

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE RIGEN LA ADJUDICACIÓN DIRECTA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS RUSTICAS MUNICIPALES PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE PLANTAS DE GENERACIÓN DE ENERGÍA FOTOVOLTAICA Y DE SUS INFRAESTRUCTURAS DE EVACUACIÓN.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto, formación de lotes y Calificación.

1. Objeto del contrato.

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento por este Ayuntamiento de los siguientes bienes propiedad del Ayuntamiento de Argente:

Ref. Catastral	Polígono	Parcela
44028A00800002	00008	00002
44028A00900027	00009	00027
44028A01000032	00010	00032
CONC. PARC.	00501	00008
CONC. PARC.	00501	00019
CONC. PARC.	00501	00025

Ref. Catastral	Polígono	Parcela
CONC. PARC.	00501	09018

Las fincas quedarán vinculadas al desarrollo de los proyectos, sin que puedan ser destinadas a fines distintos a los que constituyen el objeto del contrato.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, 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 forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será la adjudicación directa, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas debido a la concurrencia de las siguientes circunstancias que se resumen en la singularidad de la operación ya que se trata de un arrendamiento que redundará

en el interés general del municipio por la instalación de placas fotovoltaicas en los citados terrenos, tal y como se determinó en acuerdo de pleno.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de 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: www.contrataciondelestado.es

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto base de licitación.

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía para de un pago anual de 41.362,41 euros y un pago único de 16.575,91 euros, impuestos no incluidos. Cantidad determinada por el valor medio del mercado, que podrá ser mejorada al alza por los licitadores.

La renta será actualizada cada año de vigencia del contrato de acuerdo con la variación anual del Índice de Precios de Consumo durante los primeros 30 años. En el caso de que se concediese prórroga posterior, en el año 31 se incrementaría el 10% en el precio de la renta y en los años siguientes se aplicará el IPC sobre el precio incrementado cada anualidad y hasta la finalización del contrato.

CLÁUSULA QUINTA. Duración del Contrato

La duración del contrato de arrendamiento se fija en 30 años a partir de la emisión de licencia de actividad por parte del organismo competente, de carácter prorrogable por períodos de 5 años previa solicitud del contratista y aprobación expresa del contratante, y hasta un máximo de 75 años, fundamentada la citada duración del contrato en la necesidad de inversión necesaria para el aprovechamiento pretendido (implantación de planta de energía solar) y la necesidad de rentabilidad de la misma, lo que suponen causas excepcionales debidamente justificadas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 106.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

CLÁUSULA SEXTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en prohibiciones para contratar.

La capacidad de obrar se acreditará:

En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto 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 prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar**, podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA SEPTIMA. Presentación de la Oferta y Documentación Administrativa.

1. Condiciones previas

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

El licitador no podrá presentar más de una oferta al lote que corresponda al proyecto del que sea promotor.

2. Lugar y plazo de presentación de oferta

La presente licitación tiene carácter manual.

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 QUINCE DIAS días 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 el supuesto de que no lo esté, en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

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.

3. Información al licitador

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 correo electrónico previsto en el anuncio de licitación.

4. Contenido de las proposiciones

La proposición para tomar parte en la licitación se presentará en dos sobres firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre. La denominación de los archivos será la siguiente:

- «SOBA»: Documentación Administrativa.
- «SOBB»: Proposición Económica.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos:

«SOBA» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

1.- Documentos que acredite la capacidad de obrar, personalidad jurídica del empresario, y en su caso, la representación.

- a) Aportación de fotocopia compulsada del CIF y de la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional.
- b) Copia autenticada o compulsada del poder del representante legal y de su DNI.

2.- Documentación acreditativa de la no prohibición para contratar, mediante aportación de testimonio judicial o certificación administrativa, de no concurrencia de prohibición para contratar con la administración. Cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado. La herramienta de presentación de ofertas podrá facilitar un modelo de declaración responsable.

3.- **Una declaración responsable de no estar incurso en la prohibición de contratar** y que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, incluidas las del Ayuntamiento, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes

**«SOBB»
PROPOSICIÓN ECONÓMICA**

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«____, con domicilio a efectos de notificaciones en____,
____, n.º____, con NIF n.º____, en representación de la Entidad
____, con CIF n.º____, enterado del expediente de arrendamiento para los terrenos
rústicos que más abajo se indican, para su destino a la construcción y explotación
de una Planta de generación de energía fotovoltaica, mediante adjudicación
directa, habiéndose publicado anuncio en el perfil de contratante, hago constar
que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente,
tomando parte de la licitación y formulando la siguiente oferta por el
arrendamiento:

En____, a____de____de 20____.

Firma y sello,

Fdo.:__».

CLÁUSULA OCTAVA. . Criterios de Adjudicación

Para la valoración y negociación de la oferta se atenderá únicamente al precio ofrecido.

CLÁUSULA NOVENA. Comisión Negociadora

El órgano de contratación será asistido por una Comisión negociadora, que estará compuesta por al menos dos técnicos competentes, en función del objeto del contrato, que procederán al estudio y negociación del contenido de las ofertas y que formularán propuesta de adjudicación.

De todo lo actuado se dejará constancia en el expediente.

CLÁUSULA DECIMA. Apertura y Negociación de la Oferta

La apertura de la oferta se efectuará en el plazo máximo de 5 días contado desde la fecha de finalización del plazo para presentarla.

En primer lugar, el órgano competente procederá a la apertura del sobre «A» y calificará la documentación administrativa contenida en el mismo.

Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, se otorgará un plazo no superior a tres días para que el licitador los corrija o subsane.

Posteriormente, se procederá a la apertura y examen del sobre «B», que contiene la oferta económica.

La Comisión negociadora negociará con el licitador la oferta presentada para adaptarla a los requisitos indicados en el presente pliego, proponiendo, en su caso, al órgano de contratación la adjudicación del contrato.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

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 acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. 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.

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 DECIMOTERCERA. Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario estará obligado a:

— Utilizar el inmueble para destinarlo a instalación de planta solar.

— Solicitar las licencias y autorizaciones que sean pertinentes para el desarrollo de la actividad de planta solar, no pudiéndose ejercer ésta en el caso de que la autorización sea preceptiva.

— Abonar la renta anual en la cuenta facilitada por el Ayuntamiento Argente.

— Suscribir una póliza de seguros que responda de los daños que puedan producirse.

— El arrendatario, previo consentimiento expreso del arrendador, podrá realizar las obras que considere necesarias asumiendo el coste y financiación de las mismas, aunque ello conlleve una modificación de la configuración del inmueble.

— Orientar la explotación ocasionando los mínimos perjuicios al medio ambiente y a los habitantes del Municipio y de los Municipios colindantes.

— No superar los límites de la explotación.

— Solicitar autorización para la apertura de caminos y pistas de acceso a la explotación, abonando en su caso los gastos que se deriven de ellos.

— Mantenimiento y conservación de la parcela y las construcciones existentes.

— Finalizada la actividad, revertirá al Ayuntamiento la posesión de la parcela, adquiriendo éste la propiedad de lo construido y edificado, con la obligación del adjudicatario de efectuar la entrega de forma pacífica y libre de ocupantes, enseres y gravámenes de cualquier naturaleza. No obstante, el Ayuntamiento podrá optar porque las obras, bienes e instalaciones sean demolidas por el adjudicatario a su cuenta y cargo, reponiendo los bienes sobre los que se asientan al estado en que se encontraban antes de su construcción y, en todo caso, dejando la parcela libre, vacua y expedita para la Administración, en perfecto estado de uso y limpieza, quedando también extinguidos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación del inmueble.

— Respetar la normativa vigente en protección de datos.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones del Ayuntamiento

Serán obligaciones del arrendador:

Facilitar la realización de la actividad dentro del respeto al entorno humano y natural.

Finalizada la explotación, reutilizar el terreno afectado en función de las necesidades de la

población local.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Formalización del Contrato

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

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, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía constituida por el licitador.

Si las causas de la no formalización fueran imputables al Ayuntamiento, se indemnizará al adjudicatario de los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Efectos y Extinción del Contrato

El contrato se extinguirá de pleno derecho por las causas que a continuación se indican:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes, estándose en tal caso a lo que convengan.
- b) Por el transcurso del plazo de duración pactado.
- c) En el supuesto de que no se iniciaran las obras de montaje de la planta fotovoltaica en el plazo de dos años a contar desde la formalización de contrato.
- d) En caso de que la planta fotovoltaica fuera destrizada por fuerza mayor, de que ya no fuera posible una explotación rentable de la planta o de que la planta tuviera que ser paralizada o desmontada por motivo de las disposiciones legales o administrativas o por motivos económicos a instancia de la Arrendataria.
- e) Con motivo de la imposibilidad acreditada de obtención por parte de la Arrendataria de cualesquiera permisos, autorizaciones o licencias pertinentes para el desarrollo del objeto del contrato y que, por tanto, hagan inviable o imposible la actividad a desarrollar.
- f) En el caso de que la Arrendataria incurra en mora en el pago de la renta anual y dicha mora supere el plazo de tres meses desde que debió abonarse la renta anual, a instancia del Ayuntamiento.
- g) Por el ejercicio por cualquiera de las partes de su derecho a resolver el contratos, como consecuencia del incumplimiento grave y culpable por la otra parte de cualquiera de sus obligaciones propias, legal o contractualmente establecidas, siempre que tal incumplimiento o violación no fuere remediado en un plazo de diez días, tras petición escrita de la parte no incumplidora solicitando su subsanación o cesación, a no ser que el incumplimiento o violación fuere insubsanable, en cuyo caso la resolución podrá ser inmediata, sin perjuicio del resarcimiento por los daños y perjuicios que en su caso correspondan.
- h) Por cualquier otra causa de extinción de contratos admisible en Derecho.

La resolución por las causas indicadas en los apartados a), b), d) y e) anteriores, no

supondrá el abono de indemnización alguna.

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 causa de resolución del contrato 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.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Tratamiento de datos

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. 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 Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón, aprobado por Decreto 347/2002, de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón; 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.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. OCUPACIÓN DE CAMINOS DE USO PÚBLICO

La utilización de caminos públicos, tanto en fase de construcción como de explotación estará sujeta a la obtención de la correspondiente autorización para la ocupación del dominio público.

Esta ocupación deberá garantizar el libre tránsito durante toda la ocupación, tanto en fase de obras como en explotación, manteniéndose por parte del promotor en perfectas condiciones de uso, seguridad y funcionamiento y garantizando en todo momento el uso principal de los mismos.

En caso de que un camino sea ocupado, independientemente de otorgarse la correspondiente concesión administrativa para el uso privativo de los mismos, se garantizará que no se privará a los vecinos de su uso en caso de ser necesario, salvo en el caso de dar acceso a parcelas ocupadas por las plantas fotovoltaicas. En caso contrario el promotor presentará una alternativa de viales para que ningún vecino se vea privado del acceso a sus parcelas o recintos de carácter privado.

Una vez finalizada la ocupación, deberán ser restituidos y acondicionados.

En _____, a la fecha de firma electrónica del documento.