

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS SOBRAINTES DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "EL POLONIO" PERTENECIENTES A LA MIND- 2, 3 y 7.

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento mediante procedimiento abierto y varios criterios de adjudicación de 12 parcelas Industriales sitas en el Polígono Industrial "El Polonio" de propiedad municipal, pertenecientes a la MIND-2, 3 y 7 sobrantes de adjudicaciones anteriores cuyas características, linderos, aprovechamientos y servidumbres se detallan en el Anexo I de este Pliego

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público).

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación será el procedimiento abierto, en el que todo interesado podrá presentar una proposición por parcela de acuerdo con lo establecido en la base octava, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato, de acuerdo con el artículo 157 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios de adjudicación, que de conformidad con el artículo 150.1 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, que serán:

I.- Mejora en el precio de licitación.- (Hasta un máximo de 40 puntos).

El precio de licitación será el especificado en la cláusula cuarta que no otorga puntuación alguna; otorgando 1 punto por cada 1,50 € de incremento sobre el precio tipo de cada una de las parcelas (euro/ metro cuadrado).

II.- Situación empresarial.- (Hasta un máximo de 10 puntos).-

A.- Empresas actualmente instaladas en este término municipal y que requieran ampliar su actividad industrial, siendo preciso su traslado al Polígono Industrial: 5 puntos.

B.- Empresas actualmente instaladas en este término municipal y que encontrándose en régimen de alquiler, con al menos una antigüedad de 2 años, precisen desplazar su actividad al Polígono Industrial: 5 puntos.

C.- Empresas actualmente instaladas en este término municipal y que encontrándose fuera de ordenación urbanística se comprometan a trasladar su actividad al Polígono Industrial, con clausura de aquellas: De 0 a 10 puntos.

III.- Creación de puestos de trabajo.- (Hasta 30 puntos).

Empresas que generen nuevos puestos de trabajo con carácter indefinido.

A/ Número de puestos de trabajo

Entre 2 y 5 puestos de trabajo	5 puntos.
Entre 6 y 10 puestos de trabajo	10 puntos.
Entre 11 y 20 puestos de trabajo	15 puntos.
Más de 20 puestos de trabajo	20 puntos.

B/ Bonificaciones adicionales

Entre el 25% y el 50% mujeres	5 puntos.
Entre el 5% y el 10% de minusválidos	5 puntos.

Entre el 5% y el 20% de parados de más

De 40 años	5 puntos.
Jóvenes menores de 25 años	5 puntos

IV.- Viabilidad y proyecto empresarial.- (Hasta 20 puntos).

A/ Empresas cuya actividad a la que se dedican o se vayan a dedicar (comprometiéndose a tal fin contemple) I+D: 5 puntos.

B/ Viabilidad del proyecto empresarial a desarrollar en las parcelas, valorable conforme a la memoria del mismo: 5 puntos.

C/ Empresarios empadronados o con IAE en Quintanar del Rey: 10 puntos.

Los licitadores deberán aportar los documentos pertinentes, acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en la valoración del concurso, de acuerdo con los criterios de adjudicación del mismo.

En caso de empate en la puntuación obtenida se resolverá atendiendo a los siguientes criterios:

- 1º A favor del licitador que tuviera una parcela colindante.
- 2º A favor del licitador que hubiera obtenido más puntuación en el apartado III A/.
- 3º A favor del licitador que hubiera obtenido más puntuación en el apartado I.

Las parcelas no vendidas en la primera convocatoria de licitación serán objeto de un nuevo concurso con este mismo pliego de cláusulas con una periodicidad en función de la demanda manifestada y un mínimo de dos meses. En este caso se añadirá a los criterios de adjudicación un criterio suplementario de preferencia a aquellos que hayan adquirido anteriormente y deseen una parcela colindante para ampliación de la ya adjudicada, que será el primero de los criterios a tener en cuenta en caso de empate en la puntuación.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil del Contratante

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento hará público este pliego a través de su publicación en el Tablón de Anuncios de la Casa Consistorial, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Perfil del Contratante de su página web: www.quintanardelrey.es

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación y gastos

El tipo de licitación al alza es el señalado en el Anexo I para cada una de las parcelas en euros, precios a los que habrá que aplicar el 21% de IVA. (o en su caso el IVA que haya vigente en cada momento).

El precio de licitación es el especificado para cada finca en el Anexo I y podrá ser mejorado al alza (a razón de 50 €/m²). A dicho precio habrá que aplicarle el 21% de IVA (o el que hubiese vigente en cada momento).

El precio resultante se abonará en su totalidad con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Si la persona adjudicataria constituyese hipoteca sobre el bien adquirido para efectuar el abono total de su importe, la formalización de la enajenación y la hipoteca se harán en unidad de acto, asegurándose el pago de la adjudicación.

Los gastos que se originen como consecuencia de la adjudicación del presente procedimiento, así como los gastos notariales y registrales, y en general, cuantos deriven de la completa regularización de la nueva situación jurídica serán de cuenta del adjudicatario.

Igualmente queda obligado al pago de los tributos que graven los terrenos a partir de la fecha de adjudicación.

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento por su parte de las condiciones contenidas en el presente pliego con el carácter de condiciones resolutorias de la venta, incluidas las costas y honorarios de abogado y procurador.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a 511035,50 €, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, será el Pleno, puesto que supera el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto.

CLÁUSULA SEXTA. Capacidad

Podrán presentar proposiciones, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en el artículo 60 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante 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.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 60 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse:

a) Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa o notario público u organismo profesional cualificado.

b) Cuando se trate de **empresas de Estados miembros de la Unión Europea** y esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable, otorgada ante una autoridad judicial.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Licitaciones

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Plaza Mayor,¹ en horario de atención al público (de 9:00 a 14:00 horas) dentro del plazo de 15 días naturales contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos¹, en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por el Secretario municipal. 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 5 días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Los medios electrónicos, informáticos y telemáticos utilizables deberán cumplir, además, los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

Los licitadores podrán optar por adquirir una o varias parcelas, en función del proyecto a desarrollar, teniendo prioridad sobre los que sólo opten a una, aquellos que liciten por varias parcelas contiguas siempre que la puntuación de los que opten solo a una no supere el 35% la de los segundos.

Las propuestas deberán ser individualizadas para cada parcela, no pudiendo presentar más de una proposición por cada una.

¹ Tal y como establece la disposición adicional decimoquinta del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

En caso de que se presenten propuestas por varias parcelas, será suficiente con la presentación de un solo sobre A por licitador y tantos sobres B como parcelas por la que se concurse.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Quienes pretendan tomar parte en la licitación de las parcelas indicadas presentarán su documentación en un sobre, en el que introducirán dos sobres más, identificados como sobre A y sobre B, todos ellos cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, con el título "Proposición para tomar parte en el procedimiento abierto mediante concurso público para la enajenación de las parcelas sitas el Polígono Industrial El Polonio convocado por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey". La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: 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 así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA²

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

- Documento Nacional de Identidad y CIF.

b) Documentos que acrediten la representación.

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia notarial del poder de representación, bastantado por el Secretario de la Corporación.

² De conformidad con el artículo 146 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.
- Igualmente la persona con poder bastantado a efectos de representación, deberá acompañar fotocopia compulsada administrativamente o testimonio notarial de su documento nacional de identidad.

c) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 60 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

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 acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del 2% del valor de la parcela ofertada.

e) Certificación positiva de estar al corriente de las obligaciones tributarias con la Diputación Provincial de Cuenca, y con la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha.

f) Justificación de los puestos de trabajo que se compromete a crear y viabilidad económica del proyecto empresarial a desarrollar.

g) Compromiso de solicitar licencia de obras sobre la parcela adjudicada en el plazo de seis meses desde la adjudicación y a iniciar la actividad en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha del certificado de fin de obra.

h) En general, todos aquellos documentos que acrediten las circunstancias a tener en cuenta en la valoración del concurso, de acuerdo con los criterios de adjudicación del mismo, establecidos en la cláusula 2º del presente pliego.

i) 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 licitador.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Proposición económica.

El sobre B llevará el subtítulo "Propuesta económica para la enajenación de la parcela número ____ sita en el Polígono Industrial El Polonio convocado por el Ayuntamiento de Quintanar del Rey", y en el se incluirá la propuesta para participar en el concurso único, conteniendo la propuesta económica de adquisición de la parcela objeto de concurso, que será, como mínimo coincidente con el tipo de licitación (serán automáticamente rechazadas las ofertas que no alcancen el mencionado tipo), pudiendo ser éste mejorable al alza.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

«D. _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, c/ _____, n.º _____, con DNI n.º _____, en representación de la Entidad _____, con CIF n.º _____, enterado del expediente para la enajenación de la parcela ubicada en Polígono Industrial El Polonio señalada con _____ y sita en C/_____, n.º _____ por procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa con varios criterios de adjudicación, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia n.º _____, de fecha _____, hago constar que conozco el Pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y comprometiéndome a llevar a cabo el objeto del contrato por el importe de _____ euros más _____ euros de IVA

En _____, a ____ de _____ de 20 .

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

CLÁUSULA NOVENA. Garantía Provisional³

Deberá depositarse como garantía provisional la cantidad del 2% del precio de la parcela excluido el IVA, que quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la formalización de la escritura pública de compraventa.

La garantía provisional se depositará:

- En la siguiente cuenta que el Ayuntamiento tiene en Caja Castilla-La Mancha:

2105 2014 12 1252000036

- Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

Según lo recogido en el punto 4 del artículo 103 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, la garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación definitiva del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

CLÁUSULA DÉCIMA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma, y formarán parte de ella, como vocales, el Secretario o, en su caso, el titular del órgano que tenga atribuida la función de asesoramiento jurídico, y el Interventor, así como aquellos otros que se designen por el órgano de contratación entre el personal funcionario de carrera o personal laboral al servicio de la Corporación, o miembros electos de la misma, sin que su número, en total, sea inferior a tres. Actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

³ De conformidad con el artículo 103 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, considerando las circunstancias concurrentes en cada contrato, los órganos de contratación podrán exigir a los licitadores la constitución de una garantía que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato. Para el licitador que resulte adjudicatario provisional, la garantía responderá también del cumplimiento de las obligaciones que le impone el segundo párrafo del artículo 151.2. En los pliegos de cláusulas administrativas se determinará el importe de la garantía provisional, que no podrá ser superior a un 3% del presupuesto del contrato, excluido el IVA y el régimen de su devolución.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Presidente: El de la Corporación o el que le sustituya legalmente.
- Secretario: Un funcionario de la Corporación.
- Vocales:
 - El secretario de la Corporación o el que le sustituya legalmente.
 - La interventora de la Corporación.
 - Un concejal de cada uno de los grupos políticos pertenecientes a la Comisión de Obras, Industria y Promoción Económica.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Apertura de Proposiciones y Requerimiento de Documentación

La apertura de las proposiciones económicas se celebrará en acto público a las 12:00 horas del quinto día hábil posterior al de finalización del plazo de presentación de éstas, siempre y cuando no haya sido recibido fax o telegrama de notificación anunciando la remisión de cualquier oferta dentro del plazo reglamentario, en cuyo caso la apertura se celebrará el décimo día posterior al de finalización del plazo de presentación de plicas. La Mesa de Contratación, en acto interno calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A.

La Mesa podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada, salvo su falta de la garantía provisional que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar presentación.

Posteriormente y en acto público, se procederá, previa invitación a los licitadores presentados a que comprueben que los sobres que contienen las ofertas económicas se encuentran en la Mesa en idénticas condiciones en que fueron entregados, a la apertura y examen del sobre «B», y terminada la misma el Presidente solicitará a los licitadores que manifiesten si se ha producido algún error u omisión en las mismas. (En su caso, la Mesa de Contratación podrá solicitar, antes de formular propuesta al órgano de contratación, cuantos informes considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato) y a la vista de todo lo cual formulará la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación, a la que se habrá llegado teniendo en cuenta los criterios de adjudicación señalados en la base segunda.

Cuando un licitador haya participado en la adjudicación de una o varias parcelas y del resultado del conjunto no haya obtenido ninguna por haber sido adjudicadas a otros licitadores, la administración antes de proceder a una nueva convocatoria podrá efectuar adjudicación de otra parcela similar a la/s solicitada/s por el licitador que hayan quedado desierta/s, a favor del mismo, previa conformidad de éste y en las mismas condiciones ofertadas en su/s oferta/s.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Garantía Definitiva⁴

Los que resulten adjudicatarios de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

- a) En la siguiente cuenta del Banco Castilla La Mancha de la que es titular el Ayuntamiento:

2105 2014 12 1252000036

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en el punto a) del apartado 1 del artículo 96.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

La garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 100 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

⁴ En casos especiales, el órgano de contratación podrá establecer, además de la garantía definitiva, que se preste una complementaria de hasta un 5% del importe de adjudicación del contrato pudiendo alcanzar la garantía total un 10% del importe del contrato.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Adjudicación del Contrato

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

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

La adjudicación deberá ser motivada se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En particular expresará los siguientes extremos:

- En relación con los candidatos descartados, la exposición resumida de las razones por las que se haya desestimado su candidatura.
- Con respecto de los licitadores excluidos del procedimiento de adjudicación también en forma resumida, las razones por las que no se haya admitido su oferta.
- En todo caso, el nombre del adjudicatario, las características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.
- En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Forma de Pago

El adquirente del terreno podrá optar por dos modalidades de pago:

1ª) Pago de la totalidad del precio de la parcela en el momento de la firma del contrato.

2ª) Pago del precio de adquisición de la parcela en tres anualidades a contar desde la fecha de la firma del contrato.

Al optar por el pago fraccionado, este se efectuará de la siguiente manera:

- 1º pago: 33% del precio de licitación más el IVA del precio total de la parcela.
- 2º pago: 33% del precio de licitación más los intereses de la deuda.
- 3º pago: 34% del precio de licitación más los intereses de la deuda.

Se cobrarán los intereses de demora proporcionales, según el interés legal del dinero vigente a partir de la firma del contrato.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Formalización del Contrato

El contrato se formalizará en documento administrativo, en un plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva, según lo establecido en el artículo 156.1 del RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público, aplicándose las Normas establecidas para la compraventa.

Los adjudicatarios de las parcelas deberán concurrir para la formalización del contrato en el día y hora que señale el Ayuntamiento de Quintanar del Rey, previo requerimiento municipal a tal fin, llevando consigo justificante de haber constituido la garantía definitiva del 5% del precio de remate, en tiempo y forma, además en dicho acto el adjudicatario deberá también acreditar haber efectuado el pago del primer plazo, en el caso de elegir el pago fraccionado. Posteriormente al pago del último plazo se elevará a Escritura Pública el contrato administrativo otorgado.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Obligaciones del Adjudicatario

La venta de las parcelas municipales que constituyen el objeto de la presente licitación tiene como finalidad aportar suelo al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento con el objetivo último de que en los edificios e instalaciones que se construyan sobre las mismas puedan desarrollarse las actividades empresariales cuya instalación en el Polígono Industrial se considera imprescindible para facilitar el desarrollo económico del municipio por medio de la creación de puestos de trabajo y el incremento de la inversión productiva.

En atención a todo lo anterior y al objeto de evitar conductas de carácter especulativo que pretendan otros fines distintos de la implantación y funcionamiento de proyectos empresariales con vocación productiva, los adjudicatarios quedan obligados a:

1º Implantar su proyecto empresarial en el Polígono Industrial solicitando y obteniendo a tal fin, además de las autorizaciones administrativas sectoriales que sean competencia de otras administraciones públicas, la licencia municipal de actividad acompañando la documentación necesaria que le habilite para el desarrollo de la misma, de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de la firma del contrato.

2º Obtener licencia urbanística de obras simultáneamente a la obtención de la licencia de actividad y a construir lo autorizado por la misma con sujeción al proyecto técnico presentado que haya servido de base para su concesión en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de concesión de la licencia de obras. En los casos en los que el tiempo de ejecución de la obra, según el proyecto, sea superior a un año, el plazo se ampliará hasta el establecido en dicho proyecto. El inicio y finalización de las obras deberán comunicarse al Ayuntamiento aportando los correspondientes certificados de inicio y fin de obras expedidos por la Dirección facultativa de las mismas.

3º No arrendar, subarrendar, vender, ceder o traspasar la instalación efectuada en cualquiera de las parcelas adjudicadas durante el plazo de 8 años, contados a partir de la fecha de la Escritura Pública del Contrato de compraventa, salvo casos de fuerza mayor.

Si la actividad cesara antes de este periodo tanto el terreno como la instalación pasarían a ser propiedad del Ayuntamiento de Quintanar del Rey pagando por ellos: el precio de la adjudicación de la/s parcela/s con el incremento del IPC correspondiente más el valor de la construcción, conforme al presupuesto presentado en su día para la solicitud de la licencia de obras, descontando de lo que resulte el tiempo de utilización de la instalación a 1,80 €/m²xmes.

4º Cumplir fielmente con el compromiso adquirido de creación de puestos de trabajo, en el plazo de dos años desde el inicio de la actividad, que fueron presentados en la oferta, y por un tiempo mínimo de mantenimiento de los mismos durante al menos tres años.

No cumplir con esta cláusula, se verá penalizado en 0,70 € por metro cuadrado de adjudicación por 5 y por puesto de trabajo incumplido (0,70€/m² X 5 X nº de puestos de trabajo).

5º Reparar los desperfectos causados sobre las vías públicas y demás espacios libres que sean consecuencia de la ejecución de las obras sobre las parcelas adjudicadas

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Condiciones resolutorias de la compraventa de las parcelas

Al eventual incumplimiento por parte del adjudicatario de alguna de las obligaciones impuestas en los números 1, 2, 3 y 4 de la cláusula decimosexta, que se consideren esenciales en orden a dar satisfacción al interés público determinante de la enajenación de la parcelas, consistente en la instalación y funcionamiento de actividades empresariales en el Polígono Industrial se le atribuye el carácter de condición resolutoria expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho de la compraventa con trascendencia real, revertiendo al patrimonio municipal las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición.

La presente condición resolutoria se incorporará expresamente al contrato administrativo, previo a la escritura pública.

La resolución de la compraventa como consecuencia de la condición resolutoria determinará la devolución de la cantidad abonada por la parcela más el IPC y llevará aparejada una indemnización de 1,80 €/m² y mes en concepto de penalización por el incumplimiento, indemnización de daños y perjuicios y compensación por el tiempo de utilización de la parcela.

Por el incumplimiento de la obligación impuesta en el número 4º de la cláusula decimoquinta, el adjudicatario se verá penalizado además por 0,70 € por metro cuadrado adjudicado por 5 años y por el número de puestos de trabajo incumplidos.

El poder resolutorio atribuido al municipio se ejercerá con arreglo al siguiente procedimiento:

1º Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento se le notificará fehacientemente la pretensión municipal de declarar resultado el contrato por su incumplimiento y se le concederá un plazo de 20 días para que formule las alegaciones que considere oportunas a su derecho.

2º Transcurrido el plazo concedido para formular alegaciones, el Pleno del Ayuntamiento adoptará acuerdo sobre la resolución del contrato.

3º La certificación del acuerdo definitivo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en el que se declare la resolución del contrato firmado en su día para enajenar la/s parcela/s, en el que expresamente se consignará la presente condición resolutoria expresa y automática, servirá de título para inscribir la resolución de la compraventa en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria, bastando acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios admitidos en derecho y deberá acompañarse la notificación fehaciente del citado acuerdo hecha al comprador.

4º El adjudicatario deberá desalojar la parcela vendida y ponerla a disposición del municipio en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación del acuerdo definitivo del Pleno Municipal en el que se declare la resolución del contrato.

La facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá por declaración expresa del Pleno del Ayuntamiento o si no fuese ejercitada en el plazo de cinco años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Transcurrido dicho plazo, si no constare su ejercicio en el Registro de la Propiedad, podrá la parte compradora o el propietario de la finca alegar el cumplimiento de las condiciones y solicitar la cancelación registral de la condición resolutoria

Asimismo, en caso de que la finca objeto de venta fuese hipotecada por la parte adquirente, la condición resolutoria se extinguirá automáticamente, si la entidad prestamista ejecuta la hipoteca.

RENUNCIA:

Una vez que se haya adjudicado una parcela de manera definitiva, la renuncia a la parcela supondrá la incautación por parte del Ayuntamiento de todo lo satisfecho por el adjudicatario de la parcela hasta la fecha de la renuncia, y la reversión de la parcela al Ayuntamiento por el incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario recogidas en la cláusula decimoquinta de este pliego, en concepto de penalización por incumplimiento, indemnización de daños y perjuicios, y compensación por el tiempo de utilización de la parcela.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Derecho de Adquisición preferente

La parte adquirente constituirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a favor del Ayuntamiento de Quintanar del Rey, un derecho real de

adquisición preferente sobre la finca descrita, en virtud del cual, el Ayuntamiento de Quintanar del Rey podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca en un plazo de un mes a contar desde el día siguiente al día en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión.

Subsidiariamente, se podrá ejercitar un derecho de retracto cuando no se hubiese hecho la notificación o se hubiese omitido en ella cualquiera de las condiciones esenciales, así como cuando resultase inferior el precio efectivo de la compraventa o menos onerosas sus restantes condiciones; el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al día en que se le notifique en forma fehaciente al Ayuntamiento de Quintanar del Rey por parte del adquirente las condiciones esenciales en que se efectuó la compraventa, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fue formalizada.

Para el caso de transmisión no onerosa, o con contraprestación distinta de dinero, los derechos de tanteo y retracto se sustituyen por un derecho preferente de adquisición en el que el precio será fijado por dos peritos, nombrados uno por cada parte, o a falta de acuerdo entre los peritos, por un perito tercero designado por el Juez de Primera Instancia de Motilla del Palancar.

Estos derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente tendrán una duración de 10 años a contar desde la firma de la escritura pública que documente la compraventa. Y podrán ejercitarse en cualquiera de las transmisiones que se produzcan en ese plazo

Transcurrido ese plazo y dos años más, si no constare en el Registro de la Propiedad el ejercicio de la acción correspondiente, podrá hacerse constar su extinción a instancia del dueño de la finca.

Se establece como domicilio a efectos de notificaciones, las realizadas al Ayuntamiento de Quintanar del Rey en el propio Ayuntamiento, y las realizadas a la parte adjudicataria o posteriores adquirentes de la finca el domicilio que figure en el correspondiente documento de transmisión.

Estos derechos se constituyen con carácter real y se conviene su inscripción en el Registro de la Propiedad. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de la finca deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. 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 la Ley 7/85 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto 336/1988, de 17 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Patrimonio de los Entes Locales y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo, el Real Decreto 1372/1986 de 13 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales y el RDL 3/2011, de Contratos del Sector Público.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, por las Normas de Derecho privado.

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.

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 I. Descripción del Bien Objeto de Enajenación

Zona Industrial

PARCELAS SOBRANTES MIND-2

PARCELA Nº 22, SOLAR, situado en la CALLE B número 14, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 997,72 m².

Valor económico: 49.886 Euros

Linderos:

Norte: Finca de resultado nº 27

Sur: Calle B

Este: Finca de resultado nº 21

Oeste: Finca de resultado nº 23 y 26

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 109 Finca: 13047 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 25, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 21, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 846,95 m².

Valor económico: 42.347,50 Euros

Linderos:

Norte: Avda Sur

Sur: Calle B

Este: Finca de resultado nº 24

Oeste: Avda Sur

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 115 Finca: 13050 Inscripción: 1ª

PARCELA número 24, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 19, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 1299,74 m².

Valor económico: 64.987 Euros

Linderos:

Norte: Avda Sur

Sur: Calle B

Este: Finca de resultado número 23 y 26

Oeste: Finca de resultado número 25

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 113 Finca: 13049 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 26, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 17, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 886,36 m².

Valor económico: 44.318 Euros

Linderos:

Norte: Avda Sur

Sur: Finca de resultado nº 23

Este: Finca de resultado nº 22 y 27
Oeste: Avda Sur
Datos Registrales:
Registro: Motilla del Palancar
Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 117 Finca: 13051 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 27, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 15, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 902,91 m².
Valor económico: 45.145,50 Euros
Linderos:
Norte: Avda Sur
Sur: Finca de resultado nº 22
Este: Finca de resultado nº 21, 28 y 29
Oeste: Finca de resultado nº 26

Datos Registrales:
Registro: Motilla del Palancar
Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 119 Finca: 13050 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 28, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 13, de la Villa de Quintanar del Rey

PARCELA Nº 31, SOLAR, situado en la AVDA SUR número 7, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 567,49 m².
Valor económico: 28.374,50 Euros
Linderos:
Norte: Avda Sur
Sur: Finca de resultado nº 17 y 18
Este: Finca de resultado nº 32
Oeste: Finca de resultado nº 30

Datos Registrales:
Registro: Motilla del Palancar
Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 127 Finca: 13056 Inscripción: 1ª

Datos Registrales:
Registro: Motilla del Palancar
Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 131 Finca: 13058 Inscripción: 1ª

PARCELAS SOBRANTES MIND-3

PARCELA Nº 48, SOLAR, situado en la CL. C número 10, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Mide una superficie de 1.330,77 m².
Valor económico: 66.538,50 Euros
Linderos:
Norte: Parcela nº 59
Sur: Calle C
Este: Parcela nº 47
Oeste: Parcela nº 49

Datos Registrales:
Registro: Motilla del Palancar
Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 171 Finca: 13078 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 47, SOLAR, situado en la CL. C número 8, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Mide una superficie de 1.330,75 m².

Valor económico: 66.537,50 Euros

Linderos:

Norte: Parcela nº 60

Sur: Calle C

Este: Parcela nº 46

Oeste: Parcela nº 48

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 169 Finca: 13077 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 40, SOLAR, situado en la AV. NORTE número 24, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Mide una superficie de 524,66 m².

Valor económico: 26.233 Euros

Linderos:

Norte: Parcela nº 39

Sur: Parcela nº 41

Este: Avda. Norte

Oeste: Parcela nº 44

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1271 Libro: 122 Folio: 155 Finca: 13070 Inscripción: 1ª

PARCELAS SOBANTES MIND-7

PARCELA Nº 138, SOLAR, situado en la AVDA NORTE número 57, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 511,09 m².

Valor económico: 25.554,50 Euros

Linderos:

Norte: Finca de resultado nº 137

Sur: Finca de resultado nº 139

Este: Parcela rústica nº 277 del polígono 18

Oeste: Avenida Norte

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1274 Libro: 123 Folio: 127 Finca: 13169 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 139, SOLAR, situado en la AVDA NORTE número 59, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 511,09 m².

Valor económico: 25.554,50 Euros

Linderos:

Norte: Finca de resultado nº 138

Sur: Finca de resultado nº 140

Este: Parcela rústica nº 277 del polígono 18

Oeste: Avenida Norte

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1274 Libro: 123 Folio: 129 Finca: 13170 Inscripción: 1ª

PARCELA Nº 140, SOLAR, situado en la AVDA NORTE número 61, de la Villa de Quintanar del Rey (Cuenca).

Superficie de la parcela: 511,18 m².

Valor económico: 25.559 Euros

Linderos:

Norte: Finca de resultado nº 139

Sur: Manzana EL-1. Finca de resultado nº 142

Este: Parcela rústica nº 277 del polígono 18

Oeste: Avenida Norte

Datos Registrales:

Registro: Motilla del Palancar

Tomo: 1274 Libro: 123 Folio: 131 Finca: 13171 Inscripción: 1ª