

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁ LA ADJUDICACIÓN POR CONCURSO DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO RÚSTICO DE PROPIEDAD DE LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE CELADILLA DEL RÍO

CLÁUSULA 1ª. Objeto

El presente Pliego tiene por objeto la adjudicación, mediante concurso y atendiendo a las bases aquí reguladas, del contrato de arrendamiento de unas parcelas de suelo rústico de titularidad de la Junta Vecinal de Celadilla del Río, Palencia, para la construcción de una planta de producción de energía fotovoltaica conectada a la red y todos los elementos asociados a la misma para su construcción y explotación.

1. Identificación de las parcelas:

Identificación catastral:

Las superficies objeto de arrendamiento son las siguientes:

- De la Parcela 5135 del Polígono 4, con referencia 34129A004051350000DQ; se arrienda la subparcela “a”, que tiene 306.482 metros cuadrados.
- De la Parcela 5138 del Polígono 4, con referencia 34129A004051380000DT, se arrienda la subparcela “a”, que tiene 971.540 metros cuadrados.

2. Superficie: La superficie que se pretende arrendar son 127,80 hectáreas.

La superficie objeto del contrato queda descrita en los planos que se incorporan como Anexo de este pliego, con el que formarán parte inseparable del contrato.

Cualquier ampliación de la superficie, estrictamente necesaria para la ejecución de la planta fotovoltaica, instalaciones accesorias o accesos, que pudiera ser debida a razones justificadas y aprobadas previamente por la Junta Vecinal, se sujetará a las condiciones de este contrato, en concreto las económicas.

- 3. Cargas:** Libre de cargas, si bien queda afecta a las limitaciones que la normativa sectorial y las normas urbanísticas aplicables puedan establecer.
- 4. Clasificación urbanística:** La superficie de las parcelas que se arrienda está clasificada como suelo rústico común, según las Normas Urbanísticas Municipales de Pino del Río, 3 de noviembre de 2005.
- 5. Valoración:** La valoración de las parcelas asciende a 150.249,42 euros, según el Inventario de Bienes de la Entidad Local Menor de Celadilla del Río.

CLÁUSULA 2ª. Naturaleza y régimen Jurídico del Contrato

1. Se trata de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble de una entidad local menor, calificado como patrimonial, por lo que nos encontramos ante un contrato de una administración pública, pero de naturaleza patrimonial y carácter privado, según lo preceptuado en el artículo 9 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (a partir de ahora, LCSP).
2. Atendiendo al artículo 4 de la LCSP, «Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse». Por tanto, el régimen jurídico del contrato es el regulado por sus normas especiales que son la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que es una ley básica, y el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; así como otras normas de desarrollo y concordantes.

3. La preparación del contrato hasta la adjudicación se regirá por lo establecido en el artículo 26.2 de la LCSP:
 2. *Los contratos privados que celebren las Administraciones Públicas se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley con carácter general, y por sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En lo que respecta a su efectos, modificación y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado».*
4. Por otro lado, sin perjuicio de tratarse de fincas rústicas, al ser el objeto del contrato para un uso no agrario, los efectos y extinción de este contrato se regirán por el Código Civil y no por la Legislación de arrendamientos rústicos.
5. El presente Pliego de Cláusulas Administrativas y sus documentos anexos, revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente pliego, cuyas cláusulas y anexos se considerarán parte integrante del respectivo contrato. En caso de discordancia entre cualquiera de los documentos contractuales, prevalecerá este Pliego de Cláusulas Administrativas y sus Anexos, en el que se contienen los derechos y obligaciones que asumirán las partes del contrato.

CLÁUSULA 3ª. Procedimiento de adjudicación del contrato y reglas de valoración de las ofertas

1. La selección del adjudicatario se realizará mediante concurso, según lo previsto en el artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como también el artículo 92.1 y concordantes del Real Decreto 1372/1986, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y los preceptos mencionados de la LCSP.
2. El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en este pliego.
3. Para la valoración de las ofertas se emplearán un criterio automático y otros que dependen de un juicio de valor:
 - A) El criterio automático:**
 1. **Precio. Hasta 70 puntos**, puntuándose con 70 puntos la mejor oferta económica, y las siguientes, con una puntuación proporcionalmente inferior,
Se otorgarán 70 puntos a la oferta más elevada respecto al canon de explotación puntuándose proporcionalmente el resto de ofertas aplicando la siguiente fórmula: $P=55 \times (OL/MOP)$. Donde P es la puntuación, OL es la oferta de cada licitador, y MOP es la mejor oferta presentada.
 - B) Los criterios que dependen de un juicio de valor: Hasta 30**
 1. **Capacidad técnica para la realización del proyecto.** Hasta 15 puntos, puntuándose con 15 puntos la oferta más sólidamente justificada la posibilidad real de ejecución del proyecto. En este sentido se valorarán: el estado de los permisos del licitador para acceso a la red eléctrica de transporte o distribución; cualquier otro documento acreditativo al efecto; los proyectos similares ejecutados en los últimos diez años; se atenderá especialmente el contar o no con la acreditación del depósito del aval exigido y de tener informe de viabilidad de acceso, pudiéndose valorar con 0 puntos si se entiende que la empresa no cuenta con los requisitos

mínimos para poder ejecutar este proyecto concreto, debiendo motivarse adecuadamente las valoraciones realizadas.

2. **Satisfacción de aspectos sociales.** Hasta 5 puntos, en función de la oferta social del licitador, en términos de compromiso de contratación de personal desempleado vecino de Celadilla del Río para el desarrollo de la actividad, convenio colectivo o justificación salarial del personal empleado y a emplear en la ejecución y funcionamiento de la instalación, y aplicación de planes de igualdad en el empleo.
3. **Las características ambientales del proyecto.** Hasta 5 puntos, valorando las mejoras ambientales sobre el mero cumplimiento de la normativa; esfuerzo por reducir el impacto ambiental de las instalaciones y de las líneas de evacuación de la electricidad producida, en especial, las medidas correctoras del impacto visual de las instalaciones; una adecuada gestión de residuos; no empleo de pesticidas en las tareas de mantenimiento de la explotación, así como de compatibilidad con usos agrícolas y ganaderos en el entorno de la instalación. En fin, se valorará la oferta en términos del ciclo de vida del proyecto, atendiendo a los artículos 146 y 148 de la LCSP.
4. **Mejoras en las parcelas.** Hasta 5 puntos, en función de las más favorables condiciones de los viales de acceso o no alteración del suelo en términos que comprometa en el futuro otros posibles usos del mismo, entre otros.

CLÁUSULA 4ª. El Perfil de contratante

Se empleará el perfil de contratante de la Entidad Local Menor de Celadilla, del Ayuntamiento de Pino del Río o el de la Diputación Provincial de Palencia, para dar publicidad a todas las fases de este procedimiento, sin perjuicio de la utilización preceptiva de otros medios de publicidad, como la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Palencia.

CLÁUSULA 5ª. TIPO DE LICITACIÓN

1. Se establece como presupuesto de licitación un canon anual inicial, previo a la construcción de la planta, y un canon anual de explotación, que serán objeto de la proposición económica de los licitadores:
2. El canon de explotación mínimo, o precio base del arrendamiento se fija en 1.000 euros/hectárea y año, IVA excluido. Este precio es superior al 6% del valor de venta de los bienes, en virtud del artículo 92.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
3. El canon de explotación podrá ser mejorado al alza por los licitadores en sus correspondientes proposiciones.
4. El canon de explotación mínimo será incrementado en un 1% anual a partir del segundo año de vigencia del mismo.

CLÁUSULA 6ª. Entidad adjudicadora, Órgano de Contratación y Mesa de Contratación

1. La Entidad Adjudicadora es la entidad local menor de Celadilla de Río.
2. El órgano que adjudicará el contrato de arrendamiento objeto de este procedimiento el Pleno de la entidad local menor.
3. El órgano de contratación estará asistido por una **Mesa de Contratación**, la cual estará formada por el Alcalde pedáneo de la Junta Vecinal de Celadilla del Río, que la presidirá, por un vocal de la Junta Vecinal de Celadilla del Río, por el titular de la secretaría del Ayuntamiento de Pino del Río, que además actuará como secretario.

CLÁUSULA 7ª. Duración del Contrato

1. El arrendamiento se otorgará por un plazo de TREINTA (30) AÑOS, pudiendo prorrogarse por dos periodos de cinco (5) años a voluntad de la Entidad Adjudicadora.

2. Este plazo es superior al establecido en el artículo 106.3 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ya que existe una causa excepcional debidamente justificada. En este caso, consta en el expediente administrativo de contratación un informe técnico que ha estimado que las inversiones a realizar y la regulación cambiante del sector exigen un plazo de amortización mayor del máximo legal.
3. Para la que la Entidad Adjudicadora pueda conceder las prórrogas, debe solicitarse cada una con una antelación de seis meses antes del vencimiento del contrato.
4. Si transcurridos dos años y una posible prórroga de otro año adicional que pueda conceder la Entidad Adjudicadora por causa justificada, desde la formalización del contrato, el arrendatario no hubiera podido obtener las autorizaciones, permisos o licencias necesarios para la instalación solar, por causas ajenas a su voluntad, podrá rescindirse el presente contrato a petición del arrendatario. En todo caso, el arrendatario pierde la fianza o garantía definitiva y la renta que haya abonado hasta la fecha.

CLÁUSULA 8ª. Capacidad

1. Podrán tomar parte en la presente convocatoria las personas físicas o jurídicas que posean plena capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, sobre capacidad general para toda clase de contratos.
2. Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren comprendidas en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar de los artículos 71 y 72 de la LCSP.

CLÁUSULA 9ª. Presentación de Licitaciones y contenido de las proposiciones

1. Las proposiciones se presentarán preferentemente de forma telemática en el Ayuntamiento de Pino del Río, o en su Registro en el horario de apertura al público (que se deberá consultar telefónicamente), dentro del plazo de QUINCE DIAS HÁBILES, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Palencia y en el Perfil de Contratante del Ayuntamiento de Pino del Río o de la Entidad Local Menor de Celadilla; plazo que se contará a partir de la fecha de la última publicación. Los gastos de la publicación correrán a cargo del adjudicatario definitivo.
2. Las proposiciones también podrán presentarse en cualquiera de los lugares permitidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos (antes de la finalización del plazo de entrega) y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.
4. 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 figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
5. La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el licitador de las cláusulas del presente Pliego.

6. Las proposiciones para tomar parte en la licitación, que serán secretas, se presentarán en tres (3) sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda: **“Proposición para licitar para el contrato de arrendamiento de terreno rústico de propiedad de la Entidad Local Menor de Celadilla, para la construcción de una planta de producción de energía fotovoltaica”**.
7. La denominación de los sobres y contenido de los sobres es la siguiente, rigiéndose en todo caso por los preceptos aplicables de la LCSP:
 - A. **“Sobre A: Documentación Administrativa para el contrato de arrendamiento de terreno rústico de propiedad de la Entidad Local Menor de Celadilla, para la construcción de una planta de producción de energía fotovoltaica”**.
 - A.1. Documentos que acrediten la personalidad jurídica y capacidad de obrar del licitador.
 - A.2. Documentos que acrediten la representación, en su caso. Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, presentaran copia notarial del poder de representación, y si el candidato fuera persona jurídica, este poder deberá figurar en el registro mercantil cuando sea exigible legalmente. Igualmente, la persona con poder a efectos de representación deberá acompañar fotocopia de su documento nacional de identidad o testimonio notarial del mismo.
 - A.3. Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en la LCSP. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditada de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el licitador o cuyo favor se vaya a efectuar esta.
 - A.4. Documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia técnica.
 - A.4.1. Certificado de inscripción en el registro oficial de Licitadores del Sector Público en que conste la clasificación habilitante para el objeto del contrato. En caso de haberse solicitado y no disponer aún del mismo, podrá aportarse copia de tal solicitud, sin perjuicio de acompañar otro documento acreditativo de la clasificación que habilite para el objeto del contrato.
 - A.4.2. Relación de instalaciones implantadas para la producción de energía eléctrica mediante sistemas renovables.
 - A.4.3. Cualquier otro documento que justifique la vinculación con el sector relativo al objeto del contrato o que acredite que dentro del objeto de la actividad profesional del licitador se encuentra la promoción de instalaciones e infraestructuras de producción de energía mediante fuentes renovables o la producción de energía eléctrica mediante las mismas.
 - A.4.4. Copia del informe sobre punto de acceso emitido por la empresa de transporte y certificación del Interlocutor Único de Nudo de que el proponente está entre las empresas generadoras que han solicitado evacuación en el nudo. La aportación de estos documentos es necesaria, dado que son imprescindibles para poder tramitar la autorización por el órgano autonómico con competencia en energía. Estos documentos deberán tener vigencia a la fecha del plazo para presentar las ofertas, sin perjuicio de que dichos documentos puedan ser sustituidos por otros por causa de la modificación de la normativa reguladora del sector o modificaciones administrativas que afecten al nudo de evacuación.
 - A.4.5. Certificación de la constitución del aval exigido por la normativa para poder tramitar la solicitud de acceso de las redes de transporte o distribución de

energía eléctrica. La aportación de este documento es necesaria, dado que la constitución del aval es imprescindible para poder tramitar la autorización por el órgano autonómico con competencia en energía.

A.5. Documentos que justifiquen el cumplimiento de los requisitos de solvencia económica y financieras:

A.5.1. Declaraciones formuladas por entidades financieras.

A.5.2. Justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos derivados de la actividad objeto del contrato.

A.5.3. Balances o extractos de balances, si los mismos son obligatorios en la legislación del país en que el licitador esté establecido.

A.6. Resguardo acreditativo de haber constituido **la garantía provisional por importe del 2% de la renta de los 30 años, excluido el IVA.**

A.7. Las empresas extranjeras presentarán 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 candidato.

A.8. Dirección, teléfono, fax y correo electrónico del licitador o su representante en la contratación,

B. Sobre B: Documentación que permita la valoración de los criterios de valoración subjetivos para el contrato de arrendamiento de terreno rústico de propiedad de la Entidad Local Menor de Celadilla, para la construcción de una planta de producción de energía fotovoltaica”. Contendrá aquellos documentos relativos a los criterios cuya ponderación o valoración dependan de un juicio de valor (no valorables mediante la aplicación de fórmulas matemáticas) y se presentará cumpliendo el requisito establecido en el artículo 26 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo. Los documentos se clasificarán y agruparán para cada uno de los cuatro criterios que dependen de un juicio de valor.

B.1. Criterio de capacidad técnica para la realización del proyecto.

B.2. Criterio de satisfacción de aspectos sociales.

B.3. Criterio de satisfacción de aspectos ambientales.

B.4. Criterio de mejoras en las parcelas.

C. “Sobre C: Oferta Económica para el contrato de arrendamiento de terreno rústico de propiedad de la Entidad Local Menor de Celadilla, para la construcción de una planta de producción de energía fotovoltaica”.

C.1. La oferta económica deberá figurar como partida independiente al importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. Se deberá seguir el modelo de proposición que figura como Anexo nº 2 a este pliego.

CLÁUSULA 12ª. Prerrogativas de la Administración

1. El órgano de contratación, de conformidad con los artículos 190 y concordantes de la LCSP, ostenta, entre otras, de las siguientes prerrogativas:
 - a. Interpretación del contrato.
 - b. Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
 - c. Modificación del contrato por razones de interés público.
 - d. Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la legislación civil.
2. No obstante, en los procedimientos que se instruyan para la adopción de acuerdos relativos a la interpretación, modificación y resolución del contrato deberá darse audiencia al contratista.

CLÁUSULA 13ª Apertura de las proposiciones

1. La apertura de las proposiciones tendrá lugar el martes siguiente a la fecha en que finalice el plazo de presentación de ofertas o el martes siguiente de no haber mediado al menos tres días hábiles entre la finalización del plazo de presentación de ofertas y ese martes. El Presidente de la Mesa de Contratación ordenará la apertura de los sobres que contengan la documentación del SOBRE A, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los licitadores, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen.
2. Tras la calificación de la documentación del SOBRE A, y superado, de haber existido, el trámite de subsanación de errores o aclaraciones y, en su caso, una vez se haya procedido a determinar las empresas que se ajusten a los criterios de selección, se procederá al acto público de apertura de los sobres B.
3. El acto de apertura del SOBRE B, será público y se realizará en los diez días siguientes a la apertura del SOBRE A, con arreglo al siguiente proceso:
 - a. En primer lugar, el Presidente dará cuenta a los asistentes del número de proposiciones recibidas y del nombre de los licitadores presentados, comunicando el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los “Sobres A”, con expresión de los licitadores admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a que formulen las observaciones que estimen oportunas, que serán reflejadas en el acta, pero sin que en este momento pueda la Mesa de Contratación hacerse cargo de documentos que no hubiesen sido entregados durante el plazo de admisión de ofertas, o el de subsanación de defectos u omisiones.
 - b. A continuación, el Secretario de la Mesa de Contratación procederá a la apertura de los “Sobres B” de los licitadores admitidos, dando lectura a la relación de los documentos aportados en cada uno de los criterios de adjudicación a que se refiere el citado sobre y para su valoración posterior por la Mesa de Contratación.
 - c. Tras la lectura de dichas proposiciones, la Mesa de Contratación 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.
 - d. El acto de exclusión de un licitador podrá ser notificado a éste en este mismo acto público, si fuera posible por encontrarse algún representante de la empresa presente en dicho acto o, en su defecto, con arreglo a los restantes procedimientos establecidos en el art. 41 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
 - e. Una vez calificados los criterios cuya valoración requiera de un juicio de valor, la Mesa se reunirá en acto público, en el plazo máximo de un mes desde la presentación de las ofertas, para comunicar a los licitadores cuál es la puntuación obtenida para estos criterios.
4. Finalmente, se abrirá el sobre C, oferta económica.
 - a. La apertura de los sobres C se hará en acto público, procediéndose seguidamente a para su valoración por la Mesa de Contratación. En el caso de que no se pudiese completar en ese momento, se interrumpirá el acto, por el tiempo mínimo indispensable para hacer los cálculos.
 - b. Cuando se disponga del informe, se reanudará el acto público, informando de la valoración de las proposiciones económicas y de la puntuación global de cada una de las ofertas.

- c. Se formulará por la Mesa de Contratación propuesta de adjudicación al órgano de contratación, indicando el orden de preferencia para la adjudicación, para que el órgano de contratación pueda actuar en los términos de la LCSP.
5. De todo lo actuado en los apartados anteriores se dejará constancia en el acta que necesariamente deberá extenderse por el Secretario con el V.º B.º del Presidente.

CLÁUSULA 14ª. Adjudicación del contrato

1. La Mesa de Contratación elevará al órgano de contratación propuesta de clasificación de las proposiciones presentadas atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en este pliego.
2. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa, para que en el plazo de diez días hábiles aporte los documentos acreditativos de estar al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros que conforme al art. 150 de la LCSP y concordantes, pudiera reclamar el órgano de contratación, así como de haber constituido la garantía definitiva.
3. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la aportación de la documentación requerida.

CLÁUSULA 15ª. Garantía provisional y definitiva

1. La garantía provisional se exige dada la excepcionalidad de este contrato para la Entidad adjudicataria y como una forma de asegurar la seriedad de las propuestas, en un ámbito contractual en el que puede haber empresas con fines especulativos. El régimen de esta fianza será el establecido en el artículo 106 de la LCAP y concordantes y su cuantía será del 2% del precio base de arrendamiento (1000 €/Ha) multiplicado por el periodo de duración del contrato, excluidas las prórrogas (30 años) y sin incluir el IVA. La devolución de la garantía se realizará conforme al artículo 106.4 de la LCAP.
2. El adjudicatario deberá constituir, a disposición del órgano de contratación, una garantía de un 5% del importe de adjudicación, excluido el impuesto sobre el valor añadido, según el Art. 107 de la LCSP y acreditarla en el plazo de quince días hábiles, contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva del contrato, en la forma que establecen los artículos 108 y siguientes de la LCSP.
3. La garantía definitiva será devuelta y cancelada de conformidad con lo que establece el artículo 111 de la LCSP. En el caso de cesión de contrato válidamente celebrados, la empresa cesionaria deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva del 5 % del importe de adjudicación, excluido el impuesto sobre el valor añadido, por el valor del contrato por lo que reste hasta la finalización del mismo, excluidas las posibles prórrogas.

CLÁUSULA 16ª. Derechos y obligaciones del arrendatario

El arrendatario tendrá los siguientes derechos y obligaciones, en los términos que establezca la normativa general aplicable y las autorizaciones administrativas:

1. Derecho a usar las fincas arrendadas conforme al contenido del contrato, quedando prohibido cualquier otro aprovechamiento o utilización, y en caso de detectarse, será causa inmediata de resolución del contrato, incautación de la garantía definitiva, e indemnización a la Entidad Adjudicadora por daños y perjuicios ocasionados.
2. Obligación de pagar el importe correspondiente de los anuncios y de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de la formalización del contrato, así como de su elevación a escritura pública.
3. El arrendatario deberá asumir el coste y financiación de la totalidad de las obras necesarias para la ejecución del proyecto.

4. El arrendatario deberá solicitar las autorizaciones, permisos y licencias que sean exigibles por toda la normativa aplicable.
5. El arrendatario deberá abonar el canon o renta anual. El pago de la renta debe realizarse en los dos primeros meses de cada anualidad. El adjudicatario deberá entregar copia a la Entidad Adjudicadora del pago del IVA de cada facturación dentro de los 15 días de su liquidación. El retraso en el pago llevará consigo la exigencia de los intereses por demora que legalmente procedan, siendo además causa de resolución del contrato.
6. El arrendatario deberá cumplir las obligaciones relativas a Hacienda, Seguridad Social, Contratación Laboral y Prevención de Riesgos Laborales con respecto a los trabajadores que emplee en la explotación de la finca.
7. La actividad del arrendatario y las instalaciones no podrán superar los límites de la superficie arrendada. Se requerirá previa autorización de la Entidad Adjudicadora para ampliar la ocupación en casos excepcionales no previstos, aplicándose a esta superficie el régimen de la presente contratación.
8. Queda prohibida toda clase de cesión del contrato a terceros, salvo previa autorización por escrito de la Entidad Adjudicadora. No se entenderá incluida en esta prohibición la cesión del contrato a una empresa que pertenezca al mismo grupo del arrendatario o a una empresa que esté con disponibilidad administrativa para verter en el mismo nudo que la cedente, debiendo acreditarse este hecho a la Entidad Adjudicadora de forma fehaciente; no surtiendo efecto la cesión hasta ese momento.
9. El arrendatario tiene obligación de mantener y conservar la parcela y las construcciones existentes en cada momento.
10. El arrendatario se hará cargo de cualquier tipo de responsabilidad que pudiera derivarse del funcionamiento de la planta. El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o bienes y sean consecuencia directa o indirecta, de las actividades desarrolladas, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador.
11. En todo caso el adjudicatario asume la responsabilidad civil frente a terceros por daños y perjuicios que pueden ocasionarse durante el tiempo que dure el arrendamiento a causa de la construcción y explotación de la planta.
12. El adjudicatario está obligado a guardar sigilo respecto de los datos y antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, artículo 112.2 Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).
13. El arrendatario deberá cumplir con todas las normas ambientales, urbanísticas y de otro tipo que sean aplicables en cada momento de la vigencia del contrato.

CLÁUSULA 17ª. Formalización del Contrato

1. El contrato deberá formalizarse en documento administrativo, y en escritura pública, previa petición del adjudicatario ante el Notario que designe la Entidad Adjudicadora en el plazo de un mes desde la adjudicación definitiva.
2. El coste de dicha formalización será asumido por el arrendatario, que deberá facilitar a la arrendadora una copia auténtica del contrato.

CLÁUSULA 18ª. Extinción y Causas de Extinción

1. El arrendamiento se extinguirá, en todo caso, por el transcurso del plazo, automáticamente, sin previo aviso.
2. El contrato se extinguirá por las siguientes causas:
 - a. Finalización del plazo de vigencia del contrato.

- b. Resolución por no solicitar las licencias de obras y de actividad correspondientes, o por no ejecutar las obras de construcción en los plazos previstos en dichas licencias, siempre que dicho retraso sea imputable a la empresa.
 - c. Impago del canon o renta anual. Se entenderá que hay impago si transcurre un mes desde la finalización del plazo de pago de la renta sin que esta se haya abonado. Para que opere la extinción del contrato, la Entidad Adjudicadora deberá requerir de pago a la arrendataria y esta no abonar toda la cantidad debida en el plazo de 10 días hábiles.
 - d. Incumplimiento del resto de las obligaciones del adjudicatario establecidas en el presente Pliego de Condiciones.
 - e. Renuncia del adjudicatario, previa aceptación de la misma por la entidad local menor.
 - f. El arrendamiento, usufructo o cesión del uso de las instalaciones o de la superficie arrendada sin la previa autorización expresa de la entidad local menor. No se entenderá incluida en esta causa de extinción la cesión del contrato a una empresa que pertenezca al mismo grupo del arrendatario o a una empresa que esté con disponibilidad administrativa para verter en el mismo nudo que la cedente. Para que sea válida la cesión en estos dos casos debe notificarse fehacientemente la misma a la Entidad Adjudicadora en el plazo de diez días desde la formalización de la cesión, acreditando que concurren los requisitos expuestos. La empresa cesionaria se subrogará en la posición de la cedente con los mismos derechos y obligaciones.
 - g. Mutuo acuerdo entre la Entidad Adjudicadora y el arrendatario.
 - h. Cualquier otra causa incluida en el presente Pliego de Condiciones.
 - i. Por cualquier otra causa legal, incluidas afecciones por causa de declaración de interés público o utilidad social.
3. La extinción por las causas establecidas en los supuestos b), c), d), e) y f) y aquéllas otras que sean por causas imputables al adjudicatario, conllevará la pérdida de la fianza definitiva constituida.
 4. Además de ello, en el supuesto de resolución anticipada del contrato por causas imputables al adjudicatario y en concepto de daños y perjuicios, el arrendador recuperará la posesión de la finca objeto de este contrato.

CLÁUSULA 19ª. Reversión de las parcelas

1. Al finalizar el plazo del arrendamiento, la adjudicataria deberá reponer los bienes sobre los que se asientan al estado en que se encontraban antes de su construcción y, en todo caso, dejando la parcela completamente libre, vacua y expedita para la Entidad Adjudicadora, en perfecto estado de uso y limpieza.
2. Sólo se exceptuarán de esta obligación de reposición aquellas mejoras que se hayan podido realizar sobre las parcelas ocupadas y que, habiendo sido autorizadas por las órganos con competencias ambientales y de energía, sean aprobadas por la entidad Adjudicadora.
3. Quedarán igualmente extinguidos en la misma fecha todos los contratos y subcontratos vinculados a la explotación de las instalaciones construidas en las parcelas. La Entidad Adjudicadora no se subrogará en ninguno de los contratos que haya podido celebrar la adjudicataria por razón de la explotación de la planta.

CLÁUSULA 20ª. Jurisdicción competente

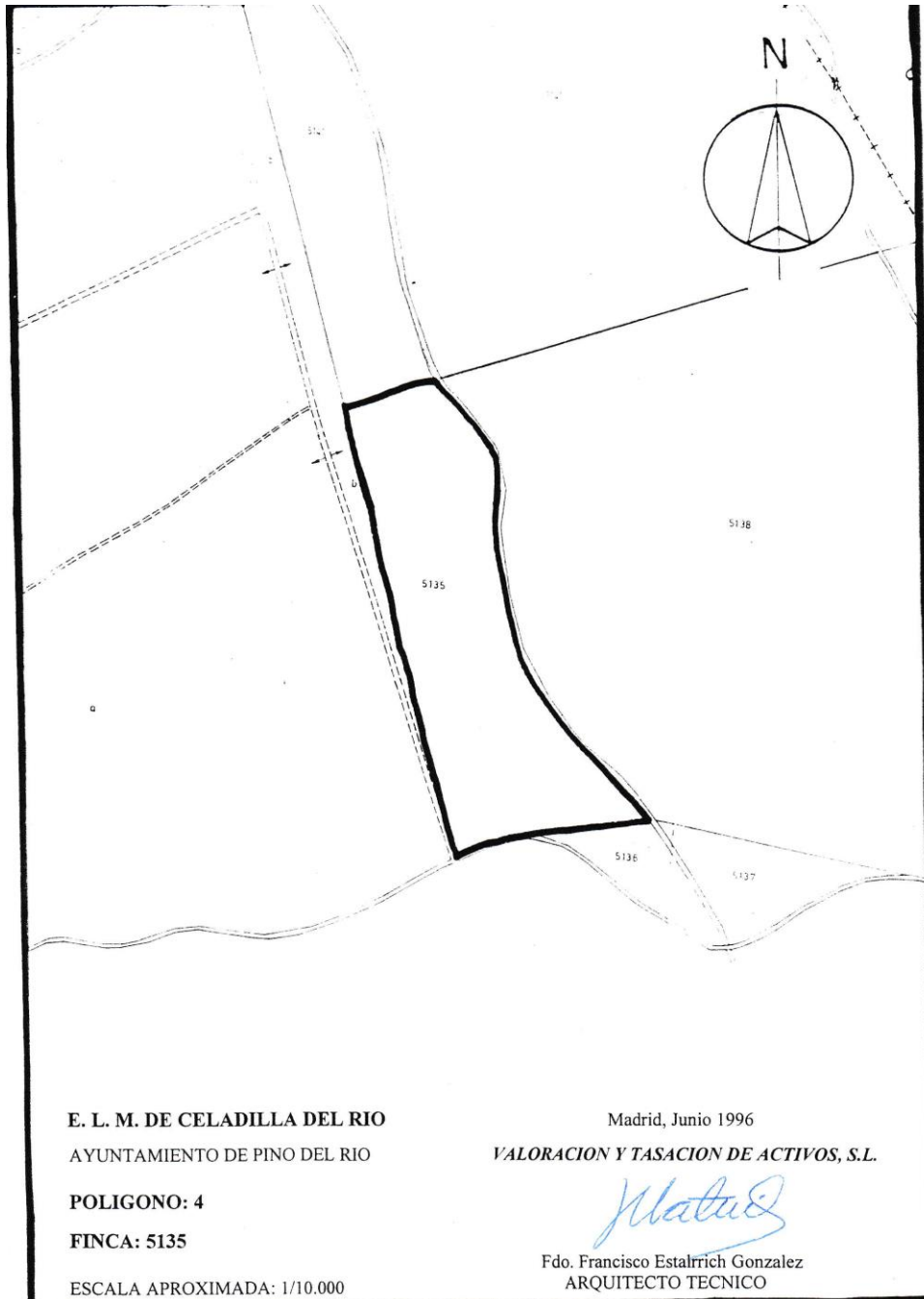
1. El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

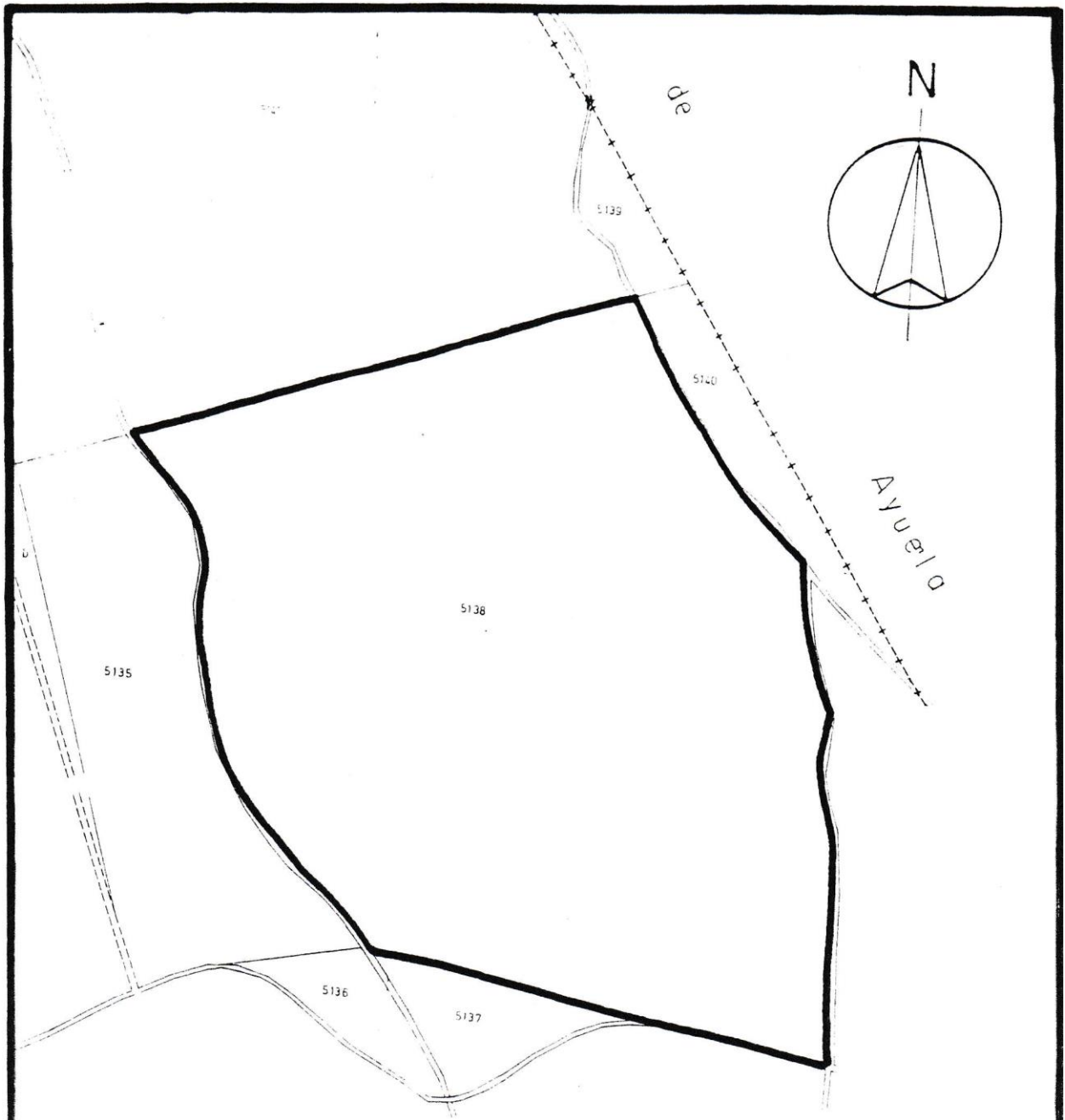
2. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

ANEXO N° 1:

DESCRIPCIÓN DE LA SUPERFICIE OBJETO DE ARRENDAMIENTO

Planos obtenidos del Inventario General de Bienes de la Junta Vecinal de Celadilla del Río.





E. L. M. DE CELADILLA DEL RIO
AYUNTAMIENTO DE PINO DEL RIO

POLIGONO: 4
FINCA: 5138

ESCALA APROXIMADA: 1/10.000

Madrid, Junio 1996

VALORACION Y TASACION DE ACTIVOS, S.L.


Fdo. Francisco Estalrich Gonzalez
ARQUITECTO TECNICO

ANEXO N° 2:

MODELO DE PROPOSICIÓN

D./D.^a con domicilio en, y con NIF. núm., en nombre propio (o en representación de, como acreditado por (.....) enterado de la convocatoria del concurso, anunciado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE PALENCIA núm., de fecha, tomo parte en la misma, comprometiéndome al arrendamiento de la superficie de las parcelas de la Entidad Local Menor de Celadilla que aparecen descritas en el pliego de dicha licitación, por el importe de (...en letra...) euros, (...en número... €) por hectárea y año; cantidad a la que hay que añadir el IVA que corresponda en cada ejercicio.

Acompaño asimismo la siguiente documentación relativa a los criterios a valorar:

Criterio de capacidad técnica para la realización del proyecto.

Criterio de satisfacción de aspectos sociales.

Criterio de satisfacción de aspectos ambientales.

Criterio de mejoras en las parcelas.

Todo ello con arreglo al pliego de condiciones económico-administrativas que acepto incondicional e íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar exigidas en dicho pliego.

(Lugar, y fecha y firma de los proponentes)