



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

*En primer lugar nos gustaría exponer que el tipo de contrato no nos parece el más acertado y ventajoso para el Ayuntamiento de Moraleja, el grupo Socialista propondría el de **Arrendamiento**, en lugar de la del **Derecho de Superficie**, por las diferencias legales que ustedes conocen.*

No obstante, si ustedes insisten en seguir con el contrato de derecho de superficie, en algún punto del articulado se debería incluir:

Finalizados los 30 años del contrato, todas las obras e instalaciones que se encuentren en la finca de propiedad municipal, se entenderán realmente amortizadas y nunca el propietario de la finca deberá abonar cantidad alguna al superficiario.

*(En ese sentido, hay que señalar que para algunos autores, el derecho de superficie pondría en suspenso el principio de accesión, toda vez que, concluido el plazo establecido para el mencionado derecho, lo edificado finalmente pasaría a propiedad del dueño del terreno, previo pago de su valor; aunque, según lo dispuesto por el segundo **párrafo** del artículo 1030 del CC, esto no ocurre necesariamente, pues esta disposición admite pacto en contrario.)*

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA SUBASTA PÚBLICA DE DERECHO DE SUPERFICIE DE 209,25 Has PARA INSTALACIÓN DE PLANTA TERMOSOLAR MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO Y TRAMITACIÓN URGENTE

I.-Objeto del contrato.

Constituye el objeto del contrato, la constitución de derecho de superficie por 30 años prorrogables **a criterio del adjudicatario (de común acuerdo entre las partes)**, por 20 años más, mediante SUBASTA con base a lo determinado en los artículo los 95 de la Le 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, art. 107 de la Ley Hipotecaria y art. 5, 9 y 71 del Real Decreto 2/2000, de 16 de junio TRLCAP, de la parcela calificada como bien patrimonial denominado " Dehesa Boyal" que se corresponde con la siguiente localización:

Finca no urbanizable:

1) Situada en el Municipio de Moraleja

2) Extensión: 209,25 hectáreas (130 m x 1550 m) en el los siguientes polígono y parcelas:

Polígono 7:

Parcela 127

Parcela 126

Parcela 139

Parcela 128

Parcela 125

Parcela 123

Parcela 124

11,1290+25,0833+41,9285+35,0637+51,9839+20,7690+198,8762= 384,8336Ha



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

Polígono 8 :

Parcela 1

Parcela 2

Parcela 3

Parcela 4

$20,0227+15,3932+10,2382+10,197=55,8511\text{Ha}$

$55,8511+384,8336=440,6847\text{Ha}$

3) La finca figura inscrita a favor de este Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad de Caria en tomo: 382 , Libro 26, Foli0168, Finca 895.

4) Parcela calificada con no urbanizable.

2.- Tipo de licitación y abono del canon.

El tipo de licitación que podrá ser mejorado al alza, se fija en 1.000,00 € por hectárea y año, durante los primeros 20 años siendo incrementado en 500,00 € más por hectárea durante los siguientes 10 años. (siendo incrementado el principal del último año (en referencia al año nº20) en un 50% para el año 21, y más los incrementos del IPC, durante los siguientes 10 años hasta llegar al año 30).

Todo ello sin perjuicio y de los incrementos que se produzcan del canon inicial por ipc o índice que lo sustituya.

Los licitadores deberán limitarse a cubrir el tipo de licitación o bien mejorarlo a favor de la Corporación contratante, no siendo válida la proposición que contenga cifras comparativas respecto a la más ventajosa.

El canon correspondiente a la adjudicación será revisado al alza con el IPC del año anterior o índice que lo sustituya, (a cada año será actualizado incrementando en el IPC interanual, o índice que lo sustituya, al canon del año anterior) y se ingresará en la cuenta municipal establecida al efecto durante los primeros quince días de la anualidad correspondiente por adelantado.

No obstante se establece los siguientes condicionantes:

Una vez firmado el contrato de constitución de derecho de superficie el superficiario dispondrá de cinco años desde la firma, a fin de realizar los estudios necesarios a los efectos de la instalación de la planta termosolar. Durante este periodo el superficiario facultará al Ayuntamiento (el Ayuntamiento quedará facultado) a disponer del terreno afectado a los efectos de arrendamiento a agricultores o ganaderos percibiendo el Ayuntamiento las rentas correspondientes. Durante este periodo de cinco años el superficiario no realizará pago del canon.

Este periodo de cinco años podrá ser suspendido en cualquier momento a petición del superficiario al haber obtenido los permisos y/o autorizaciones necesarios para la instalación de la planta termosolar, debiendo compensar económicamente a los arrendatarios del terreno



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

afectado tanto por la pérdida de la cosecha o beneficio ganadero como por el lucro cesante, que se determina en el 20 % adicional al valor de esta cosecha o beneficio.

Transcurrido los cinco años desde la firma del contrato o en el momento adelantado en que el superficiario obtenga las autorizaciones y/o permisos para la instalación de la planta se deberá abonar el importe del canon, por anualidades adelantadas incrementadas anualmente por el ipc correspondiente, siendo la cantidad resultante la base de cálculo para la aplicación del ipc de los años siguientes y así sucesivamente.

Concluido el plazo de concesión del derecho de superficie, el terreno quedará en las mismas condiciones que al inicio de su constitución. El superficiario desde el término del derecho de superficie hasta que concluyan las actuaciones tendentes a devolver el terreno a su situación inicial abonará el 50 % del canon anual que abonó en el último año de contrato, prorrateado por el tiempo discurrido.

En el párrafo anterior se debería acotar el tiempo en el que el superficiario devolvería el terreno a su estado original, (puede ser un año).

E igual que se facilitan cinco años para la obtención de permisos, trámites etc, se debería acotar el tiempo en el que el superficiario tendría que realizar las construcciones y puesta en marcha de la instalación. (por ejemplo 2 años).

3.- Capacidad para contratar

Están facultadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o 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.

Cuando dos o más empresas presenten ofertas conjunta de licitación, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben, la participación de cada uno de ellos y designar a la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la plena representación de todas frente al Excmo. Ayuntamiento de Moraleja, no pudiendo presentar oferta ninguna de ellas por separado.

Con base a lo determinado en el escrito remitido por la Secretaría de la Junta Consultiva de contratación Administrativa de fecha 27 de septiembre de 2.004, a instancias de esta Ayuntamiento, en el caso de que el licitador pretenda concurrir mediante futura unión temporal de empresa, todos los componentes de esta hipotética unión deberán firmar la proposición.

4.- Destino del Bien a enajenar

El superficiario deberá instalar en el terreno objeto del derecho una planta termosolar con las siguientes características:

CENTRAL DE GENERACIÓN

TIPO DE TURBINA CAPACIDAD NOMINAL

TIPO DE TURBINA
CAPACIDAD NOMINAL

TURBINA CONDENSACIÓN



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

TEMPERATURA SOBRECALENTAMIENTO DE TURBINA	49,9 MW
TEMPERATURA RECALENTAMIENTO TURBINA	377°C
FLUJO DE VAPOR NOMINAL DE TURBINA	379°C
PRESIÓN DEL CONDENSADOR DE TURBINA	50KG/S
FLUJO NOMINAL AGUA REFRIGERACIÓN	0,06 BAR
SALTO TEMPERATURA NOMINAL	10 K
Tª SUMINISTRO/RETORNO AGUA REFRIGERACIÓN	23/33°C
CONSUMO DE AGUA A PLENA CARGA	270 M ³ /H

ALMACENAMIENTO TÉRMICO

CONCEPTO	2 TANQUES CON SALES FUNDIDAS
FLUIDO DE ALMACENAMIENTO	MEZCLA NITRATOS (60% NaNO ₃ , 40%,
TEMPERATURA DE FUNDICIÓN	KNO ₃
CAPACIDAD TÉRMICA DE ALMACENAMIENTO	223°C
DIMENSIONES DE LOS TANQUES	1.010 MW/H
MASA DE SALES	14 M DE ALTO Y 37 DE DIAMETRO
FLUJO NOMINAL DE SALES FUNDIDAS	27.500TM
CARGA/DESCARGA	935KG/SG
TEMPERATURA DEL CONTENIDO DL TANQUE FRIO	292°C
TEMPERATURA DEL TANQUE CALIENTE	386°C

Será por cuenta del adjudicatario todos los trámites y gastos necesarios a fin de la instalación de la citada planta en los terrenos objeto del derecho de superficie, que tienen la calificación de no urbanizable.

No obstante, si transcurridos 5 años desde la firma del contrato el superficiario no hubiese obtenido las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para la instalación de la planta (**por causas imputables a cualquier administración Pública**), *Se debería eliminar lo siguiente, puesto que durante este periodo podría haberse interesado otra empresa que lo encontrase viable, o por los estudios realizados se constata que es inviable su construcción* en los terrenos afectados, se producirá la resolución del contrato, **sin contraprestación alguna por ninguna de la partes, (con la incautación del 50% del total de la fianza).**

Si una vez puesta en funcionamiento la planta termosolar y por motivo de la regulación del sector eléctrico, o la disposición de los recursos hídricos o climatológicos, se viera afectada la viabilidad de la planta termosolar, el superficiario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento acompañado de los informes técnicos justificativos avalados por profesionales independientes. En este caso el superficiario podrá solicitar la resolución del contrato, quedando obligado en caso de ser aceptada por el Ayuntamiento, al abono de la anualidad siguiente al de la resolución, todo ello sin perjuicio de la obligación de devolver los terrenos a su estado inicial.

6. Duración del contrato

El Ayuntamiento de Moraleja, se compromete a la constitución de un derecho de superficie durante 30 años sobre el bien objeto de este expediente, mediante el otorgamiento de escritura pública ante Notario, dentro de los quince días siguientes al de la fecha de adjudicación. Con los condicionantes determinados en los tres artículos anteriores.



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

A criterio del superficiario, (de común acuerdo entre las partes) se posibilita que una vez concluido la constitución del derecho de superficie, este pueda prorrogarse por otros 20 años .

Se posibilita el cambio en la titularidad del derecho de superficie, sujeta a la previa aprobación del órgano de contratación. No obstante el nuevo titular deberá cumplir todos los requisitos exigibles por la legislación en la materia a los efectos de contratación con las Administraciones Públicas, asumiendo todas las obligaciones del presente pliego.

7. Fianza provisional y definitiva.

Los licitadores deberán constituir una fianza provisional de 100.000,00 € , ($209,25\text{Ha} * 1000\text{€}/\text{año} * 30 \text{ años} * 2\% = 125.550\text{€}$ equivalente al 2% del presupuesto del contrato o base de licitación, y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artº 35 del TRLCAP.

La garantía definitiva del 4% del importe de adjudicación y podrá constituirse en cualquiera de las formas previstas en el artº 36 del TRLCAP.

8. Gastos

El adjudicatario queda obligado al pago de los anuncios e impuestos que procedan, incluidos los gastos de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, gastos de Notaría, Registro de la Propiedad, gestiones ante organismo de hidrográfico de cuenca etc. Así mismo el superficiario abonará todos los impuestos, suministros y servicios relacionados con el terreno afectado por este derecho de superficie.

9.- Delimitación

El adjudicatario se someterá expresamente a las alineaciones que establezca el Ayuntamiento, previo informe de los Técnicos Municipales, sin que en caso de modificaciones se haga compensación económica alguna por parte del Ayuntamiento, salvo en caso de reducción de la extensión, que se haría al precio de adjudicación y proporcional a los metros cuadrados reducidos. No obstante la configuración final de la parcela podrá sufrir modificaciones previo los estudios realizados y por motivaciones técnicas.

10. Proposiciones y documentación complementaria

1.1. Lugar y plazo de presentación.- En aplicación del al. 71 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio TRLCAP, las proposiciones se presentarán en el Registro General en mano, desde las 8 a las 15 horas, durante los 13 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el B.O.P de Cáceres.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación, por FAX, TELEX o Telegrama, la



Marcamos en azul lo que proponemos sustituir y en rojo y entre paréntesis nuestra propuesta

remisión de la proposición, sin tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

No obstante, transcurridos 10 días desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

El registro de licitaciones acreditará la recepción del referido telegrama con indicaciones del día de su expedición y recepción, en el Libro de Registro correspondiente.

Las proposiciones se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción "PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN LA SUBASTA POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO SUPERFICIE EN 209,25 HECTÁREAS DE LA DEHESA BOYAL CONVOCADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MORALEJA.

Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres 1 y 2, cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo.

El sobre 1 se subtitulará "DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA PERSONALIDAD Y CARACTERÍSTICAS DEL OFERTANTE GARANTIA DEPOSITADA Y DOCUMENTOS TÉCNICOS ", Y contendrá los siguientes documentos:

- A. Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.
- B. Escritura de poder, bastantada por el Secretario de la Corporación, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.
- C. Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.
- D. Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional.
- E. Declaración responsable de licitador otorgada ante la Autoridad Judicial, Administrativa, Notario u Organismo cualificado, haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en los arts 15 a 20 del TRLCAP.

La declaración responsable a que se refiere el párrafo anterior comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda Estatal, con la Seguridad Social y este Ayuntamiento impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba exigirse antes de la adjudicación a los que vayan a resultar adjudicatarios del contrato, a cuyo efecto se les concederá un plazo máximo de cinco días hábiles.

F. Las empresas extranjeras presentarán despacho expedido por la Embajada de España en el país respectivo donde se certifique que, conforme a su legislación, tiene capacidad para contratar y obligarse, siendo de aplicación lo previsto en el arto 23 del RD-L 2/2000.

G. Para el caso de agrupación temporal de empresas, deberá cumplimentarse lo dispuesto en el arto 24 del RD-L 2/2000.

H. Documentos que acrediten la solvencia económica y profesional con base a los arto 16 a 19 del RD-L 2/2000.

1. Memoria Técnica del proyecto firmado por técnico competente, que incluirá plano de las instalaciones, de los equipos principales y auxiliares.

J. Estudio de viabilidad técnico y económica del proyecto.



K. Estudio pormenorizado del recurso solar en el emplazamiento.

El sobre 2 se subtitulará "OFERTA ECONÓMICA" con el siguiente modelo:

D _____, con domicilio en _____ Municipio _____, C.P. - _____ y D.N.I. nº _____, en nombre propio (o en representación de _____ como acreditado por (_____) enterado de la convocatoria de subasta por procedimiento abierto, anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia nº: _____, de fecha _____, a fin de la constitución de derecho de superficie en 209,25 hectáreas de la Dehesa Boyal de Moraleja para la instalación de planta termosolar, tomo parte en la misma comprometiéndose a abonar _____ € (letra y número), por hectárea y año con arreglo al pliego de cláusulas administrativas que acepto íntegramente.

Fecha y firma.

11. Constitución de la Mesa y apertura de plicas

1. Tendrá lugar en el Salón de actos del Ayuntamiento a las 12:00 horas del día hábil siguiente al en que termine el plazo señalado en el apartado 1 de la cláusula anterior.

2. La MESA de contratación estará integrada del siguiente modo:

- La Alcaldesa del Ayuntamiento como Presidenta, o concejal en quien delegue.
- Dos vocales designados por el órgano de contratación.
- La Secretaria y el Interventor del Ayuntamiento
- Secretario de la Mesa: Funcionario municipal.

3. La Mesa el primer día hábil posterior al día que termine el plazo de presentación de ofertas, procederá en acto público a la apertura del sobre 1 de las ofertas admitidas y calificación de la documentación presentada que en caso de ser correcta, se procederá en acto público a la apertura del sobre 2 proponiendo al órgano de contratación que adjudique el contrato al postor que oferte el precio más alto.

No obstante si se observasen defectos materiales en la documentación presentada en el sobre 1 podrá concederse un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores corrijan o subsanen ante la propia mesa de contratación. La comunicación de existencia de defectos materiales en la documentación presentada se realizará mediante anuncio en el tablón de anuncios de este Ayuntamiento. No obstante no se admitirá la participación en la subasta de los citadores que no aporten inicialmente en el sobre 1 la documentación establecida en los apartados I,J y K al considerarse documentos necesarios cuya falta de aportación inicial en el sobre 1 no será defecto subsanable.

Una vez transcurrido el plazo establecido para la subsanación de errores, en el día y hora señalado y anunciado en acto público, la Mesa dará cuenta de las proposiciones rechazadas y admitidas y procederá previo anuncio en el Tablón de este Ayuntamiento a la apertura del sobre 2, proponiendo la órgano de contratación que adjudique el contrato al postor que oferte el precio más alto.



12. Adjudicación del contrato.

El Pleno de la Corporación adjudicará el contrato dentro del plazo máximo de veinte días a contar desde el siguiente al de apertura y sin que la propuesta de adjudicación que realice la Mesa cree derecho alguno a favor del ofertante propuesto frente a la Administración, mientras no se haya adjudicado el contrato.

13. Carácter del contrato.

El contrato que regula las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se regirá:

- a) En cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego de cláusulas administrativas particulares.
- b) En cuanto a sus efectos y extinción por las normas de Derecho privado.

14. Régimen jurídico.

En lo no previsto en las presentes cláusulas regirán las normas de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y el RDL 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y demás normas de derecho privado aplicables a este supuesto.

Moraleja a 23 de enero de 2008