



PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA RUSTICA 09483A001006090000XT DE TITULARIDAD MUNICIPAL, PARA PROYECTO INCENTIVADOR DE LA ECONOMÍA RURAL MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE CONCURSO

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento de determinadas subparcelas de una finca rústica, para la instalación, explotación y mantenimiento de un proyecto que incentive la economía del municipio, calificada como bien patrimonial en el inventario de bienes municipales, y en las superficies identificadas en la siguiente parcela catastral ubicadas en el municipio de Villaverde del Monte:

Finca Rustica Polígono 1 Parcela 609, con Referencia Catastral 09483A001006090000XT y superficie de 104.558 metros cuadrados, denominada la Chorrera en Villaverde del Monte

El arrendamiento de los terrenos municipales para su mejor aprovechamiento del suelo con la finalidad del desarrollo de un proyecto incentivador de la economía rural con vocación de permanencia implicará dotar mayores recursos para el Ayuntamiento y promover el desarrollo socioeconómico del municipio.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado de arrendamiento, tal y como resulta de los artículos 9 y 26.1.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La adjudicación del contrato será mediante procedimiento abierto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 156 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014. (LCSP).



La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio de conformidad con lo que se establece en la cláusula décima.

CLÁUSULA TERCERA. El perfil del Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: <https://contrataciondelestado.es> y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Villaverde del Monte: <https://villaverdedelmonte.sedelectronica.es>

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación, Valor estimado del Contrato y condiciones económicas.

En este caso el presupuesto base de la licitación, entendiendo por tal el establecido en el art. 110 de la LCSP, que indica que se entenderá por tal el límite máximo de gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, es CERO euros por cuanto no conlleva gasto para el Ayuntamiento. Así, el Ayuntamiento es el arrendador de los terrenos y por tanto, el percepto de las rentas que el licitador tenga que abonar en virtud del contrato.

En cuanto al Valor Estimado del Contrato, entendiendo por tal el establecido en el art. 101 de la LCSP, esto es el importe total, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, pagadero (en este caso por el licitador) asciende a un total de 355.497,20€.

El método de cálculo aplicado para calcularlo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 de la LCSP, ha tenido en cuenta los precios habituales de mercado para esta clase de arrendamientos, al precio mínimo de licitación de 1.700 €/ha anuales, la duración del contrato de 20 años además de sus eventuales prórroga, y las condiciones de pago establecidas.



CLÁUSULA QUINTA. PRECIO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La canon de arrendamiento de renta anual que se estima a percibir asciende a la cuantía de 17.774,86 € anuales, y 3.732,72 € de IVA, total 21.507,58€ anuales. respetando lo establecido en el artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, que determina, que, como regla general, el arrendatario, habrá de satisfacer un precio que no podrá ser inferior al seis por ciento del valor en venta de los bienes.

Ello se ha calculado a un precio anual de 1.700 €/ha más IVA que incluye la totalidad de las superficies identificadas en la cláusula primera para cada una de las fincas.

Por ello el precio mínimo a ofertas por los licitadores que concurran, deberá alcanzar al menos un mínimo de 1.700 € de renta anual por hectárea.

Por tanto, la renta anual a ofertar por el adjudicatario será el resultado de multiplicar las hectáreas arrendadas (10,4558ha) por el precio anual ofertado por hectárea.

Los licitadores que participen en la licitación podrán limitarse a ofertar el mínimo indicado anteriormente o bien mejorarlo al alza, no teniéndose por válida la proposición que contenga cifras comparativas, ni las referenciadas a las que otros licitadores puedan proponer. En caso de no alcanzarse el mínimo la oferta será objeto de exclusión, en las ofertas se indicará, como partida independiente, el importe del I.V.A. correspondiente.

El referido importe respeta el precio mínimo del 6% valor del bien, exigido por el artículo 92.2 del RBEL, de conformidad con el Informe Técnico incorporado al expediente.

CLÁUSULA SEXTA. Duración del Contrato de Arrendamiento

El plazo de duración del contrato estará constituido por los siguientes hitos temporales:

- Primera fase: Periodo de obtención de los permisos, autorizaciones y licencias. El plazo máximo de duración de esta primera fase será máximo de dos (2) años, prorrogable durante dos (2) años más, a contar desde la suscripción del contrato, llegado dicho término sin haberse hecho efectiva la ocupación del suelo, podrá resolverse el contrato a instancia de ambas partes, sin derecho a indemnización por el arrendatario.
- Segunda fase: Período de construcción y explotación. Esta segunda fase comenzará en la fecha de concesión la Ocupación efectiva del suelo, y, por tanto, se mantendrá vigente durante veintidós (22) años.



- Tercera fase: Tras la finalización de la Primera y Segunda fase. La duración se prorrogará automáticamente por periodos de cinco (5) años sucesivos, hasta un máximo de tres ocasiones, salvo que alguna de las partes comunique a la otra parte su decisión de no continuidad con al menos dos (2) meses de antelación.

El adjudicatario no podrá disponer del terreno hasta la comunicación de la ocupación efectiva del suelo, una vez obtenidas las autorizaciones o permisos necesarios, salvo aquellas necesarias para la realización de los Estudios Técnicos y Proyectos que sean precisos para obtener los correspondientes permisos y autorizaciones, así como aquellos trabajos, incluyendo actuaciones de prospección arqueológicas, que puedan solicitar alguna de las administraciones competentes respecto a los citados permisos.

El plazo de duración de ese contrato será de un máximo de cuarenta y un (41) años desde la firma.

La fijación de esta duración superior al plazo ordinario se justifica de forma expresa y motivada en la naturaleza del objeto contractual, que comprende la instalación, explotación y mantenimiento de un proyecto destinado a generar actividad económica y fomentar el desarrollo local, con un valor estimado de 355.497,20 euros.

La actuación comporta la realización de una obra de elevada inversión económica, cuya recuperación requiere un horizonte temporal prolongado que permita amortizar las inversiones realizadas y garantizar la sostenibilidad económico-financiera de la concesión.

Asimismo, el proyecto incorpora mejoras técnicas sustanciales sobre el proyecto base, incluyendo soluciones de eficiencia energética, reducción del impacto ambiental y aportaciones de carácter social en beneficio del municipio, elementos que refuerzan la necesidad de establecer una vigencia contractual suficiente para asegurar el pleno retorno de los beneficios públicos perseguidos.

En consecuencia, la duración de cuarenta y un (41) años se considera proporcionada y debidamente motivada, ajustándose a las previsiones del artículo 29 de la LCSP, que permite establecer plazos superiores cuando quede acreditado que su recuperación económica requiere un periodo mayor atendiendo a la naturaleza, complejidad y características técnicas y financieras del contrato.



CLÁUSULA SÉPTIMA. Renta y pago.

La renta será pagadera de forma anual, y en los siguientes términos:

- Fase primera: Desde la notificación de la adjudicación se abonará una cantidad correspondiente al diez (10%) por ciento de la renta de arrendamiento de forma anual, por considerarse ese periodo necesario para la obtención de los permisos, licencias y autorizaciones para el inicio de la construcción, con una duración de un máximo de CUATRO (4) años, que se dará por finalizada con la ocupación efectiva del suelo.

Este pago se hará efectivo de forma anticipada en los treinta primeros días desde la firma de la formalización del contrato y mediante ingreso en la Cuenta Corriente que designe el Ayuntamiento.

- Fase segunda y tercera: El arrendador percibirá la totalidad de la renta anual (100%) la ocupación efectiva del terreno.

La renta de la primera anualidad se abonará de forma anticipada dentro de los treinta días a la ocupación efectiva del terreno y se prorrateará en función del número de días en que efectivamente haya de aplicarse la misma.

En caso de que la ocupación efectiva del terreno se produzca durante el año en curso, incluyendo si se produce a finales del mismo, el pago de la renta corresponderá a la totalidad de la anualidad.

La renta se actualizará anualmente utilizando como referencia el índice general de precios de consumo (IPC), publicado por el INE y organismo que le sustituya tal efecto en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, se aplicará a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

En caso de falta de pago de cualquier importe de la renta, se reconoce el derecho de este Ayuntamiento de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento.

CLÁUSULA OCTAVA. Aptitud para Contratar

Podrán ser adjudicatarios del presente contrato las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar de las previstas en el artículo 71 de la LCSP con los efectos



establecidos en el artículo 73 de la citada norma, y acrediten la solvencia económica y financiera y técnica o profesional exigida en las cláusulas relativas a la “solvencia” y siguientes del presente pliego.

Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de este contrato si las prestaciones comprendidas en él mismo están dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Sin perjuicio de lo anterior, en cuanto a las personas extranjeras:

- Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate.

Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

- Asimismo, sin perjuicio de la aplicación de las obligaciones de España derivadas de acuerdos internacionales, las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo deberán justificar mediante informe de reciprocidad que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente. En los contratos sujetos a regulación armonizada 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.“

CLÁUSULA NOVENA. Solvencia y especificaciones técnicas.

9.1 Solvencia económica y financiera

Se entenderá que los licitadores cuentan con suficiente solvencia económica y financiera para la ejecución del contrato cuando hayan alcanzado un volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles de CATORCE MILLONES



(14.000.000), IVA no incluido, dado que se trata de una obra mayor, de gran complejidad técnica y coste económico.

Se acreditará el cumplimiento de dicho requisito mediante la aportación de una declaración sobre el volumen anual de negocios.

9.2 Solvencia técnica

Se entenderá que cuentan con suficiente solvencia técnica para la ejecución del contrato, aquellos licitadores que aporten una relación de los principales arrendamientos para proyectos incentivadores de la economía rural, realizados en los últimos tres años que sean de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato.

9.3 Proyecto Técnico

Dada la complejidad y entidad técnica así como económica de la obra objeto del presente contrato, los licitadores aportarán un proyecto técnico que como mínimo deberá incluir:

1. Memoria:

- Descripción de la obra.
- Justificación de soluciones adoptadas.
- Cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial.
- Control de calidad y plazos de ejecución.
- Relación y finalidad de las actuaciones previstas.
- Estudios de seguridad y salud.
- Análisis y gestión de residuos

2. Planos:

- Representación gráfica detallada de la totalidad de la actuación.
- Planos acotados con toda la información necesaria para definir y ejecutar las obras correctamente.

3. Presupuesto:

- Presupuesto desglosado por capítulos y partidas.
- Resumen con el gasto total previsto.
- Documentos de mediciones y valoraciones indispensables.



CLÁUSULA DECIMA. Presentación de la Oferta y Documentación Administrativa

10.1 Condiciones previas

La proposición de los interesados deberá ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

La presente licitación tiene carácter electrónico. El licitador deberá preparar y presentar su oferta obligatoriamente de forma electrónica a través de la herramienta de preparación y presentación de ofertas de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

La utilización de estos servicios supone:

- La preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador.
- La custodia electrónica de ofertas por el sistema.
- La apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma.

La proposición, junto con la documentación preceptiva se presentará, dentro del **plazo de 15 días hábiles** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante, exclusivamente de forma electrónica a través de la Herramienta de Preparación y Presentación de ofertas que la **Plataforma de Contratación del Sector Público** pone a disposición de candidatos y entidades licitadoras para tal fin.

Por este motivo, para participar en esta licitación, es importante que el licitador interesado se registre en la plataforma, en el supuesto de que no lo esté.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Para garantizar la confidencialidad del contenido de los sobres hasta el momento de su apertura, la herramienta cifrará dichos sobres en el envío.

Una vez realizada la presentación, la Herramienta proporcionará a la entidad licitadora un justificante de envío, susceptible de almacenamiento e impresión, con el sello de tiempo.



10.2. Información a los licitadores

Cuando sea preciso solicitar la información adicional o complementaria a que se refiere el artículo 138 de la LCSP, la Administración contratante deberá facilitarla, al menos, seis días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, siempre que dicha petición se presente con una antelación mínima de doce días respecto de aquella fecha. Dicha solicitud se efectuará al número de fax o a la dirección de correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

10.3 Contenido de las proposiciones

La proposición para tomar parte en la licitación se presentará en dos sobres archivos electrónicos, firmados por el licitador, en los que se hará constar la leyenda **«Proposición para licitar el arrendamiento de fincas municipales para Proyecto incentivador de la economía rural»**. La denominación de los archivos electrónicos es la siguiente:

- **Archivo electrónico - Sobre «A»: Documentación Administrativa. Nombre de la empresa arrendadora, proyecto a ejecutar en la finca, numero de empleados a contratar**
- **Archivo Electrónico- Sobre «B»: Proposición Económica y Documentación cuantificable de forma automática**

SOBRE A: “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”

El sobre A “Documentación Administrativa” incluirá la siguiente documentación:

1.- Declaración responsable que se ajustará al formulario de documento europeo

Único de contratación (“DEUC”) y cuyo modelo se incluye como Anexo 1, que deberá estar firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto lo siguiente:

1.º Que la sociedad, en su caso, está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

2.º Que no está incursa en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de la LCSP (sucesión de empresas).



3.º Que cumple con las obligaciones ambientales, sociales y laborales en los ámbitos de la legislación laboral, social o medioambiental.

Las empresas no estarán obligadas a facilitar aquellos datos que ya figuren en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, siempre y cuando las empresas incluyan en el DEUC la información necesaria para que el órgano de contratación pueda realizar el acceso correspondiente (dirección de internet, datos de identificación y, en su caso, la necesaria declaración de consentimiento). El licitador deberá asegurarse de que los datos del registro estén actualizados.

2.- En los casos en que el empresario recurra a la solvencia y medios de otras empresas, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable en la que figure la información pertinente con arreglo al formulario normalizado del DEUC.

3.- Además de la declaración responsable citada en el apartado 1 relativa al formulario, las empresas extranjeras deberán aportar, siempre que el contrato se ejecute en España, una declaración de sometimiento 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 licitador.

La falta de presentación de cualquier de los documentos exigidos para la licitación será por si sola causa de exclusión de las mismas, excepto cuando se considere subsanable, en cuyo caso se otorgará al licitador un máximo de tres días hábiles para su subsanación. En ningún caso se incluirá en este sobre A documentación relativa al sobre B.

«ARCHIVO ELECTRÓNICO-SOBRE B»: PROPOSICIÓN ECONÓMICA y DOCUMENTACIÓN CUANTIFICABLE DE FORMA AUTOMÁTICA

En el Archivo-Sobre B “Proposición económica y documentación cuantificable de forma automática” se incluirá la siguiente documentación:

1.- La proposición económica. Con arreglo al ANEXO 2

2.- Proyecto: Se habrá de presentar un proyecto técnico conforme se detalla en la cláusula novena, que contenga obligatoriamente Memoria, Planos y Presupuesto.

Este proyecto, además, deberá ser explicativo del destino y uso que se pretende dar a la parcela, en el que se incluirá la llevanza de agua hasta la misma, así como la evacuación



de aguas residuales y el suministro eléctrico. Habrá de tener en cuenta que los residuos que se generen serán recogidos por el adjudicatario y se depositarán en el lugar que corresponda. Asimismo, habrá de realizarse una propuesta para la adecuación de los caminos de acceso a la parcela, cuyo coste será a cuenta del adjudicatario.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Criterios Adjudicación

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a una pluralidad de criterios de adjudicación con base en la mejor relación calidad-precio, siendo estos los siguientes:

A. Criterios cuantificables automáticamente:

1º) Importe del precio renta anual por hectárea hasta 50 puntos

Los licitadores deberán señalar en el modelo que se incorpora al presente Pliego el importe del precio de renta anual que ofertan.

Al licitador que haya presentado el precio más alto se le asignarán 40 puntos. Al resto de licitadores se les darán los puntos que les correspondan proporcionalmente, en aplicación de la siguiente fórmula:

$$P.L. = \frac{O.L. \times 40}{O.M}$$

P.L.: puntuación del licitador

O.M: oferta de renta anual más alta de las recibidas, impuestos excluidos.

O.L.: oferta de renta anual que se está evaluando, impuestos excluidos

2º) Por el Proyecto Técnico se otorgará hasta un máximo de 15 puntos, para cuya valoración se seguirán los siguientes criterios técnicos:

- Calidad y justificación de la memoria (soluciones, rigor técnico y adaptación a las necesidades del municipio): hasta 5 puntos.
- Mejoras sobre el proyecto base (propuestas adicionales detalladas y viables para el municipio): hasta 5 puntos.
- Innovación o sostenibilidad (mejoras o soluciones con menor impacto ambiental, eficiencia energética, uso de materiales de bajo impacto ambiental): hasta 2,5 puntos



- Planificación detallada de la obra (incluye accesibilidad, seguridad, cumplimiento normativo): hasta 2,5 puntos.

3º) Con anterioridad a la presente licitación, haber iniciado los trámites para la obtención de las Autorizaciones ante los Organismos competentes para la viabilidad del Proyecto en el municipio de Villaverde del Monte, 10 puntos.

4º) Por cada millón de euros de inversión previsto por encima de 14 millones, 1 punto hasta un máximo de 10 puntos.

5º) Por cada puesto de trabajo generado en Villaverde del Monte 1 puntos, con un mínimo de 5 puestos y un máximo de 10 puntos.

6º) Por la creación o fomento de lugares y/o actividades de beneficio social, tales como la organización de actividades comunitarias, cesión del espacio para fines sociales, con integración de colectivos vulnerables, accesibilidad universal, o apertura del espacio a asociaciones locales, 1 punto por cada propuesta hasta un máximo de 5 puntos.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Preferencias de Adjudicación en caso de Empates.

Cuando tras efectuar la ponderación de todos los criterios de valoración establecidos se produzca un empate en la puntuación otorgada a dos o más ofertas, se utilizarán los siguientes criterios para resolver dicha igualdad:

- 1º: Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad.
- 2º: Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla
- 3º: El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate a que se refiere el presente apartado será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Mesa de Contratación

La Mesa de contratación será el órgano competente para efectuar la valoración de las ofertas y calificar la documentación administrativa, y actuará conforme a lo previsto en el artículo 326 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo



y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 y en el Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, desarrollando las funciones que en estos se establecen.

De conformidad con el punto 7 de la Disposición adicional segunda de la LCSP y con el artículo 21.4 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, la composición de la Mesa de contratación se publicará en el Perfil de Contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrarse para la calificación de la documentación referida en el artículo 140.1 de la LCSP.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Apertura de Ofertas

La Mesa de contratación se constituirá, a ser posible, dentro del plazo **de diez días hábiles** tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones. En la Plataforma de Contratación del Sector Público se publicará anuncio haciendo público el lugar, día y hora en que se reunirá la Mesa de Contratación.

La Mesa de contratación procederá, en acto privado, a la apertura de los archivos-sobres «A», y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos y excluyendo, en su caso, las ofertas que no cumplan los requerimientos del pliego.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. En este caso, la Mesa procederá a constituirse de nuevo en el plazo máximo de 5 días desde el fin del plazo de subsanación. Se procederá a la comprobación de la documentación de subsanación y, a continuación, a la apertura de los sobres «B».

En caso de que ningún licitador tuviera que subsanar la documentación administrativa, la Mesa de contratación procederá a la apertura de los sobre «B», que contienen las ofertas económicas y documentación cuantificable automáticamente, lo cuál se llevará a cabo en un acto público y evaluará la documentación presentada.

Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios y a las ponderaciones establecidas en este Pliego. En este caso, la Mesa de Contratación volverá a ser convocada en el plazo de 5 días desde la emisión del informe y se hará pública la fecha de la nueva convocatoria en el perfil del contratante.



El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que

hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación que se indica a continuación tanto del licitador como, en su caso, de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se hubiera recurrido.

1.- Acreditación de la personalidad jurídica y de la capacidad de obrar.

- En el caso de empresario individual: el DNI o pasaporte en vigor.
- En el caso de personas jurídicas españolas: la escritura o documento de Constitución o modificación, en su caso, de los estatutos sociales o el acta fundacional, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- En el caso de empresarios no españoles de Estados Miembros de la Unión Europea o 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.

Asimismo, cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito mediante presentación de la citada autorización o certificado o declaración jurada.

- Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, haciendo constar que están inscritas en el Registro local profesional comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

Asimismo, deberán aportar un certificado de reciprocidad en el que conste que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con los entes del sector público asimilables a los enumerados en el artículo 3 de la LCSP, en forma sustancialmente análoga. Dicho informe será



elaborado por la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior y se acompañará a la documentación que se presente.

Las empresas no españolas presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.

2.- Acreditación de la representación.

Los siguientes documentos relativos al representante legal:

- D.N.I. o pasaporte en vigor.
- Documentación que acredite las facultades del representante (si el licitador fuera persona jurídica, el poder que contenga las facultades de representación deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil).

3.- Acreditación de otros requisitos.

- Certificación positiva expedida al efecto por el órgano competente acreditativa de que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.
- Certificación positiva expedida por el órgano competente, acreditativa de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social.
- Solvencia económica y financiera y técnica:

La solvencia económica y financiera y técnica se acreditará por los medios señalados en la cláusula relativa a solvencia.

- Integración de solvencia con medios externos:

En el caso de que la empresa propuesta cómo adjudicataria haya recurrido a las capacidades de otras entidades, compromiso por escrito de dichas entidades de que va a disponer de los recursos necesarios.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3% por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido.



En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos o licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de quince días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Condiciones del contrato y Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario está obligado a:

Utilizar la finca objeto de arrendamiento para destinarlo a la construcción y desarrollo de un proyecto incentivador de la economía rural.

- Solicitar y obtener las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para la ejecución de las obras y el desarrollo de la actividad. El incumplimiento de estas obligaciones dará lugar a que el contrato quede resuelto, teniendo estas condiciones el alcance y la naturaleza de obligación contractual esencial. En igual sentido, el destino del bien para otra finalidad distinta por la que se adjudica dará lugar a la resolución automática del contrato, con pérdida de la garantía, teniendo el cumplimiento de la finalidad establecida el carácter de obligación contractual esencial.

- Abonar el canon de renta anual. La falta de pago de una anualidad será causa de resolución del contrato.



- El arrendatario será responsable de la obtención y mantenimiento en vigor de los permisos, autorizaciones y licencias que sean necesarias para la adecuación del terreno a la normativa aplicable a la actividad que se pretende llevar a cabo.
- El Arrendatario se compromete y obliga, a la finalización del Contrato, al desmantelamiento de todos los elementos y construcciones que hubiere instalados en los Terrenos, excepto los posibles cerramientos perimetral, líneas de abastecimiento de luz, agua o energía, que se quedarán a beneficio de los Terrenos y del Ayuntamiento, de tal manera que salvo la excepción mencionada, los Terrenos han de quedar en igual estado que el que tenía a la formalización del Contrato.

Como excepción a lo anterior, si la normativa aplicable y los órganos administrativos competentes lo permitiesen, a la finalización del contrato el Ayuntamiento podrá optar por renunciar al desmantelamiento de las instalaciones y que las mismas se queden en beneficio del Ayuntamiento, abonando el valor tasado por un perito industrial del equipamiento a tal fecha, cesando en ese momento cualquier responsabilidad del adjudicatario.

- Si por la circunstancia que fuese el Arrendatario no cumpliese con dicha obligación de desmantelamiento, y quedasen obras, elementos o instalaciones en el Terreno o en las Fincas deberá indemnizar al Ayuntamiento hasta el completo desmantelamiento de las obras, elementos e instalaciones, sin perjuicio de las acciones que procedan para exigirla judicialmente y sin perjuicio de que el Arrendador pueda proceder a la retirada de las obras, elementos e instalaciones por cuenta y a costa del Arrendatario, quien vendrá obligado a reembolsar todos los costes y gastos que se generen para reponer el terreno o la Finca a su estado originario. El Ayuntamiento seguirá percibiendo la renta a prorrata el tiempo que dure el desmantelamiento de la instalación.
- Será de cuenta del arrendatario el abono de los suministros de agua, electricidad que consuma con ocasión de la utilización del terreno arrendado, así como el gasto de las instalaciones y acometidas adecuadas. Serán de cuenta y cargo del Arrendatario todas las obras de cercado, conservación, reparación y mantenimiento de las obras, edificaciones e instalaciones del Proyecto, y los servicios derivados de dicha explotación.
- El Arrendatario se compromete a obtener las preceptivas licencias de actividad y de obras, u otras necesarias para el establecimiento de la actividad.
- Informar al Ayuntamiento sobre el estado de las autorizaciones sectoriales y avances del Proyecto.



- El Arrendatario deberá Mantener y conservar los caminos y pistas de acceso a la explotación, abonando en su caso los gastos que se deriven de ellos y siendo el mantenimiento de los mismos a su costa por la construcción del Proyecto.

- El Arrendador permitirá que el Arrendatario, o el personal (o empresa) contratado por él, puedan acceder al Terreno y transportar y/o acceder todo el material, elementos y maquinaria necesaria para el montaje, elevación de materiales, instalación, puesta en funcionamiento y mantenimiento del Proyecto una vez obtenidas las licencias y permisos necesarios.

Para ello, el Arrendador otorga un derecho de paso a favor del Arrendatario desde el acceso del exterior y hasta el Terreno objeto de este Contrato, tanto para personal como para la maquinaria necesaria para el montaje (o para posteriores revisiones o reparaciones), en caso de que el Terreno no cuente con acceso directo desde camino público.

- El contratista deberá garantizar que tanto durante la ejecución de las obras como durante el desarrollo de la actividad derivada del contrato, se respetará el entorno urbano existente. Queda prohibida la utilización del núcleo urbano como zona de circulación, estacionamiento, carga, descarga o almacenamiento de vehículos o equipos relacionados con la obra, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

- Una vez iniciada la construcción suscribir una póliza de seguros de responsabilidad civil que responda de los daños que puedan producirse a terceros, personas, animales o cosas. Dicha póliza deberá cubrir los daños materiales, las lesiones personales y sus perjuicios consecuenciales ocasionados a terceros, por hechos acaecidos en relación con el objeto del contrato y la actividad desarrollada..

- Cumplir durante la vigencia del contrato las obligaciones impuestas en materia tributaria, laboral y de seguridad social, así como las obligaciones impuestas en materia de prevención de riesgos laborales que se deriven con motivo del arrendamiento, quedando el Ayuntamiento exento de la responsabilidad relativo a estos conceptos.

- Asumir, en su caso, todas las obligaciones que pudieran corresponderle a tenor de la normativa vigente, frente al personal que preste sus servicios en la explotación de las fincas arrendadas, tanto al inicio como a la terminación del contrato de arrendamiento, sin que, en ningún caso el Ayuntamiento se hará cargo de dicho personal.



- Cualquier pago por principal, intereses, sanción o indemnización que se derive de relación laboral, de seguridad social, de seguridad e higiene en el trabajo, de prevención de riesgos laborales, de responsabilidad administrativa por incumplimiento de la normativa de Medio Ambiente, o de cualquier otra clase que traiga causa en la actividad desarrollada sobre los Terrenos arrendados, serán por cuenta y cargo de la arrendataria que, en cualquier caso, se obliga a mantener al Ayuntamiento indemne de cualquier responsabilidad o reclamación directa o subsidiaria que contra ésta pudiera dirigirse por estos conceptos.

-El arrendatario se hará cargo, igualmente, a partir del momento de la obtención de todos los permisos y licencias necesarios para el inicio de la construcción de la instalación, del pago de los impuestos (IBI, BICE y otros), tasas, arbitrios y demás gastos devengados en cada momento sobre los bienes objeto del arrendamiento, así como los que surjan como consecuencia del desarrollo de la actividad que se le vaya a dar.

- Igualmente, la empresa adjudicataria queda obligada al cumplimiento de las leyes y disposiciones administrativas en materia fiscal, sanitaria, técnica, industria, energía, medioambientales y administrativas que afecten a la actividad que se pretende.

- Deberá darse de alta en el IAE en el municipio donde radican estos terrenos para la actividad, instalación y producción asociadas a la actividad que se pretenda desarrollar.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Cesión.

Se faculta a la parte arrendataria a la cesión de los derechos derivados del presente contrato, así como a subrogar a terceros en todos sus derechos y obligaciones. La cesión o subrogación deberá ser autorizada por el Ayuntamiento a excepción del artículo 42 del Código de Comercio. En todo caso el cessionario o subarrendatario tendrá los mismos derechos y obligaciones que el Arrendatario y deberá acreditar que el cumplimiento de las condiciones de la adjudicataria y cedente relativas a las solvencia técnica y económica y ostentar las autorizaciones sectoriales necesarias para el desarrollo, destino, finalidad del

arrendamiento, sin que produzca alteración alguna el contenido del presente contrato, excepto el cambio de titular.



CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

- No realizar ninguna actividad o explotación en las fincas que pueda perjudicar la actividad.
- Permitir hasta la disposición de los terrenos al Arrendatario y a los técnicos hasta la disposición de los terrenos que éste designe el acceso a la Finca en orden a la elaboración de Proyectos, toma de datos y demás actuaciones que el Arrendatario estime oportunas.
- Colaborar en lo posible en el proceso de la tramitación de permisos y licencias que sean necesarios para cumplir con los requerimientos de las restantes administraciones sectoriales siendo el Arrendatario el responsable de esta actividad.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Fianza

Una vez obtenidos todos los permisos, licencias y autorizaciones para el inicio de las obras de construcción de la instalación, será obligatoria la constitución por el adjudicatario de una fianza en metálico, aval, garantía o seguro de caución que lo sustituya por importe del 5% del precio correspondiente a los veinte (20) años de duración inicial del contrato, excluido el IVA, calculado con arreglo a la renta anual ofertada.

El importe de dicha fianza se actualizará cada cinco años teniendo en cuenta la actualización que se produzca en la renta a satisfacer por el arrendatario, en los términos establecidos en la cláusula cuarta del presente Pliego.

La fianza se depositará:

- En la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en la Caja o establecimiento público equivalente de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efecto cuando se trate de garantías en efectivo.
- Ante la Secretaría municipal, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

Aprobada la resolución del contrato, si no resultaren responsabilidades se devolverá la garantía constituida o se cancelará el aval. La devolución será a petición del adjudicatario, previa presentación de una declaración responsable del estado satisfactorio de las



instalaciones y suelo de las fincas arrendadas que dará lugar al ACTA DE RECEPCIÓN por los SERVICIOS TÉCNICOS Municipales.

No obstante, no procederá la devolución de la garantía hasta que no concluya la vigencia del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquél en que se realice la notificación de la adjudicación.

El contrato se perfeccionará con su formalización que deberá realizarse a los QUINCE (15) DÍAS HÁBILES siguientes a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación.

El contrato se elevará a escritura pública cuando lo solicite el Ayuntamiento adjudicador del contrato o el arrendatario, en la Notaría que el Ayuntamiento designe, siendo a costa del adjudicatario los gastos derivados de su otorgamiento e inscripción registral. En este caso, el arrendatario deberá entregar al Ayuntamiento una copia legitimada y una copia simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado se le exigirá el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, en concepto de penalidad.

CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. Modificaciones del Contrato

El Ayuntamiento de conformidad con lo establecido en los artículos 203 y siguientes de la LCSP podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público. En todo caso, se dará audiencia al contratista. Todo ello, sin perjuicio de lo establecido a estos efectos en el Código Civil.

Las modificaciones del contrato se formalizarán de conformidad con lo establecido en el artículo 203.3. de la LCSP.



CLÁUSULA VIGESIMOSEGUNDA. Efectos y Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causas de resolución del contrato, además de cualquier otra prevista en el pliego o en la normativa que resulte de aplicación, la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego. La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

Asimismo, el incumplimiento grave por parte del adjudicatario de alguna de las obligaciones establecidas en este pliego podrá dar lugar a la resolución del contrato..

CLÁUSULA VIGESIMOTERCERA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.