



Excelentísimo Ayuntamiento de  
**Cuenca**  
Servicio de Patrimonio

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL  
PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL ADJUDICATARIO DEL ARRENDAMIENTO CON  
OPCIÓN DE COMPRA DE LAS FINCAS MUNICIPALES DENOMINADAS “LA SIERRA” Y  
“LA SIERRA DEL TEJAREJO”**

**1ª.- OBJETO DEL CONTRATO.**

El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento con opción de compra de las fincas de carácter patrimonial que se identifican y describen en el anexo I del presente pliego.

Los inmuebles se arriendan como cuerpo cierto, por lo que la posible discrepancia entre la superficie real y la que se hubiera establecido en este contrato no afectará en más o en menos a la renta fijada.

Todas estas parcelas constituyen una unidad inseparable a los efectos de la presente convocatoria, de tal manera que no se podrán ofertar ni adjudicar por separado ni parcialmente ninguna de ellas.

En el Anexo I se contiene la descripción detallada de cada una de las parcelas en las que se ubican las fincas objeto del arrendamiento, así como los planos de ubicación.

El procedimiento de selección será abierto, tomando como único criterio de adjudicación el alza en la oferta económica.

**2ª NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.**

El contrato celebrado al amparo del presente pliego tiene naturaleza de contrato patrimonial y carácter privado. Este contrato se regirá, en primer lugar, por lo establecido en este pliego y en el contrato en que se formalice el negocio jurídico.

En lo no regulado expresamente en dichos documentos contractuales, se regulará este contrato por lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigentes en materia de Régimen Local, aprobado mediante Real Decreto-Legislativo 781/1986, de 18 de abril; Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el

FECHA DE FIRMA: 23/07/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: F43A7942BACD8BE520C29C03689E73244E87A9E

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARÍA GENERAL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001DOC2E12AC3EA301BFC48A3

NOMBRE:  
MARIA MARTA MARTINEZ CASERO



Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

En cuanto a su **preparación y adjudicación**, en defecto de normas específicas, el contrato se registrará por las Secciones 1ª y 2ª del Capítulo I del Título I de Libro Segundo de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), y su normativa de desarrollo, especialmente por el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley de Contratos del Sector Público (RPLCSP) y por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, RD 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP), en lo que no se opongan a la LCSP. Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado.

En lo que respecta a sus **efectos y extinción**, el contrato se registrará por las normas de derecho privado que le son propias.

El desconocimiento por el adjudicatario de cualquiera de los documentos contractuales o de la norma directa o indirectamente aplicable al contrato no le exime de su cumplimiento.

### **3ª NECESIDADES A SATISFACER .**

La naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato de arrendamiento con opción a compra objeto de este pliego son mejorar el aprovechamiento económico del patrimonio municipal y promover el crecimiento turístico de la ciudad, mediante la implantación de un proyecto de turismo enfocado al disfrute de la naturaleza de forma activa, que impulse el desarrollo económico, la fijación de población y proporcione empleo.

### **4ª DESTINO DE LOS BIENES.**

Los bienes objeto de arrendamiento y, en su caso, enajenación deberán destinarse, única y exclusivamente a la implantación de un proyecto de ecoturismo compatible con el entorno natural, no admitiéndose otro destino .

A tal fin, el adjudicatario del presente contrato, en el plazo de tres meses desde su formalización, promoverá ante la Administración competente el inicio del procedimiento para la obtención de las autorizaciones o licencias necesarias para desarrollar el proyecto pretendido.

Una vez que se hayan concluido todos los procesos administrativos y se hayan recibido las aprobaciones necesarias por parte de la Administración, el adjudicatario

FECHA DE FIRMA: 23/07/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: F43A7942BACD8BE520C3689E73244E87A9E  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - Código Seguro de Verificación: 16001IDOC2E12AC3EA301BFC48A3

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARÍA GENERAL

NOMBRE:  
MARIA MARTA MARTINEZ CASERO



comenzará las obras e instalaciones, las concluirá y dará inicio a la actividad en el plazo estrictamente señalado en las preceptivas autorizaciones y licencias.

Si no se cumple esta condición, procederá la resolución del contrato, revirtiendo los bienes arrendados o enajenados al Ayuntamiento.

#### **5ª.- JURISDICCIÓN.**

Los actos administrativos de preparación y adjudicación del contrato constituyen actos separables y son impugnables ante la vía contenciosa administrativa. El resto de controversias que puedan surgir entre las partes serán impugnables ante la jurisdicción civil.

#### **6ª DEBER DE CONFIDENCIALIDAD**

De acuerdo con lo establecido en los artículos 133 y 154.7 de la LCSP y, sin perjuicio de las disposiciones de dicha Ley relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, el órgano de contratación cuidará que no se divulgue la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

#### **7ª. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL**

Cuando en cualquier aspecto de la ejecución del contrato se manejen datos de carácter personal de cuyo tratamiento sea responsable la entidad contratante, el adjudicatario tendrá la consideración de “encargado del tratamiento”, consideración que se extiende a cualquier tercero que trate datos personales por cuenta del contratista, todo ello de acuerdo con lo que establece la disposición adicional 25ª de la LCSP.

Estarán obligados a guardar secreto profesional respecto de dichos datos y a los que pueda tener acceso durante la ejecución del contrato, así como a las demás obligaciones que se deriven de lo establecido en la normativa comunitaria y nacional sobre tratamiento de datos personales (Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE; Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de datos personales y garantía de derechos digitales, y el RD 1720/2007, de 21 de diciembre o normativa que la sustituya o complemente).

#### **8ª.- DURACIÓN DEL CONTRATO.**

La duración del contrato de arrendamiento es de DIEZ años con posibilidad de UNA prórroga de otros DIEZ años, a partir de la fecha de la formalización del mismo o desde su elevación a escritura pública, en el caso de que así lo decidieran las partes.

### 9ª.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.

El importe mínimo del precio de arrendamiento será una cantidad no inferior al 6% del valor en venta de los bienes que asciende a **2.697.554,76** euros por lo que el canon anual será como mínimo de **161.853,29** euros.

El tipo de licitación es la renta o canon anual que a continuación se indica, que deberá ser abonado durante la vigencia del contrato. Esta renta, que podrá ser mejorada al alza por los licitadores, es la siguiente:

SUPERFICIE FINCAS	PRECIO ANUAL SIN IVA	PRECIO ANUAL CON IVA	PRECIO TOTAL
964,25 has	161.853,29	161.853,29+33.989,19	195.842,48

El **valor estimado del contrato**, calculado por el plazo de duración del arrendamiento (20 años) es: 161.853,29 euros/año x 20 años = 3.237.065,8 euros.

El precio del contrato será el que resulte de la adjudicación del mismo.

El arrendamiento objeto del contrato está sujeto a IVA, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20.uno, apartado 23, letra b') de la Ley 37/1992, de 28 de noviembre, que sujeta a IVA los arrendamientos de terrenos para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial.

### 10ª. - ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

En virtud de la Disposición Adicional 2ª, apartado 11 de la Ley 9/17 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público corresponde a la Junta de Gobierno Local la celebración de contratos privados cualquiera que sea el importe del contrato o la duración del mismo en los municipios de Gran Población.

### 11ª REQUISITOS DE CAPACIDAD Y SOLVENCIA.

Podrán tomar parte en la presente licitación, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que cumplan los siguientes requisitos:

1. Tener personalidad jurídica y plena capacidad jurídica y de obrar.
- 2.No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar señaladas en el artículo 71 de la LCSP en la fecha de conclusión del plazo de presentación de proposiciones. Tampoco deberán estar incursos en tal situación cuando se proceda a la adjudicación del contrato.
- 3.Disponer de la solvencia económica, financiera y técnica exigida, que se acreditará de la siguiente forma:

Artículo 87.1.a) de la LCSP: Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de

los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato.

**Criterios de selección:** A estos efectos, el licitador deberá acreditar un volumen anual de negocios, que referido al año de mayor volumen de los tres últimos concluidos, deberá ser al menos una vez y media el valor anual medio del contrato.

El volumen anual de negocios se acreditará por medio de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizadas por el Registro Mercantil.

Si por razones justificadas el licitador no está en condiciones de presentar la referencia solicitada, podrá acreditar su solvencia mediante:

Art. 87.1.c) de la LCSP. Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a una vez y media el valor anual medio del contrato. Los licitadores acreditarán este requisito mediante declaración expresa responsable, acompañada de copia auténtica de las cuentas anuales.

Para acreditar la solvencia necesaria el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 75 de la LCSP.

#### b) Solvencia técnica.

- Se presentará una copia de los estudios y/o proyectos realizados para la implantación del proyecto turístico, en los que se hará mención expresa al compromiso de creación de empleo ligado a la misma.

- Se deberá aportar una relación de las instalaciones turísticas o, en su defecto, cualquier otro documento que justifique la vinculación del licitador con el sector de promoción de instalaciones de turismo activo.

## **12ª CONTRATACIÓN CON UNIONES TEMPORALES DE EMPRESARIOS**

El contrato se otorgará a una sola persona o entidad, si bien podrá ser concertado con dos o más personas o entidades, constituidas a efectos de este contrato en Unión Temporal de Empresarios. Los empresarios integrantes quedarán obligados solidariamente respecto al Ayuntamiento, cuyos derechos frente a la misma serán, en todo caso, indivisibles. Deberán nombrar un representante único de la agrupación, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato. La formalización de la UTE en escritura pública no será necesaria hasta que no se haya efectuado la adjudicación a su favor, y su duración deberá extenderse hasta la cancelación de la garantía definitiva del contrato

## **13ª CONTRATACIÓN CON EMPRESAS EXTRANJERAS**

Las empresas extranjeras deberán acreditar en todo caso su capacidad y solvencia con los criterios establecidos en esta cláusula.

### **1. Empresas comunitarias.**

Tendrán capacidad para contratar con el sector público, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas y las disposiciones comunitarias de aplicación, tengan capacidad jurídica, y se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija la inscripción en determinado registro, una autorización especial, o la pertenencia a una organización concreta para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito. La solvencia se acreditará por los medios indicados en esta cláusula, si bien la económica se entenderá referida al documento fiscal correspondiente del Estado de que se trate.

### **2. Empresa extracomunitarias.**

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea, además de acreditar su capacidad y solvencia mediante los medios indicados para las empresas comunitarias, deberán justificar, mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público del país en cuestión, en forma sustancialmente análoga. Se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio. En todo caso, estas empresas deberán abrir, si no

la tuvieran, una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y que estén inscritas en el Registro Mercantil.

### 3. Sometimiento a la jurisdicción española.

La concurrencia de empresas extranjeras de cualquier país a los contratos que se realicen al amparo del presente pliego supone la renuncia al fuero jurisdiccional que pudiera corresponderles, sometiéndose a los Juzgados y tribunales españoles.

## **14ª CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.**

Los órganos de contratación podrán establecer condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, siempre que estén vinculadas a su objeto, en el sentido del artículo 145 LCSP 2017, no sean directa o indirectamente discriminatorias y sean compatibles con el derecho de la Unión Europea. En todo caso, será obligatorio el establecimiento en el pliego de cláusulas administrativas particulares de al menos una de las condiciones especiales de ejecución de entre las establecidas en el artículo 202.2 LCSP 2017.

A tenor de lo dispuesto en el citado precepto, se establecen las siguientes condiciones especiales de ejecución de este contrato:

El adjudicatario debe promover el empleo de personas con especiales dificultades de inserción en el mercado laboral, en particular de las personas con discapacidad o en situación o riesgo de exclusión social y combatir el paro. A este último efecto, se exige del adjudicatario al menos la creación de cincuenta nuevos puestos de trabajo.

## **15ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

De conformidad con el artículo 131 LCSP, el contrato se adjudicará por procedimiento abierto ordinario, de manera que todo empresario que reúna los requisitos de capacidad y solvencia exigidos en este pliego podrá presentar su oferta. El contrato se adjudicará a la oferta económicamente más ventajosa. En este procedimiento no se admitirá ninguna negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Los anuncios de contratación se publicarán en la Plataforma de Contratos del Sector Público (PCSP)

## **16ª- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.**

### 1) Oferta precio venta (Puntuación máxima 70 puntos)

En el supuesto de ofertar únicamente el tipo marcado para la compra del inmueble de referencia, **2.697.554,76** euros, la asignación será de 0 puntos.

Por cada unidad entera de 5000 euros en que se amplíe el precio mínimo de compra que se ha establecido, se adjudicarán 10 puntos.

En el supuesto de proceder a realizar una ampliación del precio asignado a la venta, y que parte de la misma o su totalidad, no alcanzase a completar la unidad de 5000 euros, se tendrá por no realizada esa fracción y no se le asignarán puntos.

## **2. Oferta precio arrendamiento: (Puntuación máxima 30 puntos)**

En el supuesto de ofertar únicamente el tipo marcado como canon anual del inmueble de referencia, 161.853,29 euros, la asignación será de 0 puntos.

- Por cada unidad entera de 500 euros en que se amplíe en relación al precio mínimo de arrendamiento anual que se ha establecido se adjudicará 1 punto.

En el supuesto de ofertar una ampliación del precio asignado a la renta, y que parte de la misma o su totalidad, no alcanzase a completar la unidad de 500 euros, se tendrá por no realizada esa fracción y no se le asignarán puntos

Se adjudicará al alza a la oferta económica más elevada y, por tanto, a la oferta económicamente más ventajosa para el Ayuntamiento.

### **17ª- GARANTÍAS.**

#### **17.1. Garantía provisional**

Los licitadores para concurrir deberán presentar una garantía provisional de un 5 por 100 del valor de tasación de los bienes.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las ofertas de los licitadores hasta la perfección del contrato, y se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la perfección del mismo. En todo caso, la garantía provisional se devolverá al licitador seleccionado como adjudicatario cuando haya constituido la garantía definitiva, pudiendo aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva o proceder a una nueva constitución de esta última.

La garantía provisional podrá constituirse en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, pudiendo efectuarse en alguna o algunas de las siguientes formas:

- a) En efectivo.
- b) Mediante certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

#### **16.2. Garantía definitiva**

El licitador que presente la mejor oferta deberá presentar una garantía definitiva correspondiente a un 5 por 100 del precio de ofertado.

La garantía definitiva únicamente responderá de los siguientes conceptos:

- a) De la obligación de formalizar el contrato en plazo.

b) De las penalidades impuestas al contratista (resolución del contrato por falta de pago).

c) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a la Administración por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.

d) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato.

La constitución de la garantía definitiva exigida habrá de realizarse, en el plazo de diez días hábiles desde su requerimiento, en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Cuenca, pudiendo efectuarse en cualquiera de las formas descritas a continuación

a) En efectivo o en valores, que en todo caso serán de Deuda Pública.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan la legislación vigente, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que establezca la legislación vigente, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo

**18ª.- PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES:** El plazo para presentar las proposiciones será de quince (15) días naturales contados desde el día siguiente a la publicación del anuncio de licitación en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, este se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de proposiciones se llevará a cabo utilizando los **medios electrónicos** que facilita la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Los licitadores aportarán sus documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la “Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación” establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, que no esté vencido, suspendido o revocado. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato porque fueron emitidos originalmente en soporte papel,

aportarán copias digitalizadas. Las copias que aporten los interesados al procedimiento de contratación tendrán eficacia, exclusivamente en el ámbito de la actividad contractual de esta Administración Pública. Los licitadores son responsables de la veracidad de los documentos que presenten. Excepcionalmente, cuando la relevancia del documento en el procedimiento lo exija o existan dudas derivadas de la calidad de la copia, el Órgano de Contratación podrá solicitar de manera motivada el cotejo de las copias aportadas por el licitador, para lo que podrá requerir la exhibición del documento o de la información original.

En ocasiones pueden surgir problemas durante el envío de la oferta de modo que no llegue a completarse dicho envío, por ejemplo, porque la velocidad de subida de su canal de transmisión no sea suficiente para remitir un volumen determinado de documentos. Si esto sucede se obtiene un justificante de presentación de la huella electrónica o resumen correspondiente a la oferta y se dispondrá de un plazo de 24 horas para remitir la oferta completa al órgano de asistencia.

Guías de ayuda de la Plataforma de Contratación del Sector Público:  
<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiasAyuda>

## **19ª.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES:**

### **19.1- Formalidades.-**

**19.1.1.-** La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este Pliego, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o en las listas oficiales de operadores económicos de un Estado miembro de la Unión Europea.

**19.1.2.-** Las proposiciones se presentarán en DOS archivos electrónicos (sobres A y B) y con un subtítulo.

**19.1.3.- Sobre "A". DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA (Documentación acreditativa de la personalidad y características del contratista).**

CONTENIDO: figurará el siguiente documento:

#### **a) DECLARACIÓN RESPONSABLE CUMPLIMIENTO REQUISITOS PREVIOS PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN:**

Los licitadores presentarán declaración responsable de acreditación del cumplimiento de los requisitos previos para contratar con la Administración ajustada al formulario de documento europeo único de contratación, que

deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, conforme a los artículos 140 y 141 LCSP.

Para complementar el Documento Europeo Único de Contratación (DEUC) podrá acceder al siguiente enlace de página de registro:

[https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es&\\_ga=2.74068753.249373112.1666775760-750679456.1666775760](https://visor.registrodelicitadores.gob.es/espd-web/filter?lang=es&_ga=2.74068753.249373112.1666775760-750679456.1666775760)

El licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.

No obstante, el órgano de contratación, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, podrá recabar que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

b) RESGUARDO DE HABER DEPOSITADO LA GARANTÍA PROVISIONAL.

#### 19.1.4.- Sobre “B”. PROPUESTA ECONÓMICA.-

##### Documentación relativa a criterios valorables en cifras o porcentajes.

CONTENIDO: La proposición se ajustará al siguiente modelo de proposición:

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (CRITERIOS OBJETIVOS)

D/Dª ....., con DNI núm. ...., en nombre (propio) o de (la empresa a la que representa) ....., con NIF núm. ...., enterado del anuncio publicado para la licitación del contrato de ..... HACE CONSTAR:

1. Que conoce y acepta plenamente todas las cláusulas del pliego de cláusulas económico administrativas y todas las demás obligaciones que se deriven de los restantes documentos contractuales.

2. Que ofrece la siguiente cantidad en concepto de RENTA ANUAL por el arrendamiento:

Renta anual sin IVA..... Renta anual con 21% de IVA de lo que resulta un precio total anual con IVA de .....

3. Que en caso ejercitar la opción de compra de las fincas objeto de licitación, oferta la cantidad de .....

Fecha y firma

FECHA DE FIRMA: 23/07/2023  
HASH DEL CERTIFICADO: F43A7942BACD8BES20C3689E73244E87A9E  
PUESTO DE TRABAJO: SECRETARÍA GENERAL

PUESTO DE TRABAJO: SECRETARÍA GENERAL

NOMBRE: MARIA MARTA MARTINEZ CASERO



1.5. Los licitadores deberán presentar su documentación en castellano.

**20ª.- MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA:** La Mesa de Contratación estará integrada, bajo la Presidencia del Excmo. Sr. Alcalde o Concejel o funcionario en quien delegue, por los siguientes miembros:

Vocales:

- Un Técnico Municipal designado por el Equipo de Gobierno.
- El Interventor General o funcionario de carrera en quien delegue.
- La Asesora Jurídica o funcionario de carrera, licenciado en Derecho, en quien delegue.

Secretario: Un funcionario que preste sus servicios en el órgano de contratación. Cuando no sea posible designar un funcionario, se hará la designación entre los de otro tipo de personal que dependa del órgano de contratación.

La relación de los miembros de la Mesa de Contratación, se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación conforme al art. 326.3 LCSP.

Por la Mesa de Contratación se procederá a la apertura del SOBRE “A” conteniendo la “Documentación Administrativa”, para calificar los documentos contenidos en el mismo, declarando no admitidos aquellos licitadores que no adjuntan los documentos requeridos y en las condiciones exigidas en estas bases y a la vigente legislación. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público. En estos casos se concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen.

En sesión posterior se procederá, a la apertura del SOBRE B (Documentación relativa a los criterios valorables en cifras o porcentajes). Este acto será público y su celebración TELEMÁTICA, publicándose, en la Plataforma de Contratación del Sector Público, la información necesaria para el acceso de los licitadores.

En esta sesión o en una posterior y previos los informes que procedan, la Mesa de Contratación, ponderando los criterios de valoración, propondrá al Órgano de Contratación la adjudicación del contrato en favor de la proposición, que resulte más ventajosa.

Para la valoración de las ofertas, tanto la Mesa como los técnicos del Excmo.

Ayuntamiento de Cuenca podrán requerir a los licitadores cuantas aclaraciones sean precisas. De esta petición, así como de la contestación, deberá quedar constancia en el expediente a través del oportuno documento suscrito por el licitador.

Criterios de desempate: La documentación acreditativa de los criterios de desempate del art. 147.2. LCSP, que será aportada por los licitadores en el momento en el que se produzca el empate, y no con carácter previo, se resolverá mediante la aplicación de los criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas, conforme al orden indicado en el citado artículo.

Si en el ejercicio de sus funciones la mesa de contratación, o en su defecto el órgano de contratación, tuviera indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación, en el sentido definido en el artículo 1 de la Ley 15/2007 de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, los trasladará con carácter previo a la adjudicación del contrato a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia o, en su caso, a la autoridad de competencia autonómica correspondiente, a efectos de que a través de un procedimiento sumarísimo se pronuncie sobre aquellos. La remisión de dichos indicios tendrá efectos suspensivos en el procedimiento de contratación. Si la remisión la realiza la Mesa de Contratación dar cuenta de ello al órgano de contratación.

**21ª.- REQUERIMIENTO DOCUMENTACIÓN:** Conforme al artículo 150.2 LCSP el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa será requerido para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación acreditativa de las circunstancias referidas en la declaración responsable:

- a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

La capacidad de obrar de los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado

HASH DEL CERTIFICADO:  
F43A7942BACD8BE520C29C03689E73244E87A9E  
FECHA DE FIRMA:  
23/07/2023

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARÍA GENERAL

NOMBRE:  
MARÍA MARTA MARTÍNEZ CASERO

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001DOC2E12AC3EA301BFC48A3



correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

Para los empresarios individuales será obligatoria la presentación del D.N.I.

- b) D.N.I. del firmante de la proposición.
- c) Cédula de identificación fiscal.
- d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastanteado al efecto por el Secretario General de este Excmo. Ayuntamiento. Si la empresa fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.  
Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjuntas de licitación, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y designar a la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ostentará la plena representación de todos frente a la Administración.
- e) Declaración, en la que el oferente afirme bajo su responsabilidad, no hallarse comprendido en los supuestos de incompatibilidades de los miembros del Gobierno de la Nación y de los Altos Cargos de la Administración del Estado, como en la legislación correspondiente de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.
- f) Para las empresas extranjeras, declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- g) En el caso de personas jurídicas, los licitadores deberán presentar la documentación que acredite debidamente que las prestaciones objeto del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, según resulte de sus respectivos estatutos o reglas fundacionales, les sean propias.
- h) Criterios de selección del contratista: Conforme a los artículos Art. 116.4 y 74-76 y 86-91 de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la solvencia de la empresa licitadora se acreditará por los siguientes medios:

Artículo 87.1.a) de la LCSP: Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o



superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente. El volumen de negocios mínimo anual exigido no excederá de una vez y media el valor estimado del contrato.

Criterios de selección: A estos efectos, el licitador deberá acreditar un volumen anual de negocios, que referido al año de mayor volumen de los tres últimos concluidos, deberá ser al menos una vez y media el valor anual medio del contrato.

El volumen anual de negocios se acreditará por medio de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizadas por el Registro Mercantil.

Si por razones justificadas el licitador no está en condiciones de presentar la referencia solicitada, podrá acreditar su solvencia mediante:

Art. 87.1.c) de la LCSP. Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a una vez y media el valor anual medio del contrato. Los licitadores acreditarán este requisito mediante declaración expresa responsable, acompañada de copia auténtica de las cuentas anuales.

Para acreditar la solvencia necesaria el empresario podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Todo ello en los términos establecidos en el artículo 75 de la LCSP.

- Solvencia técnica:

1. Se presentará una copia de los estudios y/o proyectos realizados para la implantación del proyecto turístico
2. Se deberá aportar una relación de las instalaciones turísticas o, en su defecto, cualquier otro documento que justifique la vinculación del licitador con el sector de promoción de instalaciones de turismo activo.

i) Justificante acreditativo de haber constituido la garantía definitiva.

- j) Acreditación del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social ante el órgano de contratación, se realizará de acuerdo con lo siguiente:

Obligaciones tributarias:

- a) Original o copia compulsada del alta en el impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente a la actividad a implantar en las fincas arrendadas, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición referida al ejercicio corriente o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados b), e) y f) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

Las uniones temporales de empresarios deberán acreditar, una vez formalizada su constitución, el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

- b) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración tributaria, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- c) Certificado de no tener deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago con el Ayuntamiento de Cuenca ni con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Obligaciones con la Seguridad Social:

- a) Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.

Estos certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

**22ª.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO:** La adjudicación del contrato se realizará dentro de los cinco días hábiles siguiente a la recepción de la documentación.

La adjudicación será motivada, y se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante en el plazo de 15 días.

La notificación se realizará por medios electrónicos de conformidad con lo establecido en la disposición adicional decimoquinta.

El plazo para considerar rechazada la notificación electrónica, con los efectos previstos en el artículo 41.5 de la Ley 39/2015, será de diez días naturales computados desde que se tenga constancia de su puesta a disposición del interesado sin que se acceda a su contenido, salvo que de oficio o a instancia del destinatario se compruebe la imposibilidad técnica o material del acceso.

La propuesta de adjudicación del contrato no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto, que no los adquirirá, respecto a la Administración, mientras no se haya formalizado el contrato.

### **23ª. PLAZO Y FORMA DE FORMALIZACIÓN**

El contrato se perfeccionará con su formalización, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LCSP. En ningún caso podrá iniciarse la ejecución del contrato hasta su formalización, tal y como dispone el artículo 153.6 de la LCSP.

El contrato se formalizará en DOCUMENTO ADMINISTRATIVO, que será título suficiente para acceder a cualquier registro público; no obstante, podrá elevarse a escritura pública cuando así lo solicite el contratista, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

La formalización deberá realizarse antes de que transcurran QUINCE DÍAS HÁBILES desde que se reciba la notificación de la adjudicación.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, se incautará la garantía provisional, sin perjuicio, de la exigencia de la indemnización por daños y perjuicios causados al Ayuntamiento si no fueran totalmente cubiertos por el importe de la garantía provisional, y el posible inicio del expediente de prohibición para contratar.

En este caso el órgano de contratación podrá adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes a aquél por el orden que hayan quedado clasificadas sus ofertas, previa presentación de la documentación correspondiente.

La formalización de los contratos se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación en el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES desde la firma, indicando en el anuncio los mismos datos mencionados en el anuncio de adjudicación.

En todo caso, no podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización.



#### **24ª.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN.**

Son causas de resolución del contrato las generales previstas en la legislación vigente y el incumplimiento de las obligaciones fijadas en el presente pliego de condiciones, además el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

- Falta de pago de la renta mensual, durante tres meses consecutivos o 5 meses no consecutivos
- Subarriendo o cesión no autorizadas por el Ayuntamiento.
- Daños causados dolosamente a la parcela o ejecución de obras o instalaciones no consentidas expresamente y por escrito por el arrendador.
- No usar la parcela para el fin al que está destinado.

#### **25ª OPCIÓN DE COMPRA.**

**25.1. Plazo:** Se concederá, conforme a la normativa vigente, en el contrato de arrendamiento que se suscriba, un derecho de opción a compra de las fincas objeto de arrendamiento, con sujeción a las siguientes condiciones:

a) La opción de compra se podrá ejercitar únicamente desde la aprobación del instrumento de planeamiento que permita la obtención de las licencias y autorizaciones preceptivas para el inicio de la actividad económica.

b) La opción a compra tendrá carácter personalísimo y, por tanto, intransmisible, pudiendo únicamente ser ejercida por el titular del contrato de arrendamiento.

c) Para ejercitar la opción de compra, el arrendamiento deberá estar vigente y en todo caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago del canon arrendaticio y cualquier otra obligación de pago que viniera impuesta en virtud de estos pliegos o del contrato de arrendamiento que suscriba. Será requisito imprescindible, para ejercitar la opción de compra que no conste requerimiento alguno formulado por el Ayuntamiento desde la formalización del contrato para el pago de los conceptos descritos.

e) El ejercicio de la opción de compra deberá ser comunicado al Ayuntamiento de forma fehaciente.

f) La concesión de la presente opción de compra podrá ejercerse por el arrendatario-optante hasta el momento del vencimiento del contrato sin incluir la prórroga, caducando la opción al vencimiento del mismo sin que pueda abarcar cualquier supuesta tácita reconducción.



**25.2 Precio:** El precio de la compraventa será el resultante del precio ofertado en el procedimiento de licitación, más los impuestos, cargas y tributos que según ley sean aplicables a la operación. Sobre esta cantidad, se entenderán entregados a cuenta los siguientes porcentajes, en función del momento en que se ejercite la opción de compra:

- a) En el caso de que la opción de compra se ejerza durante el PRIMER AÑO de arrendamiento, se entenderá entregada a cuenta del precio de venta resultante un 100% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.
- b) En el caso de que la opción de compra se ejerza durante el SEGUNDO AÑO de arrendamiento, se entenderá entregada a cuenta del precio de venta resultante un 90% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.
- c) En el caso de que la opción de compra se ejerza durante el TERCER AÑO de arrendamiento, se entenderá entregada a cuenta del precio de venta resultante un 80% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.
- d) En el caso de que la opción de compra se ejerza durante el CUARTO AÑO de arrendamiento, se entenderá entregada a cuenta del precio de venta resultante un 70% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción.
- e) En el caso de que la opción de compra se ejerza durante el QUINTO AÑO de arrendamiento, se entenderá entregada a cuenta del precio de venta resultante un 60% de la renta pagada hasta el momento de ejercer la opción

El precio se abonará mediante transferencia bancaria a la cuenta que se hará constar en el acuerdo de aceptación, que a tal efecto se adopte por el Ayuntamiento, del ejercicio de la opción de compra y será siempre previo a la firma de la escritura pública de compraventa.

**25.3. Cargas:** el arrendador-optatario se compromete a entregar el inmueble libre de cargas y gravámenes y al corriente de tasas, impuestos y arbitrios en el caso de ejercerse la opción de compra en tiempo y forma.

**25.4. Notificación del ejercicio del derecho de opción de compra:** el arrendatario-optante notificará de forma fehaciente al arrendador-optatario, en su domicilio, su voluntad de ejercer su derecho de opción de compra en las condiciones fijadas en la presente cláusula. El ayuntamiento adoptará, en su caso, acuerdo de aceptación y lo notificará al arrendatario, estableciendo un plazo de treinta días desde

el siguiente a la notificación de este acuerdo para elevar a Escritura Pública el acuerdo de compraventa en la Notaría designada por el vendedor, momento en el que la parte arrendataria-optante pagará el precio pactado menos las cantidades que se le deban descontar. La Notaría en la que deba realizarse la Escritura Pública será comunicada por el arrendador-optatario al arrendatario-optante en el mismo escrito de notificación descrito en este punto.

**25.5. Gastos de la compraventa:** los gastos que la compraventa del inmueble objeto del presente contrato ocasione serán soportados por las partes con arreglo a Ley.

#### **26ª.- REVISIÓN DE PRECIOS**

Considerando que, según la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, en este tipo de contratos no se aplica la revisión de rentas, salvo que se pacte expresamente, se fija en este pliego la necesidad de aceptación, por las partes, de la revisión de precios, aplicando la tasa de variación que corresponda del Índice de Garantía de la Competitividad que se publique por el INE, siempre que este Índice sea positivo.

#### **27ª DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

##### **A) Obligaciones del Ayuntamiento:**

1. Poner la finca a disposición del arrendatario.
2. Facilitar, en su caso, el ejercicio del derecho de opción de compra del inmueble, en favor del arrendatario, en las condiciones pactadas.

##### **B) Obligaciones del Arrendatario**

1. Durante el periodo de arrendamiento, el Arrendatario se obligará a permitir, en cualquier momento, el acceso al inmueble arrendado del personal municipal designado a los efectos por este Ayuntamiento, para inspeccionar el funcionamiento de cualquier servicio o para la comprobación del uso que se hace en dicho inmueble.
2. Prohibición de subarriendo: el Arrendatario no podrá subarrendar parcial o totalmente el inmueble objeto del presente contrato o ceder el contrato de arrendamiento, salvo consentimiento expreso con carácter previo y por escrito del Ayuntamiento.
3. Destino del Inmueble: el inmueble tendrá que ser destinado obligatoriamente al mantenimiento y ejercicio de la actividad económica o empresarial de la que trae causa el presente pliego y que se encuentra establecida en la cláusula cuarta. Esta será compatible y/o autorizable con el uso del suelo y Normas

Urbanísticas aplicables. El incumplimiento de esta obligación por parte del arrendatario facultará al Ayuntamiento a resolver el contrato todo ello sin perjuicio de su deber de pago de la renta y cantidades a las que está obligado durante ese periodo. El incumplimiento de dicho compromiso, que el adjudicatario asume, se establece como condición resolutoria expresa, recuperando el Ayuntamiento el uso del inmueble con todas las obras e inversiones que se puedan haber formalizado en el mismo, sin que el adjudicatario ostente derecho alguno a instar cualquier tipo de indemnización.

4. Actividades y Licencias: el arrendatario deberá estar en posesión de cuantas autorizaciones y licencias administrativas sean preceptivas para el funcionamiento de la actividad, siendo de su cuenta cuantos gastos se generen para la obtención de las mismas. Durante el arrendamiento, no se permitirá ejercer en los inmuebles actividad alguna que no se encuentre amparada por la licencia y cumpla las disposiciones legales vigentes tanto en materia administrativa, laboral o de cualquier tipo.
5. El arrendatario utilizará el inmueble arrendado de una manera normal y adecuada, acorde con la finalidad y naturaleza del mismo.
6. Será de cuenta del Arrendatario cuantos gastos sea preciso realizar para la adecuada conservación y mantenimiento de las fincas arrendadas, y en particular:  
Los gastos derivados del ejercicio de su actividad económica  
Todos los impuestos, contribuciones, permisos y cuotas correspondientes al ejercicio del negocio a que se destine el inmueble arrendado,  
Todos los gastos relativos a los tributos , cargas y responsabilidades que correspondan a la finca arrendada o a sus accesorios, cualquiera que sea su importe.
7. En el caso de que el Arrendatario, a la conclusión del contrato de arrendamiento, no haya ejercido su derecho de opción a compra, devolverá el inmueble al Ayuntamiento en las mismas condiciones de uso y utilización en las que lo recibió, salvo el menoscabo producido por su uso normal. Quedarán a beneficio de la propiedad todas las obras y mejoras realizadas por el Arrendatario en el inmueble sin derecho a contraprestación económica por ello, sin perjuicio de la facultad de la propiedad de reclamar que se retiren las mismas a entera costa del Arrendatario en el caso de haberse realizado sin su consentimiento expreso.
8. En el caso de no devolver el inmueble, sus instalaciones o servicios en perfecto estado al Ayuntamiento, el Arrendatario estará obligado a indemnizar al Ayuntamiento por los desperfectos existentes en la cuantía que convengan o que resulte en la tasación pericial que se practique, subsistiendo la obligación del Arrendatario de satisfacer la renta del local hasta que tal indemnización se haga efectiva.

9. Abonar el precio de la compraventa en caso de que se efectúe el derecho de opción del presente arrendamiento.
10. Finalizada la actividad, en caso de no ejercitar el derecho de opción de compra eliminar la totalidad de instalaciones utilizadas para llevar a cabo esta y efectuar las reposiciones oportunas.
11. Respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.
12. **PAGO DE LA RENTA** El adjudicatario deberá abonar el canon anual correspondiente a la primera anualidad dentro del plazo de QUINCE HÁBILES, contado a partir del día siguiente al de la formalización del contrato en documento administrativo. El siguiente canon anual se abonará en el plazo de quince días hábiles contado a partir del día siguiente al de la notificación de la liquidación girada por los servicios económicos municipales, sin que quepa aplazamiento o suspensión del mismo por ningún concepto. La liquidación de la renta anual será aprobada dentro del periodo de quince días hábiles contado a partir de la expiración del primer periodo anual del contrato.

#### **28ª.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.**

Al término del arrendamiento, si no se ha ejercitado la opción de compra, bien por transcurso del plazo o por cualquiera de las causas previstas en la cláusula veintidós, las parcelas objeto de arrendamiento, revertirán íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Cuenca en perfecto estado de conservación y uso y sin ninguna condición limitativa. En caso de incumplimiento el Ayuntamiento procederá a ejecutar por sí el lanzamiento

#### **29ª DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA**

La garantía definitiva será también devuelta cuando se resuelva el contrato sin responsabilidad para el contratista. Transcurrido el plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contratista sus obligaciones en la ejecución del contrato se procederá de oficio a la cancelación o devolución de la garantía definitiva al contratista, previo informe del responsable acreditativo de tal cumplimiento. El trámite de devolución de la garantía deberá quedar sustanciado en el plazo de dos meses, de acuerdo a lo previsto en el artículo 111 de la LCSP.

Pasado dicho plazo, el contratista tendrá derecho a percibir los intereses legales de la garantía desde la finalización de dicho plazo. Se dictará de oficio el acuerdo de devolución de aquella o de cancelación del aval o seguro de caución, conforme a lo establecido en el artículo 111 de la LCSP y 65 RLCAP.



### 30ª DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

En el caso de que el adjudicatario haya ejercido su derecho de opción de compra, se establece un derecho de adquisición preferente. El Ayuntamiento de Cuenca conservará en todo momento los derechos de tanteo y retracto, por virtud de los cuales tendrá preferencia para adquirir las fincas enajenadas.

El adjudicatario se obliga a consignar expresamente en la escritura de compraventa el derecho de adquisición preferente del Ayuntamiento de Cuenca.

Se pacta y establece a favor del Ayuntamiento de Cuenca un derecho de adquisición preferente consistente en un derecho de tanteo y retracto, bajo las siguientes condiciones y circunstancias:

1.-Derecho de tanteo: Si se va a proceder a la enajenación de las fincas, se deberá proceder a notificar fehacientemente y por escrito al Ayuntamiento de Cuenca dicha circunstancia, señalándose en la comunicación la identidad del comprador o compradores, la descripción de la finca que se va a transmitir, y el precio por el que se pretende efectuar la transmisión. El Ayuntamiento de Cuenca dispondrá de un plazo de treinta días para adquirir la finca cuya transmisión se pretende efectuar, por el precio de la adjudicación, debidamente actualizado, a partir del año de la transmisión. En caso de que no se ejercite este derecho, se podrá transmitir por el precio comunicado.

2.-Derecho de retracto: En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas anteriormente, es decir, si se venden sin efectuar la notificación fehaciente al Ayuntamiento de Cuenca, o habiéndose realizado dicha notificación se transmita en condiciones distintas a las comunicadas o por un precio superior al precio de transmisión, se establece a favor del Ayuntamiento de Cuenca un derecho de retracto que se regulará por las siguientes circunstancias:

a) Plazo: El derecho de retracto se podrá ejercitar en el plazo de un año a computar desde el día en que la transmisión contraria a la obligación señalada se hubiere inscrito en el Registro de la Propiedad.

b) Forma de ejercicio: En el caso de que el Ayuntamiento de Cuenca decida ejercitar su derecho de retracto deberá notificarlo a la parte vendedora y a la compradora, procediéndose posteriormente al otorgamiento de la escritura pública de retracto en el plazo de un mes desde la notificación.

c) Precio para el caso de ejercitarse el retracto: Precio de adjudicación debidamente actualizado, a partir del año de la transmisión.

La adjudicación de los bienes se efectuará, en su caso, por el Ayuntamiento exclusivamente como propietario de la finca, sin que ello suponga implícitamente el otorgamiento de otras autorizaciones, permisos o licencias municipales exigidas por la legislación, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario.



### **31ª RECURSOS.**

Contra la aprobación del presente pliego y demás actos que pongan fin a la vía administrativa en el procedimiento, podrá interponerse:

Con carácter potestativo recurso de reposición ante la Junta de Gobierno Local en el plazo de un mes contado desde el día siguiente al de su publicación , o bien directamente recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso-Administrativo de Cuenca y en el plazo de 2 meses, desde la publicación del pliego o desde la resolución expresa o presunta del recurso de reposición, sin que en ningún caso puedan simultanearse. También podrá interponerse cualquier otro recurso que de acuerdo a la legislación aplicable, estimen los interesados en defensa de sus derechos.

Cuenca, a fecha de la firma electrónica



NOMBRE:  
MARIA MARTA MARTINEZ CASERO

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARIA GENERAL

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es> - Código Seguro de Verificación: 16001IDOC2E12AC3EA301BFC48A3  
FECHA DE FIRMA:  
23/07/2023  
HASH DEL CERTIFICADO:  
F43A7942BACDDBE520C29C03689E73244E87A9E

## ANEXO I

### DESCRIPCIÓN FÍSICA DE LAS PARCELAS

La Finca denominada “LA SIERRA” tiene una extensión superficial de ochocientos ochenta y dos hectáreas, veintitrés áreas y treinta y tres centiáreas. Linda por el Norte, término de Sotos, al Este, término municipal de Mariana; por el Sur, término municipal de Arcos de la Cantera y por el Oeste, parte de la Escalerilla a coger todo el Barranco de las Covatillas a parar a la Dehesa Boyal. Parcela inventariada con La Sierra: NºOrden: 586 / 399 Propiedad. Tomo: 2174; Libro:830; Folio:28; Finca: 258; Inscripción:2ª. Su naturaleza jurídica es la de “Bien Patrimonial”

La Finca denominada “SIERRA DEL TEJAREJO” se encuentra en el término municipal de Mariana, tiene una extensión superficial de ciento veintiséis hectáreas, cuarenta y tres áreas y noventa y cinco centiáreas. Linda al Norte, término municipal de Sotos; Este, Visos del Tejarejo del término municipal de Mariana; Sur, término municipal de Cuenca por la parte del Caserío Embid; Oeste, término municipal de Tondos. Sierra Tejarejo: NºOrden: 585 / 398 Propiedad. Tomo: 532; Libro:13; Folio:142; Finca: 1204; Inscripción:1. Su naturaleza jurídica es la de “Bien Patrimonial”.

Ambas fincas son colindantes y forman una superficie continua y homogénea.

#### Relación de parcelas

- 2.1) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra. Término de Tondos; Polígono 9, Parcela 107; (SNU) Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable, Erial-Pastos  
-REF. CATASTRAL: 16900E009001070000BK  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 5.840.104m².
- 2.2) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra. Término de Tondos; Polígono 9, Parcela 108. (SNU). Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E009001080000BR  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 57.264 m²
- 2.3) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra. Término de Tondos; Polígono 9, Parcela 109. (SNU) Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E009001090000BD  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 15.669 m²
- 2.4) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra. Término de Tondos; Polígono 10, Parcela 52. (SNU) Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010000520000BQ  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 10.421 m²
- 2.5) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra. Término de Tondos; Polígono 10, Parcela 53. (SNU) Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.

- REF. CATASTRAL: 16900E010000530000BP  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 2.689 m<sup>2</sup>
2. 6) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 370. (SNU).Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003700000BY  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 45.621m<sup>2</sup>
2. 7) -DENOMINACIÓN: Rústica La Sierra.Término de Tondos. Polígono 10, Parcela 350.(SNU). Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003500000BK  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 141.025 m<sup>2</sup>
2. 8) -DENOMINACIÓN:Rústica La Sierra. Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 351.(SNU).Tondos.  
-UBICACIÓN: La Sierra, Tondos (Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003510000BR  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 91.598m<sup>2</sup>
2. 9) -DENOMINACIÓN:Rústica en La Sierra.Término de Tondos. Polígono 10,Parcela 371(SNU).Tondos  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003710000BG  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 152.315 m<sup>2</sup>.
2. 10) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 373(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003730000BP  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 43.828m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>.
2. 11) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 374(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable- Improductivo.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003740000BL  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 1.156.053 m<sup>2</sup>.
2. 12) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 375(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003750000BT  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 737.512 m<sup>2</sup>.
2. 13) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 376(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003760000BF  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 49.203 m<sup>2</sup>.
2. 14) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 377(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003770000BM  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 183.642 m<sup>2</sup>.
2. 15) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 378(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003780000BO  
-SUPERFICIE CATASTRAL: 199.866 m<sup>2</sup>.
2. 16) -DENOMINACIÓN: Rústica en La Sierra.Término de Tondos . Polígono 10, Parcela 379(SNU). .  
-UBICACIÓN: La Sierra. Cuenca (Tondos).(Cuenca).  
-APROVECHAMIENTO: Pino Maderable.  
-REF. CATASTRAL: 16900E010003790000BK

FECHA DE FIRMA: 25/07/2023 HASH DEL CERTIFICADO: F43A7942BA2CD8BE320C29C03689E73244E87A9E

- PUESTO DE TRABAJO:**  
**SECRETARIA GENERAL**



## ANEXO II

La proposición se ajustará al siguiente modelo de proposición:  
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA Y TÉCNICA (CRITERIOS OBJETIVOS)

D/Dª ....., con DNI núm. ...., en nombre (propio) o de (la empresa a la que representa) ....., con NIF núm. ...., enterado del anuncio publicado para la licitación del contrato de ..... HACE CONSTAR:

1. Que conoce y acepta plenamente todas las cláusulas del pliego de cláusulas económico administrativas y todas las demás obligaciones que se deriven de los restantes documentos contractuales.
2. Que ofrece la siguiente cantidad en concepto de RENTA ANUAL por el arrendamiento:  
Renta anual sin IVA..... Renta anual con 21% de IVA, de lo que resulta un precio total anual con IVA de .....
- 3) Que ofrece la siguiente cantidad en concepto de COMPRA del inmueble, en caso de ejercitar la opción de compra: .....

(Firma del licitador)

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE CUENCA.  
Servicio de Patrimonio y Montes.  
Plaza Mayor nº 1. CUENCA

HASH DEL CERTIFICADO:  
F43A7942BACD8BES20C29C3689E73244E87A9E

FECHA DE FIRMA:  
23/07/2023

Código Seguro de Verificación: 16001DOC2E12AC3EA301BFC48A3  
Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de Cuenca - <https://sede.cuenca.es>

PUESTO DE TRABAJO:  
SECRETARÍA GENERAL

NOMBRE:  
MARIA MARTA MARTINEZ CASERO

