

**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS**  
**PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL**  
**ARRENDAMIENTO DE UNA FINCA PROPIEDAD**  
**DEL AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE**  
**ALMORADIEL**

**1º. OBJETO, PROCEDIMIENTO Y DE ADJUDICACIÓN DEL  
CONTRATO**

El presente contrato que se adjudicará por procedimiento abierto mediante concurso, tiene por objeto el arrendamiento de 25 Hectáreas de las PARCELA 1, POLÍGONO 505 y PARCELA 33 del POLÍGONO 4 del Término Municipal de LA PUEBLA DE ALMORADIEL (Toledo) con arreglo a las prescripciones técnicas unidas al expediente.

El destino de la superficie arrendada tendrá por objeto el desarrollo, fabricación y consultoría de energías no contaminantes.

**2º. RENTA . PRECIO. TIPO DE LICITACIÓN**

La renta anual tipo de licitación al alza es de 8.800,00 € (400,00.-€ x hectárea) impuestos excluidos. A esta cantidad habrá que añadir el I.V.A.

Serán de cuenta del adjudicatario cuantos gastos, impuestos que se originen con ocasión de la contratación, incluidos los de publicación.

**3º. FORMAS DE PAGO**

La renta anual que deba satisfacer el contratista se devengará el 1 de Enero.

La renta que corresponde al año de la adjudicación se devengará el día en que se formalice el contrato y consistirá en el tipo anual de adjudicación, que no podrá ser fraccionado.

La renta que corresponde al año de finalización del contrato se devengará el 1 de Enero y consistirá en el tipo anual de adjudicación debidamente revisado, sin que pueda ser objeto de fraccionamiento.

**4º. REVISIÓN DE LA RENTA**

La renta ofrecida por el licitador será actualizada anualmente, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo (I.P.C.), en el período de los doce meses anteriores a la actualización.

Durante el segundo ejercicio de vigencia del mandato, el IPC que se aplicará será el correspondiente a los meses transcurridos desde la firma hasta el devengo de la renta.

### **5º. DURACIÓN DEL CONTRATO**

La duración del presente contrato será de 50 años a contar desde la fecha de formalización del mismo.

Previa petición escrita del arrendatario con una antelación mínima de seis meses y autorización por el Pleno del Ayuntamiento el contrato podrá ser prorrogado en los términos que se estipulen por periodos de 5 años.

El Ayuntamiento se obliga a entregar al arrendatario el uso o goce del bien, mediante otorgamiento de contrato administrativo comenzando a contar el plazo de duración del contrato desde el mismo día de su firma.

*Derechos del arrendatario:* El arrendatario gozará de plena autonomía en el ejercicio de su actividad empresarial pudiendo elegir libremente el tipo de energía no contaminante a fabricar, instalar, desarrollar, producir y/o explotar en la finca objeto del arrendamiento; así como realizar en ella todas las obras que sean necesarias o convenientes para el normal desarrollo de la actividad, previa obtención de las licencias municipales que procedan.

Sin perjuicio de lo anterior el arrendatario deberá obtener los permisos, autorizaciones y licencias legalmente necesarias en función del tipo de energía obtenida, así como, en general actuar en el ejercicio de su actividad con la diligencia de un buen empresario.

En el caso de que transcurridos 24 meses desde la entrada en vigor del contrato, sin que el arrendatario pueda comenzar su actividad, por causas que no le sean imputables, o desde el momento que le sea denegada cualquier autorización administrativa que le impida realizar las instalaciones necesarias, o que por cualquier causa no pudieran seguir desarrollando su actividad el arrendatario podrá resolver el contrato, dejando la finca arrendada en la forma en que se encontraba antes de formalizarse el mismo, sin que pueda reclamar ni el canon a que se refiere la cláusula tercera y sin que tampoco pueda reclamar las rentas anuales hasta ese momento devengadas.

El arrendador podrá subarrendar o ceder total o parcialmente la finca objeto de contrato siempre que previamente lo autorice el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel, que a fin de decidir acerca del otorgamiento de dicha autorización podrá recabar la información que tenga por conveniente del arrendador. En todo caso dicha autorización se otorgará discrecionalmente por parte del Pleno y de conformidad a la legislación vigente en ese momento.

En el caso de transmisión de la finca arrendada, tendrá el arrendatario derecho preferente sobre la misma, en las condiciones previstas por la legislación vigente.

El arrendatario podrá, si así lo estima oportuno, a su costa, elevar el contrato administrativo, que se formalice como consecuencia de la adjudicación, a escritura pública, e inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

Si el arrendador transmitiese por cualquier título la finca a un tercero durante la vigencia del contrato, el adquirente deberá quedar subrogado en los derechos y obligaciones del presente contrato. En consecuencia, el tercero adquirente de la finca, deberá renunciar expresamente al derecho que le concede el artículo 1.571 del Código Civil.

## **6º. CAPACIDAD PARA CONTRATAR**

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas y extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, acrediten la correspondiente solvencia económica y financiera y no estén incurso en ninguna de las prohibiciones del artículo 20 del TRLCAP.

Podrán concurrir uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesaria la formalización de las mismas en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación a su favor. Dichos empresarios responderán solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o un apoderado único de la Unión.

## **7º. EXPOSICIÓN PÚBLICA DE LA DOCUMENTACIÓN**

El pliego de cláusulas administrativas particulares que ha de regir la presente contratación será objeto de publicación íntegra y urgente en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, los gastos de publicación serán de cuenta del adjudicatario.

## **8º. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

*Los criterios de valoración del concurso, por orden decreciente de importancia se señalan a continuación:*

*Calidad técnica del proyecto..... 80 puntos.*

*Oferta económica..... 20 puntos.*

### **I. I. Calidad técnica del proyecto**

*El objetivo de este apartado es poder deducir, atendiendo a las propuestas de los licitadores, la calidad del proyecto a que van a destinar los terrenos objeto de arrendamiento y las condiciones en que van a ejecutar las obras correspondientes. Los ochenta puntos se distribuirán así:*

*Criterios ambientales en la ejecución de las obras..... 25 puntos.*

*Respeto al medio ambiente en el proceso de producción de energía..... 25 puntos.*

*Interés social del proyecto en el Municipio..... 30 puntos.*

*I 1. Criterios ambientales en la ejecución de las obras (hasta 25 puntos). La valoración de este apartado, se realizará de conformidad con los siguientes criterios:*

*a). Control de la incidencia sobre el entorno natural protegido durante la obra, mediante el establecimiento de criterios de planificación y gestión tendentes a la minimización de los movimientos de tierras, garantía del correcto drenaje del agua, protección del arbolado y otros elementos vegetales,*

*planificación de accesos a la obra, minimización del impacto visual, utilización de maquinaria de pequeño tamaño..... 15 puntos.*

*b). Propuesta de uso de materiales de bajo impacto ambiental..... 5 puntos.*

*c). Propuesta de regeneración de los terrenos cuando acabe la actividad..... 5 puntos.*

### **I.2. Respeto al medio ambiente en el proceso de producción de energía.**

*a). Valoración de las materias primas a utilizar en el procedimiento de producción de energía..... 5 puntos.*

*b). Proceso productivo..... 10 puntos.*

*c). Eliminación de aguas y otros residuos..... 5 puntos.*

*d). Valoración de la energía resultante..... 5 puntos.*

### **I. 3. Interés social del proyecto.**

*a). Valoración económica general del proyecto. Se tendrá en cuenta la incidencia que el proyecto pueda presentar en la localidad, así como su repercusión sobre los sectores productivos del Municipio..... 17 puntos.*

*b). Valoración de los puestos de trabajo, directos e indirectos que el proyecto puede generar..... 8 puntos.*

## **9º. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES**

El plazo de presentación de proposiciones será de 15 días naturales, a contar desde el siguiente a la publicación del presente pliego en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.

Las proposiciones y documentación adjunta, se presentarán en dos sobres, A y B, con el contenido que se detalla en la cláusula siguiente,

indicando, en cada uno, el nombre y apellidos de quien firme la proposición, el carácter con que concurre, es decir, en nombre propio o en representación de otra persona o entidad, domicilio, teléfono, fax, y la denominación de la subasta, todo ello de forma legible y con la firma del licitador o persona que lo represente.

El licitador también podrá enviar los sobres, señalados anteriormente, por correo dentro del plazo de admisión indicado en el anuncio, en cuyo caso el interesado deberá acreditar con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar en el mismo día al Órgano de Contratación, por fax, o , la remisión de la proposición. Sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso de que se fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. Transcurridos, no obstante, diez días naturales desde la terminación del plazo de presentación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso. El Registro acreditará la recepción del referido fax, télex, con indicación del día de su expedición y recepción.

### **10º. GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

La garantía provisional será del 2% del tipo de la subasta (176,00.-€).

La garantía definitiva será del 4% del importe de la adjudicación del contrato.

La garantía provisional se hará efectiva por cualquiera de los medios establecidos en el texto refundido de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas en la Tesorería de la Corporación el mismo día en que se presente la Oferta en el Registro.

La garantía definitiva deberá hacerse efectiva en el plazo de treinta días a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación del contrato.

### **10º. CONTENIDO Y FORMA DE LAS PROPOSICIONES**

SOBRE A, denominado "PROPOSICIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADA PARA LA SUBASTA PÚBLICA PARA EL ARRENDAMIENTO DE 22 HECTÁREAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITUADAS EN EL POLÍGONO 33, PARCELA 4 Y EN LA PARCELA 1 DEL POLÍGONO 505.

Para Empresarios Españoles.

1.- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional, en la forma legalmente establecida.

2.- Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, la representación del firmante de la proposición.

2.1.- En el caso de persona jurídica, escritura de constitución o modificación de la persona jurídica, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible; si no lo fuere, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

2.2.- En el caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una Unión Temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben la proposición, la participación de cada una de ellas en la U.T.E., designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, haya de ostentar la representación de la agrupación ante la Administración.

3.- Justificación de la solvencia económica y financiera, que deberá acreditarse por los siguientes medios:

3.1. Informe de Instituciones financieras o, tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas.

4.- Declaración responsable del licitador otorgada ante la autoridad judicial, administrativa, notario u organismo profesional cualificado, haciendo constar:

4.1.- Que el licitador no se halle incurso en las prohibiciones para contratar enumeradas en el artículo 20 del TRLCAP.

4.2.- Que se halle al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad social, impuestas por las disposiciones vigentes.

5. Anteproyecto de la actividad a desarrollar en los terrenos municipales.

Para Empresarios Extranjeros.

1.- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional, en la forma legalmente establecida.

2.- Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, la representación de los firmantes de la proposición.

2.1.- En el caso de persona física o empresarios individuales, D.N.I. o documento que legalmente le sustituya. Dicho documento podrá ser original o copia que tenga carácter de auténtica, conforme a la legislación vigente. En el caso de persona jurídica escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible.

Cuando se trate de empresarios de Estados miembros de la Comunidad Europea, deberán acreditar su inscripción en un Registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su plena capacidad de contratar y obligarse conforme a la legislación de su Estado, mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio social de la Empresa.

Los empresarios de Estados miembros de la Comunidad Europea y demás empresarios extranjeros deberán, asimismo, acreditar que ostentan los requisitos de solvencia económica y financiera requeridos para los empresarios españoles en el presente contrato, mediante informe de la Misión Diplomática Permanente en el Estado correspondiente, debiendo adjuntar, además, las empresas extranjeras no pertenecientes a Estados Comunitarios, informe emitido por la Misión Diplomática Permanente española de que el país de origen de la empresa extranjera, admite a su vez, la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración, en forma sustancialmente análoga.

2.2.- U.T.E. En el caso de concurrir a la licitación varias empresas, constituyendo una Unión Temporal, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben la proposición, la participación de cada una de ellas en la U.T.E., designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la agrupación ante la Administración.

3.- Declaración responsable del licitador otorgada ante la autoridad judicial, administrativa, notario u organismo profesional cualificado, haciendo constar:

Que el licitador no se halle incurso en las prohibiciones para contratar enumeradas en el artículo 20 del TRLCAP.

4.- 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 licitador.

5. Anteproyecto de la actividad a desarrollar en los terrenos municipales.

Los mencionados documentos deberán presentarse originales o copias auténticas, conforme a la legislación vigente, acompañados de fotocopia simple.

SOBRE B, denominado "PROPOSICIÓN ECONÓMICA PRESENTADA EN LA SUBASTA PÚBLICA PARA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN EL POLÍGONO 33, PARCELA 4, contendrá exclusivamente una sola proposición económica, firmada por el licitador o persona que lo represente. No podrá ninguna propuesta en Unión Temporal con otro, si se ha hecho individualmente, o figurar en más de una Unión Temporal y se ajustará al siguiente modelo anejo:

#### MODELO DE LA PROPOSICIÓN

D/D<sup>a</sup> ....., con DNI núm. ...., domiciliado en calle ....., núm. ...., de ....., Código Postal ....., Provincia ....., País ....., Teléfono ....., ....., mayor de edad, en nombre propio o actuando en representación de la empresa ....., cuyo Código de Identificación Fiscal es ....., y su domicilio social en calle ....., núm. ...., de ....., Código Postal ....., Provincia ....., País ....., Teléfono ....., enterado del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para el arrendamiento de la finca situada en el polígono..... parcela ..... propiedad del municipio de ....., se compromete a tomar en la misma ofreciendo como renta anual ..... euros y aceptando todas y cada una de las condiciones consignadas en el Pliego.  
Lo que firma en ....., a .... de ..... de ....

#### **11º MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación estará presidida por el Presidente de la Corporación, o miembro de ésta en quien delegue, y formarán parte de la misma como vocales el Secretario y el Interventor –si estuvierer la plaza ocupada- y aquellos otros que se designen por el Organo de Contratación entre funcionarios, personal laboral o concejales, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

#### **12º. APERTURA DE PROPOSICIONES**

Por Decreto de Alcaldía se fijará el día y la hora en que se reunirá la Mesa de contratación a fin de proceder a la comprobación de la documentación general.

Si la Mesa observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estimara conveniente, un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador subsane el error.

Los defectos insubsanables apreciados serán publicados en el tablón de anuncios de esta Entidad, a efectos de la notificación prevista en el artículo 59 LRJPA, comenzando, en su caso, el cómputo del plazo concedido para la subsanación de los defectos calificados como tales, el día inmediatamente posterior.

La Mesa de Contratación elevará con el acta la propuesta de adjudicación del contrato al postor que oferte el precio más alto.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto, frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por acuerdo del órgano de contratación.

### **13º. ADJUDICACIÓN**

El órgano de contratación, previa la propuesta de la Mesa de Contratación, y los informes técnicos que considere convenientes, adjudicará el contrato en el plazo máximo de 30 días, a contar desde el siguiente al de apertura en acto público, de las ofertas recibidas.

De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro de plazo, los empresarios admitidos a concurso tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva la garantía que hubiesen prestado.

### **14º. DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR LA EMPRESA**

Antes de la adjudicación del contrato la Administración requerirá a la empresa que pudiera resultar adjudicataria para que, en el caso de que no hubiera sido presentada en la licitación, en el plazo máximo de 5 días hábiles aporte la documentación siguiente:

Certificaciones administrativa en vigor expedidas por el órgano competente de que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, acreditando su inscripción en la misma, así como en su caso, haber afiliado y mantener en alta a los trabajadores a su servicio y estar al corriente en el pago de las cuotas o cualquier otra deuda con la Seguridad Social.

Los siguientes documentos acreditativos de estar al corriente de las obligaciones tributarias:

- Certificación administrativa en vigor en las que se acredite que el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, tanto con la Administración del Estado como con el Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel (Toledo).
- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas cuando se ejerzan actividades sujetas a dicho Impuesto y en su caso, presentación del último recibo del Impuesto.

### ***15º. PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO***

El contrato se entenderá en vigor en el momento en que el adjudicatario reciba la notificación del acuerdo de adjudicación, que se notificará también a todos los participantes de la licitación, y en virtud de la cual el adjudicatario y la Corporación están obligados a su cumplimiento.

Si notificada la adjudicación no se formalizara el contrato por causa imputable al contratante, la Corporación podrá acordar su resolución, previa incoación del expediente oportuno.

En virtud de la adjudicación el contratista está obligado al pago del importe de los anuncios y de los otros gastos que se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios o de la formalización del contrato.

### ***16º. OTRAS CONDICIONES***

La presentación a esta subasta supone la completa aceptación de las condiciones de este Pliego y del Pliego de Prescripciones Técnicas, de conformidad con lo estipulado en los artículos 49.5 y 79 del TRLCAP.

### ***17º. JURISDICCIÓN COMPETENTE***

Para cuantas cuestiones y litigios que puedan derivarse del cumplimiento de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción civil de los Tribunales de Quintanar de la Orden (Toledo) con renuncia expresa de cualquier otro fuero y domicilio que en derecho pudiera corresponderles.

No obstante se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato, y en consecuencia podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

### ***18º. NORMATIVA APLICABLE***

La presente enajenación se regirá en cuanto a su preparación y adjudicación, con carácter preferente, por la legislación patrimonial contenida en la LRBRL, el RB, el TRRL y el RS; y en su defecto por el TRLCAP y sus disposiciones de desarrollo; y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado, Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 y demás normas de derecho privado.

- **Diligencia.-** Para hacer constar que este pliego de cláusulas fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Puebla de Almoradiel en su sesión extraordinaria celebrada el 12/01/2008.

#### ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA POR LA MESA DE CONTRATACIÓN ENCARGADA DE ADJUDICAR EL ARRENDAMIENTO VARIAS HECTÁREAS DE FINCAS RÚSTICAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

En La Puebla de Almoradiel (Toledo), a doce de mayo de dos mil ocho.

Reunidos en el Salón de Actos de la Casa Consistorial, a las 14:10 horas, para proceder al acto de adjudicación del: "CONCURSO PÚBLICO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE DE PROPIEDAD MUNICIPAL SITO EN EL POLÍGONO 33, PARCELA 4" de esta localidad. La Mesa está formada por Dña. M<sup>a</sup> Teresa Fernández Díez, que actuará como Presidente en sustitución del Sr. Alcalde que excusa su ausencia, D. Ángel Villajos Villanueva, Dña. Teresa Carmen Arellano Ramos, D. José Luis Roldán Recuero (Suplente de D. Juan Ángel Bustos Ramos que excusa su ausencia) y D. Antonio Lizán González (Secretario de la Corporación) que actuarán como Vocales, y D. Fernando Gómez Villaseñor, Secretario de la Mesa que da fe pública del acto.

Tras la constitución de la Mesa, da comienzo al acto, declarado público, de la procedencia o no de la adjudicación del Concurso Público para el arrendamiento mencionado. El Secretario de la Corporación procede a recordar lo sucedido en las anteriores aperturas de plicas, para posteriormente proceder a la suma de puntos adjudicados por la anterior mesa sobre la proposición económica y los puntos adjudicados por el Técnico Municipal sobre la Memoria Resumen, invitando a los interesados a comprobar la puntuación obtenida en dicha Memoria:

- Proposición de puntos de la Mesa a la Oferta Económica	20
- Proposición de puntos del Técnico Municipal a la Memoria Resumen	41
<b>TOTAL RESPECTO A LAS CLÁUSULAS DEL PLIEGO</b>	<b>61</b>

Dña. Teresa Carmen Arellano Ramos solicita a la Secretaría de la Corporación una fotocopia de dicha Memoria Resumen, la cual le será facilitada en próximos días.

Por lo tanto, *La Mesa propone al Pleno adjudicar el arrendamiento de varias hectáreas de la parcela 33 del polígono 4 y parcela 1 del polígono 505 de este término a la Mercantil "Natural Electric, S.A."*.

El Presidente da por terminada la sesión a las 14:20 horas. Y para que queda constancia de lo tratado, yo, el Secretario, redacto Acta que someto a la firma del Presidente y Vocales presentes, doy fe.

Firmas.