Regantes (máximo 5 puntos). Se otorgarán 5 puntos a las fincas que perteneciendo a la delimitación indicada en el apartado anterior, pertenezcan a los regadíos tradicionales del Término municipal de Zaragoza y se otorgarán 2 puntos a las superficies regadas con aguas procedentes del Canal Imperial de Aragón.
- e) Turnos de riego (máximo 10 puntos). En la Memoria a incluir en el Sobre B) deberá indicarse el

Expte.- 967700/2016

turno de riego de la parcela ofertada. Para fincas con turnos de riego comprendidos entre disponibilidad continua y 3 días se otorgarán 10 puntos; entre 4 y 7 días 5 puntos y entre 8 y 14 días un punto.

- f) Inundabilidad (máximo 10 puntos). Se tendrá en cuenta la cartografía del SITEbro. Ámbito de máxima crecida ordinaria (cero puntos). Ámbito comprendido entre máxima crecida ordinaria y el definido con periodos de retorno de 10 años se valorarán con 5 puntos. Zona con periodos de retorno superiores a 10 años se otorgarán 10 puntos.
- g) Accesibilidad (máximo 5 puntos). Se valorará la accesibilidad directa por caminos existentes que cuenten con delimitación cartográfica 5 puntos. Acceso por caminos y servidumbre legalmente constituida 3 puntos. Resto de casos no se valora.

2.- Criterios sometidos a juicio de valor (máximo 25 puntos).

- a) Forma y topografía de la parcela (máximo 10 puntos). En este apartado se tendrán en cuenta las observaciones que se puedan realizar con la cartografía disponible o mediante inspección "in situ" valorando que la forma de la parcela no dificulta su correcta explotación, que la nivelación de la finca es adecuada para una homogénea distribución del riego sin necesidad de realizar trabajos de nivelación, presencia – ausencia de bancales y cualquier otra circunstancia análoga que sea asimilable al concepto de este apartado.
- b) Calidad del suelo agrícola (máximo 10 puntos). En el ámbito no se prevén casos que impliquen una mala calidad de suelo. No obstante en este apartado se tendrán en cuenta aspectos que puedan indicar un demérito de la parcela tales como: afloramientos de rellenos con materiales alóctonos (residuos en general o de la construcción y demolición), encharcamientos por problemas de drenaje, afloramientos o encostramientos salinos y cualquier otra circunstancia análoga que sea asimilable al concepto de este apartado.
- c) Proximidad con otras parcelas ofertadas o con explotaciones agroecológicas existentes (máximo 5 puntos). Este apartado se valorará de 0 a 5 puntos siempre y cuando se aprecie que la proximidad es significativa.

NOVENA.- Apertura de proposiciones y Adjudicación

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre "A", y si observare defectos materiales en la documentación presentada podrá conceder si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error.

La apertura de las proposiciones económicas se celebrará en acto público en el lugar y fecha que se notificará oportunamente a los oferentes, por la Mesa de Contratación constituida al efecto, integrada por los siguientes componentes:

- Presidencia: Corresponderá al Sr. Consejero de Urbanismo y Sostenibilidad, sin

Expte.- 967700/2016

- perjuicio de la delegación legalmente prevista.
- Un Concejal
- El Titular de la Asesoría Jurídica.
- El Interventor General.
- El Sr. Coordinador del Area de Urbanismo y Sostenibilidad y Gerente de Urbanismo.
- El titular de la Agencia de Medio Ambiente.
- El Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda

La Secretaría será desempeñada por un funcionario del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, quien asistirá a las reuniones con voz y sin voto.

En el caso de que alguno de los miembros de la Mesa no pudiera asistir a las reuniones de ésta, serán sustituidos: el Presidente y el Concejal por los miembros de la Corporación que a tal efecto se designen; el Titular de la Asesoría Jurídica por persona en quien delegue, el Interventor General por Funcionario Técnico de la Intervención General en quien se delegue, el Sr. Coordinador de Urbanismo y Sostenibilidad y Gerente de Urbanismo, por funcionario en quien delegue, el Jefe del Servicio de Administración de Suelo y Vivienda y el titular de la Agencia de Medio Ambiente, por el titular de la Unidad de Conservación del Medio Natural.

Para la válida constitución de la Mesa deberán asistir al menos tres de sus miembros.

Los acuerdos de la Mesa requerirán mayoría simple de los asistentes. En caso de empate, se decidirá por voto de calidad del Presidente.

De los acuerdos de la Mesa se levantará acta de la que dará fe el Secretario de la misma.

La Mesa de Contratación en el lugar y día señalados en el anuncio de licitación, en acto público y previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, procederá a dar cuenta en primer lugar del resultado de la calificación de la documentación administrativa, de los licitadores excluidos y de la causa de la exclusión, concediéndose al oferente o a su representante la posibilidad de hacer en el acto y antes de la lectura de la proposiciones económicas las aclaraciones pertinentes, que en su caso permitan a la Mesa cambiar su decisión de inadmisión.

Acto seguido se dará lectura a las proposiciones económicas admitidas, y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en la misma.

En su caso, la Mesa de Contratación solicitará, antes de formular propuesta al Órgano de contratación, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato, y en especial informe de la Unidad de Conservación del Medio Natural que evaluará las ofertas presentadas en base al Pliego de Prescripciones técnicas aprobado.

La Mesa de Contratación, en acto interno, a la vista de los informes técnicos emitidos, elevará informe o propuesta de adjudicación del Contrato al Órgano competente, que procederá

Expte.- 967700/2016

resolver la adjudicación en los términos establecidos por la legislación aplicable. El plazo máximo para la adjudicación del contrato será de dos meses a contar desde el siguiente al de la apertura de las proposiciones, transcurrido el cual, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición.

No obstante lo anterior, el Organo de Contratación podrá optar por no adjudicar el contrato a ninguno de los referentes, si se considerase que los terrenos ofertados para el cultivo agroecológico o las rentas exigidas, no resultan idóneos, existiendo informe desfavorable en este sentido por parte de la Unidad de Conservación del Medio Natural.

DECIMA.- Formalización del Contrato

El Contrato de arrendamiento se formalizará en documento administrativo, dentro del plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación y será título suficiente para acceder a cualquier Registro público. No obstante lo anterior, podrá formalizarse en escritura pública, a solicitud del arrendador, siendo a su costa los gastos derivados de dicho otorgamiento.

Al contrato formalizado deberá unirse como Anexo un ejemplar del presente Pliego, así como del Pliego de Prescripciones técnicas, considerándose ambos como parte integrante del contrato a todos los efectos.

UNDECIMA.- Supervisión de la ejecución del Contrato

La Agencia de Medio Ambiente, en su condición de responsable del proyecto Life 12 ENV/ES/000919 para la "Recuperación Ambiental de los espacios periurbanos mediante la intervención en el ecosistema y la agricultura ecológica (Huerta KM. 0)", será igualmente responsable del contrato y supervisará la ejecución del mismo, comprobando que su realización se ajusta a lo establecido en el contrato, transmitiendo las órdenes e instrucciones que emanen del órgano de contratación.

DUODECIMA.- Plazo de duración y forma de pago del Contrato de Arrendamiento

La duración del contrato de arrendamiento será como mínimo de 5 años, a tenor de lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre de 2003, con posibilidad de que se prorrogue por 5 años más, hasta un total de 10 años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

Expte.- 967700/2016

Asimismo, de acuerdo con el art. 12.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, el arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificarlo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación, ya que, de lo contrario si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá otorgado por un periodo de 5 años y tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se lleve a cabo la denuncia del contrato.

Dicho plazo de duración se contará a partir de la formalización del contrato en documento administrativo, momento en el que igualmente el arrendador queda obligado a la puesta a disposición de la finca en favor del arrendatario.

El pago de la renta, que se efectuará anualmente previa presentación de la factura correspondiente que habrá de contar con el visto bueno de la Agencia de Medio Ambiente, se actualizará para cada anualidad con referencia a la variación anual del índice de garantía de competitividad, según prevé la Disposición Final Segunda de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía.

DECIMOTERCERA.- Gastos Generales

El arrendador, sin derecho a elevar por ello la renta, habrá de realizar todas las obras y reparaciones necesarias para conservar la finca en estado de servir para el aprovechamiento o explotación agroecológica a que fue destinada al concertar el contrato. Si, habiendo sido requerido por el arrendatario, el arrendador no realiza estas obras, aquel podrá optar, bien por compelerle a ello judicialmente, resolver el contrato, u obtener una reducción proporcional de la renta, o incluso realizarlas él mismo, reintegrándose mediante compensación con las rentas pendientes a medida que vayan venciendo y sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios causados, todo ello de conformidad con el apartado siete del art. Único de la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, que modifica parcialmente la Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos.

En el supuesto de que por causa de fuerza mayor, la finca arrendada sufriese daños no indemnizables cuya reparación tenga un coste superior a una anualidad de renta, el arrendador no estará obligado a dicha reparación, debiéndoselo comunicar en tal sentido al arrendatario, que podrá optar por rescindir el contrato comunicándoselo por escrito al arrendador o continuar el arriendo con la disminución proporcional de la renta que proceda.

Todos los gastos por servicios que se individualicen mediante aparatos contadores, serán de cuenta del arrendatario y el pago del impuesto de bienes inmuebles corresponderá, en todo caso, al arrendador propietario de la finca.

DECIMOCUARTA.- Obligaciones de las partes

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre de

Expte.- 967700/2016

Arrendamientos Rústicos, se establecen los siguientes derechos y obligaciones de las partes:

- Corresponden al arrendador las obras, mejoras e inversiones que, por disposición legal o por resolución judicial o administrativa firme o por acuerdo firme de la Comunidad de Regantes sobre la modernización de regadíos para el cambio de sistema de riego, hayan de efectuarse sobre la finca arrendada. Si dichas obras, mejoras o inversiones, fuesen de tal entidad que excedieren de la natural conservación de la finca, redundando en una transformación e incremento de producción de la misma, el arrendador tendrá derecho a la revalorización proporcional de la renta, o en su caso a la rescisión del contrato si el arrendatario no aceptase dicha revalorización.
- Corresponden al arrendatario efectuar las reparaciones, mejoras e inversiones propias del empresario agrario en el desempeño normal de su actividad, sin que por ello tenga derecho a disminución de la renta ni a prórroga del arriendo, salvo que por acuerdo de las partes o de las propias disposiciones legales, resoluciones administrativas o judiciales resultase otra cosa.
- El arrendatario, salvo acuerdo expreso entre las partes, no podrá hacer desaparecer paredes, vallas, zanjas, setos y otras formas de cerramientos de la finca arrendada, si separan dos o más fincas integradas en una misma unidad de explotación, salvo en los tramos necesarios para permitir el paso adecuado de maquinaria agrícola y cuando las labores de cultivo lo requieran, sin perjuicio de la obligación de devolver las cosas al estado en que las recibió, a la finalización del arrendamiento.
- Finalizado el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a pedir una indemnización al arrendador por el aumento del valor de la finca arrendada por las mejoras realizadas, siempre que estas se hayan efectuado con el consentimiento del arrendador.

DECIMOQUINTA.- Enajenación de la finca arrendada. Derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente

El adquirente de la finca arrendada, aún cuando estuviese amparado por el art. 34 de la vigente Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en la Ley de Arrendamientos Rústicos, o en su caso la de la prórroga tácita que esté en curso, si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás supuestos deberá respetar la duración total pactada.

En toda transmisión inter vivos de las fincas rústicas objeto de arrendamiento, incluidas donaciones, permutas, aportaciones a sociedades, adjudicaciones en pago o cualquier otra distinta de la compraventa, de su nuda propiedad, o de una participación indivisa de aquellas, el arrendatario que sea agricultor profesional o forme parte de alguna de las entidades a que se refiere el art. 9.2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, tendrá derecho de tanteo y retracto, a cuyos efectos el transmitente notificará fehacientemente al arrendatario su propósito de enajenar,

Expte.- 967700/2016

indicándole los elementos esenciales del contrato. El arrendatario tendrá un plazo de 60 días hábiles desde dicha notificación para ejercitar su derecho a adquirir la finca en el mismo precio y condiciones, y lo notificará de forma fehaciente al enajenante. A falta de notificación del arrendador, el arrendatario tendrá derecho de retracto durante los 60 días hábiles siguientes a que tenga conocimiento de la transmisión. En el supuesto de que el contrato no tenga precio y el arrendatario no esté conforme con la estimación hecha por el arrendador, el precio se determinará por un perito independiente nombrado de común acuerdo entre las partes, o en defecto de acuerdo por la jurisdicción civil conforme a las normas de valoración establecidas en la legislación expropiatoria.

La inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de adquisición inter vivos de las fincas rústicas arrendadas, exigirá justificar la práctica de la notificación establecida en el párrafo anterior.

No procederán los derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente, cuando se efectúen transmisiones a título gratuito y el adquirente sea descendiente o ascendiente del transmitente, pariente hasta el segundo grado de consanguinidad, o afinidad, o su cónyuge.

Los derechos establecidos en esta cláusula serán preferentes respecto de cualquier otro derecho de adquisición, con excepción del retracto de colindantes establecido en el art. 1523 del Código Civil.

DECIMOSEXTA.- Resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato las derivadas del incumplimiento de las cláusulas contenidas en el presente Pliego así como en los arts. 24 y ss. de la Ley de Arrendamientos Rústicos y art. 1261 del Código Civil.

La resolución del contrato será acordada por el órgano de contratación, previa audiencia al contratista, siendo necesaria la emisión, con carácter previo, de los informes y trámites previstos en la legislación aplicable.

DECIMOSEPTIMA.- Régimen jurídico y jurisdicción competente

El presente Contrato tendrá naturaleza jurídica privada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

En lo no señalado expresamente en este Pliego y por el Pliego de Prescripciones Técnicas, se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial, y en concreto la Ley 7/1999, de 9

Expte.- 967700/2016

de Abril, de Administración Local de Aragón y el 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, así como las normas de derecho privado, en particular la Ley de Arrendamientos Rústicos 49/2003, de 26 de diciembre y el Código Civil todo ello al tratarse de contratos excluidos del ámbito del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, según dispone el Art. 4.1.p) de la misma.

El Ayuntamiento de Zaragoza se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego, de acuerdo con los principios del Texto Refundido la Ley de Contratos del Sector Público, según establece el Art. 4.2 de dicho cuerpo legal.

En su virtud, y tratándose de un contrato excluido del ámbito 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, que tiene naturaleza jurídica privada, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan con ocasión de la preparación, adjudicación, efectos y extinción del mismo. El Ayuntamiento de Zaragoza y el adjudicatario del contrato, con renuncia expresa a cualquier fuero o jurisdicción que pudiese corresponderle, acepta expresamente la sumisión a los Juzgados y Tribunales que tengan sede en Zaragoza.

I.C. de Zaragoza, a 5 de septiembre de 2.016.

EL JEFE DEL SERVICIO,



FDO. PEDRO MARIN BALLABRIGA.