



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES (C. REAL)

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA DE TERRENO SITUADA EN EL VIAL B DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 14 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, REFERENCIA CATASTRAL 7683110VJ6178S0001GB.

PRIMERA.- OBJETO DE LA LICITACION

El presente pliego tiene por objeto regular y fijar las condiciones de enajenación de la parcela de terreno sin edificar situada en el Vial B de la urbanización del Área de Reparto 14 del Plan de Ordenación Municipal, referencia catastral 7683110VJ6178S0001GB, perteneciente al Patrimonio Municipal de Suelo.

SEGUNDA.- IDENTIFICACION Y LOCALIZACION DE LA PARCELA.

Dicha parcela identificada catastralmente como SECTORES ZU-I-2 42 Suelo AREA REPARTO 14 RESULT 42, nº de referencia 7683110VJ6178S0001GB, tiene una superficie de 7.098,10 m².

Linda a Poniente con las parcelas 7683107, 7683106, 7683105 y 7683104, al Mediodía con la parcela 7683120, Norte con las parcelas 7785204 y 7785205, y al Saliente con el Vial B de la urbanización del Área de Reparto 14.

Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Manzanares como finca nº 38261, al tomo 1288, libro 583, folio 10, inscripción 1ª.

TERCERA.- NATURALEZA Y REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO.

El contrato tiene carácter privado y se regirá por la legislación patrimonial aplicable a la administración local y por la especial urbanística dada la naturaleza de patrimonio municipal de suelo de la parcela municipal a enajenar.

Los principios del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), se aplicarán para resolver las dudas y lagunas que puedan presentarse, o bien cuando la normativa especial patrimonial se remita al mismo en aquellos preceptos a que se refiera.

CUARTA.- DESTINO DE LA PARCELA.

De conformidad con el artículo 79.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), la parcela, previa

edificación de la misma por el adjudicatario con arreglo a las normas urbanísticas del POM que le son de aplicación, deberá destinarse a nueva actividad empresarial o ampliación de la existente, que genere empleo y sea compatible con el desarrollo sostenible.

Las condiciones de ordenación, uso, edificación y normativa urbanística son las establecidas en el POM de Manzanares. La Ordenanza de aplicación es la 5.9 (Zona de Talleres y Servicios).

Debiéndose igualmente cumplir la normativa aplicable a la actividad a desarrollar.

QUINTA.- PRECIO DE LA LICITACIÓN.

1. El precio de licitación se establece en 355.325,59 euros (trescientos cincuenta y cinco mil trescientos veinticinco euros con cincuenta y nueve céntimos de euro), precio que podrá ser mejorado al alza. A dicha cantidad habrá que añadirle el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, así como los gastos aplicables a la transmisión, que se satisfarán de acuerdo con la ley.

2. La venta se efectúa como cuerpo cierto, en las condiciones en que se encuentre cuando se formalice la compraventa, no siendo susceptible de reclamación económica ni de resolución de la enajenación la diferencia de superficies, las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción o las posibles variaciones de volumen edificable que surjan como consecuencia del ordenamiento urbanístico aplicable.

3. Una vez adjudicada, se acreditará el pago del precio total de enajenación, incluyendo todos los gastos e impuestos para la firma del contrato en documento administrativo.

SEXTA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.

Se adjudicará por procedimiento abierto, tramitación ordinaria, mediante concurso, teniendo en cuenta los criterios de valoración de las ofertas para su adjudicación que se establecen en el presente pliego.

SÉPTIMA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Respecto a la capacidad de los contratistas, tratándose de contrato patrimonial serán de aplicación las normas civiles y mercantiles de capacidad de obrar. Lo que implica, que en este caso, las comunidades de bienes conforme al artículo 393 del Código Civil (pro-indivisos), tienen capacidad para celebrar el presente contrato.

OCTAVA.- PROHIBICIONES DE CONTRATAR.

En ningún caso podrán contratar con el Ayuntamiento, las personas en quienes concurran algunas de las circunstancias que se enumeran en el artículo 60 del TRLCSP.

NOVENA.- SOLVENCIA DE LOS LICITADORES.

La solvencia económica y financiera de los licitadores, se acreditará mediante declaración emitida por una o varias entidades financieras.

La solvencia técnica o profesional podrá acreditarse mediante la presentación de una declaración comprensiva de las adquisiciones de terrenos realizadas en los tres últimos años.

DÉCIMA.- GARANTÍA.

De conformidad con el artículo 137.6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la participación en el presente procedimiento requerirá la constitución de una garantía de un 5 por 100 del valor de tasación del bien. La garantía podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público.

Una vez adjudicado el contrato, se devolverá la garantía depositada a los que hubieren participado en la licitación y no resultaren adjudicatarios.

El adjudicatario mantendrá depositada esta garantía hasta la acreditación del cumplimiento de las obligaciones asumidas en este pliego.

UNDÉCIMA.- DOCUMENTACIÓN Y PROPOSICIONES.

Las proposiciones se deberán presentar en sobre cerrado, en el Registro del Ayuntamiento, de 9 a 14 horas, durante el término de 15 días a partir del siguiente de la inserción que aparezca del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia. Si el último día de presentación de proposiciones fuese domingo o festivo, se prorrogaría al día siguiente hábil.

Se presentará en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción de **“PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACION MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA, CONCURSO, DE LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA DE TERRENO SITUADA EN EL VIAL B DE LA URBANIZACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO 14 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, REFERENCIA CATASTRAL 7683110VJ6178S0001GB”**.

Dentro de este sobre mayor se contendrán tres sobres A, B y C, cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior y un subtítulo. En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente su contenido enunciado numéricamente.

* El **sobre A** se subtitulará "**DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA**" y contendrá los siguientes documentos:

- Declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

En todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

- Domicilio: todos los licitadores deberán señalar un domicilio, una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax, para la práctica de notificaciones.
- Resguardo de haber constituido la garantía en la Tesorería Municipal.

* El **sobre B**, se subtitulará "**CRITERIOS DISTINTOS AL PRECIO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO**", que contendrá los documentos necesarios para la baremación del concurso conforme a los criterios de adjudicación definidos en este pliego, a excepción del precio que se incluirá en el sobre C de la proposición económica.

* El **sobre C** se subtitulará "**PROPOSICION ECONOMICA**", con el siguiente modelo:

"Don., con domicilio en, calle, nº, con D.N.I., en nombre y representación de, con domicilio en, enterado del pliego de condiciones y demás documentos obrantes en el expediente que rige la licitación mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, concurso, para la adjudicación del contrato de enajenación de la parcela de terreno sin edificar situada en el Vial B de la urbanización del Área de Reparto 14 del Plan de Ordenación Municipal, referencia catastral 7683110VJ6178S0001GB, que se asume en su integridad, solicita que se le adjudique la misma por el siguiente precio:

....., euros (en letra y en número) + IVA e impuestos que procedan.

Lugar, fecha y firma del proponente".

* No se admitirán ofertas económicas por debajo del precio de licitación.

DUODÉCIMA.- CRITERIOS DE VALORACION PARA LA ADJUDICACION DEL CONCURSO.

Se aplicará la siguiente puntuación para la adjudicación del contrato al licitador que en su oferta, cumpliendo los requisitos establecidos en este pliego, obtenga mayor puntuación total, no admitiéndose otras variantes:

1) Mejora del precio de licitación. Hasta 70 puntos.

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor alza respecto al precio de licitación. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente en relación con aquella, de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan alzas.

2) Menor plazo al que se comprometa para ejecutar las obras de construcción en la parcela. Hasta 20 puntos.

El plazo máximo de ejecución de las obras de construcción en la parcela se fija en 24 meses desde que fuera posible solicitar licencia municipal. Entendiéndose que es posible solicitar licencia municipal desde la inscripción registral de la parcela a favor del adjudicatario.

Se valorará con la máxima puntuación la oferta que presente mayor baja respecto al plazo máximo fijado. El resto de ofertas se valorarán proporcionalmente de manera que correspondan cero puntos a aquellas propuestas que no incluyan reducción del plazo.

3) Justificación que la nueva actividad empresarial a desarrollar en la construcción a ejecutar, o ampliación de la existente, genere empleo y sea compatible con el desarrollo sostenible. Hasta 10 puntos.

Para valorar este apartado se aportará por el licitador la documentación e información justificativa que la actividad empresarial o ampliación de existente que se comprometa a desarrollar en la parcela, genera empleo y es compatible con el desarrollo sostenible.

DECIMOTERCERA.- CONSTITUCION DE LA MESA Y APERTURA DE PLICAS.

Tendrá lugar en la Sala de Juntas del Ayuntamiento a las 13:00 horas del quinto día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo señalado en la cláusula undécima.

La Mesa de contratación estará integrada del siguiente modo:

- El Sr. Alcalde o Concejal en quien delegue, como Presidente.
- Dos Vocales designados por la Alcaldía.
- El Secretario y el Interventor del Ayuntamiento.
- Un funcionario del Ayuntamiento que actuará como secretario, con voz pero sin voto.

Calificados previamente los documentos presentados en tiempo y forma, la Mesa procederá en acto público a la apertura de los sobres B) de las ofertas admitidas. Seguidamente solicitará cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato. Una vez evacuados estos informes, la Mesa de Contratación celebrará nueva reunión en acto público en la que se leerán las puntuaciones otorgadas a los criterios diferentes al del precio y se abrirán los sobres C) de las ofertas admitidas.

La Mesa de Contratación propondrá al órgano de contratación que adjudique el contrato al postor que haya realizado la mejor oferta, de acuerdo con la puntuación obtenida según los criterios definidos en la cláusula anterior.

DECIMOCUARTA.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, ADJUDICACION DEL CONTRATO.

El órgano de contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en este pliego.

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta que mayor puntuación haya obtenido en el concurso para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

- Certificados acreditativos de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias estatales y locales y con la seguridad social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello.
- Cuando se ejerzan actividades sujetas al Impuesto sobre Actividades Económicas: Alta, referida al ejercicio corriente, o último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto y, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.
- La documentación administrativa siguiente, según el artículo 146 del TRLCSP:
 - a) Documento Nacional de Identidad cuando se trate de empresarios individuales.
 - b) Escritura de constitución o modificación en su caso debidamente inscrita en el Registro Mercantil, si la empresa fuera persona jurídica.
 - c) Poder notarial, en caso de actuar en representación de otra persona o entidad debidamente legalizado y bastantado por el Titular de la Asesoría Jurídica de la Corporación o cualquier otro fedatario público.
 - d) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar, ni en causa de incapacidad o incompatibilidad conforme al artículo 60 del TRLCSP, otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional

cualificado. En la misma declaración se hará constar que el licitador se halla al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias, estatales y locales y de la Seguridad Social, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de estos últimos extremos deba presentarse antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

e) Los documentos que acrediten la solvencia económica y financiera y la solvencia técnica de los empresarios.

f) En su caso, para las UTE, los requisitos del art. 59 del TRLCSP, debiendo acreditar cada empresario de los que la compongan su capacidad de obrar mediante presentación de la documentación reseñada, y, en caso de que la adjudicación sea a la UTE deberá acreditarse la formalización de la misma en escritura pública. En la documentación del sobre A, deberán indicar los nombres y circunstancias de los que constituyen la U.T.E, en la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios.

g) Para las empresas extranjeras, la 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. Asimismo presentarán la documentación traducida en forma oficial al castellano de acuerdo con el art. 23 del R.G.L.C.A.P.

Todo documento del que se aporte copia deberá ser previamente compulsado por el Ayuntamiento de Manzanares o cualquier otro funcionario o fedatario público.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación adjudicará el contrato al licitador que haya presentado la proposición económicamente más ventajosa para la Administración, teniendo en cuenta los criterios de adjudicación señalados en este pliego, en el plazo de cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil del contratante del órgano de contratación.

DECIMOQUINTA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en el correspondiente documento administrativo en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación y previa acreditación de haberse pagado el precio de adjudicación conforme a lo indicado en este pliego.

DECIMOSEXTA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA. PROHIBICIÓN DE INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA Y DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y CAMBIO EN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA.

Con respecto al bien enajenado, el adjudicatario que pretenda su transmisión o posteriores no podrá incrementar el precio de venta de esta adjudicación (salvo IPC específico en esta materia), y además el Ayuntamiento deberá autorizar, la enajenación, en cuyo caso éste, es decir, el Ayuntamiento, gozará de un derecho de adquisición preferente. En consecuencia, en el supuesto de venta por los adjudicatarios o sucesivas que se produzcan, deberá hacerse constar en los respectivos contratos dicha obligación y derecho de adquisición preferente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

El propietario podrá solicitar y, en su caso, obtener la autorización municipal para realizar el cambio de la actividad a desarrollar en la parcela, pudiendo obtenerse dicha autorización siempre y cuando se mantenga su destino de generación de empleo y sea compatible con el desarrollo sostenible.

DECIMOSÉPTIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

El adjudicatario de la parcela en este concurso vendrá obligado a:

- Satisfacer además del precio de adjudicación, todos los gastos que origine el contrato, entre ellos:
 - o IVA
- Solicitar licencia de obras, ajustada a la normativa urbanística con arreglo al uso y aprovechamiento que tiene actualmente la parcela en el POM. Siendo posible dicha solicitud desde la inscripción del solar a su favor en el Registro de la Propiedad.
- La obra de edificación deberá finalizarse en el plazo comprometido en su propuesta, sin que en ningún caso pueda superar veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar licencia municipal.
- Las acometidas a los servicios, serán conforme a las directrices municipales.
- Solicitar licencia de la actividad comprometida en su propuesta y desarrollar la misma.
- Guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que no siendo públicos o notorios estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.
- El adjudicatario tiene derecho a recibir del Ayuntamiento la parcela libre de cargas y gravámenes.
- El adjudicatario se obliga al pago de la parcela conforme a la oferta adjudicada,

en los condiciones y plazo fijados en el este pliego.

El adjudicatario queda sujeto a todas las obligaciones fijadas en este pliego, en particular respecto al destino de la parcela, plazos de solicitud de licencia, edificación, compromisos asumidos en su oferta adjudicada, etc., así como a todos los gastos que ello genere (licencias, etc.), debiendo obtener cuantos permisos y autorizaciones sean necesarios para la ejecución de las obligaciones del contrato.

Igualmente será de su cuenta las acometidas a los servicios (agua, saneamiento, electricidad, etc.).

- El adjudicatario será responsable de los daños producidos a terceros como consecuencia de las obras de edificación y desarrollo de la actividad comprometida. Igualmente será responsable de los daños a la vía pública y bienes municipales como consecuencia del desarrollo de las obras.
- Queda el adjudicatario sujeto al cumplimiento de la normativa sobre protección de datos de carácter personal, así como la legislación laboral, seguridad social y prevención de riesgos laborales.
- Deberá el adjudicatario cumplir con el resto de condiciones recogidas en el artículo 79.4 del TRLOTAU, en cuanto le sean aplicables.

DECIMOCTAVA.- INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCION.

El incumplimiento por parte del adjudicatario de cualquiera de las condiciones fijadas en este pliego conllevará la reversión de la parcela al patrimonio municipal del suelo.

La adjudicación quedará resuelta cuando el adjudicatario no ingrese el precio de la parcela en la forma y términos señalados en la adjudicación. Además el contrato podrá quedar resuelto a instancias del Ayuntamiento en los siguientes supuestos:

- 1.- Si el adquirente incumpliera alguno de los plazos previstos en el presente pliego.
- 2.- Si el adquirente incumpliera cualquiera otra obligación de las señaladas en el presente pliego y, previo requerimiento, no subsanase dicho incumplimiento en el plazo de tres meses.

Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan de la parte compradora, tendrá derecho a la devolución de las dos terceras partes del precio de la venta.

En todo caso, el dominio de la parcela vendida, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio municipal de suelo del Ayuntamiento de Manzanares, el cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho y el pago o consignación a favor del interesado de las citadas dos terceras partes con las deducciones que proceda.

DECIMONOVENA.- JURISDICCION COMPETENTE.

El presente contrato, dado su carácter privado, estará sujeto al orden jurisdiccional civil para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con sus efectos, cumplimiento y extinción, sometiéndose las partes a los Juzgados de Primera Instancia de Manzanares y, en segunda instancia, a los Órganos Jurisdiccionales de la Provincia de Ciudad Real, 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.

Manzanares, 3 de enero de 2018

EL ALCALDE,



Informado favorablemente,
EL SECRETARIO GENERAL,