



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HA DE REGIR EL CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ENAJENACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, CONCURSO, DE LA PARCELA 6 B DE LA MANZANA 5, DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, DESTINADA A USO DE PARQUE INDUSTRIAL AVANZADO (SECTOR S-MADR-1 DEL PGOU)



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

Constituye el objeto del presente contrato la enajenación de un solar, perteneciente al patrimonio municipal de suelo de este Ayuntamiento, con destino a la construcción de edificación industrial que cumpla con los criterios fijados en este Pliego para Parque Industrial Avanzado.

Se trata de la Parcela 6-B-M5: situada en la calle Hermanos Lumiere.
Superficie: 997,50 m². Sin construcción.

Linderos:

- Al Norte: con la parcela 6 A. resultante de la segregación.
- Al Sur: con la Parcela 6-C, resultante de la segregación.
- Al Este: con la calle Hermanos Lumiere.
- Al Oeste: con la Parcela 5 de la propia Manzana 5.

La superficie de la mencionada parcela, objeto de esta enajenación, es de 997,50 m².

SEGUNDA.- CARÁCTER DEL CONTRATO Y NECESIDADES A SATISFACER.

Al tratarse de solar del patrimonio municipal del suelo, debiéndose cumplir el destino que al respecto establece su normativa especial reguladora (Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, TRLOTAU), pero también con las condiciones fijadas para Parque Industrial Avanzado, resultando por tanto vinculado al tráfico específico de este Ayuntamiento para cumplir con la finalidad pública marcada por su normativa reguladora y lo especificado de Parque Industrial Avanzado (*sin beneficio económico para el Ayuntamiento en aras a impulsar el desarrollo económico e industrial del municipio con la consiguiente creación de empleo y además para la instalación de industrias no contaminantes, debiendo “destinar las parcelas adjudicadas a la construcción de edificaciones industriales no contaminantes para el desarrollo de la actividad comprometida y con sujeción a las obligaciones señaladas para ello en este pliego*), el contrato tiene naturaleza administrativa especial.

La justificación y necesidad del contrato viene determinada por el cumplimiento de la finalidad expropiatoria del sector S-MADR-1, para la enajenación del suelo industrial sin beneficio económico para el Ayuntamiento en aras a impulsar el desarrollo económico e industrial del municipio con la consiguiente creación de empleo y además para la instalación de industrias no contaminantes, mejorando la calidad del servicio y del medio urbano.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACION.

Se adjudicará por procedimiento abierto, tramitación ordinaria, mediante concurso, teniendo en cuenta los criterios de valoración de las ofertas que se establecen en el presente pliego, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 150 y concordantes del TRLCSP, y Artículo 79.3.a) TRLOTAU.

CUARTA.- DESTINO DE LA PARCELA, CONDICIONES DE ORDENACIÓN, EDIFICACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA.

El adjudicatario deberá destinar la parcela adjudicada a la construcción de edificación industrial no contaminante para el desarrollo de la actividad comprometida y con sujeción a las obligaciones señaladas en este pliego.

Las condiciones de ordenación, edificación y normativa urbanística son las resultantes del Plan Parcial del Sector S-Madr-1 del PGOU, (parque industrial avanzado).

QUINTA.- PRECIO DE LA LICITACIÓN Y PAGO DEL PRECIO.

1. El precio de licitación se establece en la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS más IVA (75.291,30 €+ IVA), 75,48 €/m² + IVA. Siendo a cargo del adjudicatario los impuestos y gastos aplicables a la transmisión.

El precio de licitación es fijo, no pudiéndose modificar en las proposiciones de los licitadores ni al alza, ni a la baja.

2. La venta se efectúa en las condiciones en que se encuentre cuando se formalice la compraventa, no siendo susceptible de reclamación económica por las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

3. El adjudicatario, previamente a la formalización del contrato, deberá ingresar en la Caja Municipal el importe total del precio.

SEXTA.- PERFIL DEL CONTRATANTE.

La forma de acceso al perfil del contratante será www.ciudadreal.es.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

SEPTIMA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Están capacitados para tomar parte en esta licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que no estén incurso en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, así como las Uniones Temporales de Empresarios que se constituyan al efecto, según lo dispuesto en el Art. 59 del TRLCSP, y Art. 24 del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas.

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 Art. 60 del TRLCSP.

NOVENA.- SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA.

La solvencia económica y financiera de los licitadores, se acreditará por uno o varios de los medios señalados en el Art. 75 del TRLCSP.

DÉCIMA.- SOLVENCIA TÉCNICA/PROFESIONAL.

La solvencia técnica/profesional, se acreditará por los medios siguientes:

- Actividad de carácter científico o técnica: Se acreditará mediante una relación de la actividad de carácter científico o técnica realizada en los tres últimos años que incluya importe, fechas, y beneficiarios públicos o privados de la misma.

- Titulación académica y profesional: Se acreditará mediante la aportación de las titulaciones académicas y profesionales de los empresarios y del personal de dirección de la empresa y en particular del personal responsable de la ejecución del contrato. El número de titulados medios y superiores ha de ser al menos un tercio de la plantilla.

- Capacidad técnica del empresario: Ser una empresa de producción industrial, que incorpore como sustancial al proceso de fabricación o al producto fabricado, elementos electrónicos o automáticos y que dedique parte de sus actividades al diseño industrial y a la innovación. La acreditación del cumplimiento de este requisito se realizará mediante la aportación de los documentos suficientes al respecto.



UNDÉCIMA.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

Los licitadores para poder concurrir a esta contratación deberán prestar una garantía provisional correspondiente al 3% del precio de licitación (excluido IVA), que deberá ser constituida por cualquiera de los medios previstos en el Art. 96 del TRLCSP.

El licitador que haya presentado la oferta mejor puntuada según los criterios de valoración del concurso, deberá dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, constituir la garantía definitiva por importe del 5% del importe de adjudicación, excluido el IVA. (Art. 151.2 del TRLCSP).

La constitución de la garantía se ajustará a lo establecido en el Art. 96 del TRLCSP, y responderá de los conceptos mencionados en el Art. 100 del TRLCSP.

La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los Art. 102 del TRLCSP y Art. 65.2 y 3 del RGLCAP para la provisional, y la garantía definitiva una vez construida la parcela y acreditado que se ha iniciado la actividad empresarial conforme a la oferta adjudicada.

DUODÉCIMA.- DOCUMENTACIÓN Y PROPOSICIONES.

Las proposiciones se presentarán, en el Registro General del Excmo. Ayuntamiento, antes de las catorce horas del DÉCIMOQUINTO día natural, contados desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Si el último día de presentación de proposiciones fuese festivo o Sábado se entenderá prorrogado e incluido el siguiente día hábil siempre que no sea festivo ni Sábado.

El plazo antes citado se prorrogará en los supuestos contemplados por el Art. 78 del Reglamento General de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas, facultándose a la Alcaldía para que adopte la resolución oportuna fijando el plazo de prórroga y debiendo exponerse la resolución en el tablón de anuncios.

Se presentará en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción de **"PROPOSICION PARA TOMAR PARTE EN LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, TRAMITACIÓN ORDINARIA, CONCURSO, DE LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA 6 B EN LA MANZANA 5 DEL SECTOR S-MADR-1, DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, CON DESTINO A EDIFICACION INDUSTRIAL NO CONTAMINANTE QUE CUMPLA CON LOS**



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

REQUISITOS DE UBICACIÓN EN EL PARQUE INDUSTRIAL AVANZADO”.

Los sobres se presentarán cerrados e identificados en su exterior conforme a lo establecido en el Art. 8o del RGLCAP.

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 titulará "**DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA**" y contendrá los siguientes documentos: (Art. 146 del TRLCSP).

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

Según acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de 24 de febrero de 2014, en relación a lo establecido en el art. 146.4 del TRLCSP, (añadido este punto por el Art. 44.dos, de la Ley 44/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) la aportación inicial de la documentación establecida en el apartado 1 del Art. 146 del TRLCSP, se podrá sustituir por una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración. En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.

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 provisional, en la Caja Municipal.

Cuando varias empresas acudan a la licitación, constituyendo una Unión Temporal cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar, mediante presentación de la documentación reseñada. En el caso de que la adjudicación sea a la Unión de Empresas deberá acreditarse la formalización de las mismas en Escritura Pública. Deberán indicar los nombres y circunstancias de los que constituyen la UTE, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. (art. 59 del TRLCSP).



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

El **sobre B**, se subtitulará “**CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO, Y REFERENCIAS TECNICAS**”, que contendrá los documentos necesarios para la baremación del concurso conforme a los criterios de adjudicación definidos en este pliego, cláusula decimotercera.

Se incluirá además la siguiente documentación e información:

- La justificativa de la parcela que solicita en su proposición para la actividad a desarrollar en la edificación a construir y la acreditativa del empleo de técnicas para ser industria no contaminante en la actividad que se comprometa a desarrollar.
- Información complementaria en los siguientes aspectos:
 - Información sobre la actividad que se compromete desarrollar en la parcela interesada y forma de gestión.
 - Descripción de la actuación a desarrollar que deberá incluir:
 - . Estudio previo o anteproyecto de la edificación, con alzado y vallado.
 - . Programa de desarrollo que incluirá todas las actuaciones necesarias para llevar a cabo la instalación y puesta en servicio de la actividad prevista.
 - . Otras razones que, a consideración del licitador, motiven el interés y conveniencia de su proposición.

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 en el Procedimiento Abierto, tramitación ordinaria, Concurso, para el contrato de enajenación de parcela 6 B de la Manzana 5 del Sector S-MADR. 1 del PGOU, que cumpla con destino a edificación industrial no contaminante que cumpla con los requisitos de ubicación en el parque industrial avanzado, que se asume en su integridad, solicita que se le adjudique la misma por el precio de licitación:
....., euros (en letra y en número) +..... IVA
Lugar, fecha y firma del proponente”.



* El precio de licitación es fijo, no pudiéndose modificar, ya que la adjudicación versará sobre los criterios especificados en la cláusula siguiente, todos ellos distintos al precio.

* No se admitirán otras variantes o alternativas para la adjudicación del concurso, que puedan exceder o variar de las contempladas en los mencionados criterios de adjudicación del concurso.

DECIMA TERCERA.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.

La adjudicación se otorgará mediante procedimiento abierto, tramitación ordinaria, y el concurso versará sobre los siguientes extremos, aplicándose la siguiente puntuación para la adjudicación por orden decreciente y según la ponderación siguiente, no admitiéndose otras variantes:

- 1) Eficacia en la utilización del suelo en relación con el rendimiento de la actividad a desarrollar en la edificación a construir. **Hasta 30 puntos.**
- 2) Justificación de la incidencia en el desarrollo económico e industrial específica en su ámbito (local, provincial, regional, etc). **Hasta 25 puntos.**
- 3) Puestos de trabajo directivos de nueva creación para la actividad a implantar en la edificación a construir, con indicación expresa de los destinados a discapacitados. **Hasta 20 puntos.**
- 4) Calidad del proyecto edificatorio, en alzados y solución de vallado. **Hasta 12 puntos.**
- 5) Inversión en desarrollo e investigación. **Hasta 8 puntos.**
- 6) Colaboración acreditada con la Universidad. **Hasta 3 puntos.**
- 7) Utilización de energías alternativas, con empleo de técnicas para reducción del consumo energético y consumo de agua. **Hasta 2 puntos.**

DECIMA CUARTA.- APERTURA DE PROPOSICIONES.

La apertura de ofertas se celebrará en la Sala de Comisiones del Excmo. Ayuntamiento, a las doce horas del segundo día hábil siguiente al de la terminación del plazo señalado para la presentación de proposiciones, salvo que fuera sábado o festivo, en cuyo caso se prorrogará hasta la misma hora del primer día hábil siguiente.



La Mesa en primer lugar, procederá a la calificación de la documentación presentada en tiempo y forma. Los defectos en la documentación presentada podrán ser subsanados, en plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador repare el error. En caso de que el licitador esté presente en el acto, dicho plazo comenzará a contar desde el día siguiente al momento en que se le comunique verbalmente; en caso de no estar presente, el plazo comenzará a contar desde el día siguiente al de recibo de la notificación.

- Seguidamente se procederá a la apertura del sobre B, “criterios de adjudicación”, entregándose al órgano encargado de su valoración (comité) la documentación contenida en el mismo. Este comité será designado por la Mesa de Contratación.

La ponderación asignada de puntos a los criterios de adjudicación, sobre B, se dará a conocer por la Mesa de Contratación, que podrá solicitar para ello los informes necesarios, en el acto público de apertura del sobre C “proposición”.

La Mesa elevará al órgano de contratación, la propuesta de adjudicación, previos los informes que considere de acuerdo con el TRLCSP.

DECIMA QUINTA.- MESA DE CONTRATACION.

La Mesa de Contratación estará integrada por el Concejal Delegado de tal presidencia, por delegación de la Alcaldía, como vocales el Titular de la Asesoría Jurídica, el Interventor, el Jefe de Sección de Informática o funcionarios que los sustituyan, y como secretaria la Técnico de Gestión de Contratación Administrativa o personal que le sustituya.

La Mesa podrá solicitar los informes necesarios que considere para la asignación de puntuación en los criterios de adjudicación del contrato.

DECIMA SEXTA.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, ADJUDICACION DEL CONTRATO. (Art. 151 del TRLCSP).

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.
- Constitución de la garantía definitiva en la Caja del Excmo. Ayuntamiento, por importe del 5% del importe de adjudicación, excluido el IVA. (Art. 151.2 del TRLCSP, en relación con el Art. 95.)
- 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.
- Justificante acreditativo del pago de los anuncios de licitación.
- La documentación administrativa siguiente, según el Art. 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 (Art. 146.1 c) del TRLCSP).
 - 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.

Quando la acreditación de las circunstancias relativas a la personalidad jurídica del empresario y su representación y su clasificación, o en su caso, la justificación del cumplimiento de los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, se realice mediante la certificación de un Registro oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas prevista en el apartado 2 del Art.83 del TRLCSP, o mediante un certificado comunitario de clasificación conforme a lo establecido en el Art. 84, **deberá acompañarse a la misma una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.** Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

Todo documento del que se aporte copia deberá ser previamente compulsado por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 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 (art. 151.2 del TRLCSP).

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 (art. 151.3 del TRLCSP).

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 (art. 151.4 del TRLCSP).



DECIMA SEPTIMA.- 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 (Art. 156.3 TRLCSP) y debiendo procederse al pago del precio de adjudicación conforme se indica en la cláusula siguiente.

Los gastos de elevación a escritura pública si fuera preceptiva para la inscripción registral, así como estos gastos de inscripción en el Registro de la Propiedad serán abonados directamente por el contratista adjudicatario.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, se producirán los efectos que se determinen según el artículo 156.4 del TRLCSP.

El contrato tendrá naturaleza administrativa especial y se entenderá siempre a riesgo y ventura del adjudicatario sin que este pueda solicitar alterar el contenido de las cláusulas de este pliego.

DECIMA OCTAVA.- PAGO DEL PRECIO.

El precio total de enajenación, incluyendo todos los gastos e impuestos, se abonarán antes de la formalización del contrato, siendo a cargo del adjudicatario los gastos de inscripción registral.

De no abonarse el precio en dicho plazo quedará sin efecto la adjudicación.

DECIMA NOVENA.- PLAZOS DE EJECUCIÓN.

- Solicitar licencia de obras, ajustado a la normativa urbanística, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la notificación de la inscripción del solar en el Registro de la Propiedad.
- La obra de edificación deberá finalizarse en el plazo de 1 año desde la concesión de la preceptiva licencia municipal.
- El proyecto de obras a presentar para la obtención de la licencia municipal, en cuanto a sus características externas y estéticas, así como accesos rodados a las parcelas y sus refuerzos, deberán serlo de satisfacción del Ayuntamiento, que podrá fijar las condiciones que al respecto deben cumplir, previo a la concesión de la licencia de obras.
- Vallar la parcela conforme a criterio municipal para unificar las características del vallado del Sector.



- Las acometidas a los servicios, serán igualmente conforme a las directrices municipales, que podrá establecerlas por las zonas de retranqueo de las parcelas, imponiéndose servidumbres sobre estas zonas, para el paso de las acometidas de los servicios entre parcelas hasta las conexiones previstas.
- Adosamiento de las edificaciones conforme indique el Ayuntamiento.
- Solicitar licencia de la actividad comprometida en su propuesta y desarrollar la misma.
- Emplear técnicas no contaminantes en la actividad que se comprometen a desarrollar para ser industria no contaminante.
- 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.
- Una vez entrado en funcionamiento la actividad empresarial comprometida, en el plazo de tres meses, deberá acreditar la contratación del personal que se hubiera comprometido en su propuesta.

El adjudicatario deberá solicitar y obtener cuantas licencias, autorizaciones y permisos sean necesarios para el cumplimiento de las obligaciones de este contrato. Igualmente será de su cuenta los proyectos y cuantos documentos técnicos que para ello sea preceptivo y el pago de los tributos a que diera lugar.

VIGÉSIMA.- 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.

Una vez ejecutada la totalidad del contrato, comprendiendo todos sus derechos y obligaciones, podrá cederse el mismo sin penalización alguna para el adjudicatario.

Con respecto al bien enajenado, el precio de venta por unidad de superficie de parcela urbanizada adjudicada no podrá incrementarse en el plazo de 10 años y además el Ayuntamiento deberá autorizar, si procede, 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.



Bajo ninguna circunstancia se podrá alterar el destino de la parcela dentro del objeto del contrato marcado por el Pliego, es decir, el destino de construcción de edificaciones industriales que cumplan los criterios fijados en los Pliegos Cláusulas Administrativas para Parque Industrial Avanzado, básicamente la finalidad de suelo industrial sin beneficio económico para el Ayuntamiento en aras a impulsar el desarrollo económico e industrial del municipio con la consiguiente creación de empleo y además para la instalación de industrias no contaminantes, mejorando la calidad del servicio y del medio urbano.

El propietario podrá solicitar y, en su caso, obtener la autorización municipal para realizar el cambio de la actividad desarrollada en la parcela, pudiendo obtenerse dicha autorización siempre y cuando se mantenga para la parcela el destino reseñado en el párrafo anterior con carácter genérico para el Polígono Industrial Avanzado.

Si el titular adjudicatario de la parcela **no** hubiera cumplido, a la fecha de la solicitud de la autorización municipal de la transmisión de la parcela, todas las obligaciones que se marcan para el propietario adjudicatario en el presente Pliego, en este caso:

- El Ayuntamiento de Ciudad Real podría también prestar su conformidad a la transmisión de la parcela, pero con la obligación del propietario adjudicatario de la misma de ingresar en la Tesorería Municipal una cantidad equivalente al 20 % del precio satisfecho en su día por la compra la parcela. El pago de la cantidad antes reseñada deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la notificación al interesado del acuerdo de la Junta de Gobierno Local otorgando el consentimiento municipal a dicha transmisión de la propiedad de la parcela.
- Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real no se procederá al otorgamiento de la escritura pública en la que se ha de formalizar la transmisión de la propiedad de la parcela, quedando la misma sin efecto, en el caso de que por parte del adjudicatario interesado no se acredite con antelación a la fecha de otorgamiento de la mencionada escritura pública la realización del abono a favor del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la cantidad antes reseñada.

En todo caso, autorizada, efectuada y elevada a escritura pública la transmisión de la parcela, el nuevo propietario de la misma quedará obligado al cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el presente Pliego.



VIGESIMA PRIMERA. GASTOS E IMPUESTOS.

1. El adjudicatario abonará los gastos de anuncios en los boletines oficiales y otros obligatorios así como los impuestos correspondientes a la adjudicación, formalización e inscripción registral.

2. Todos los gastos e Impuestos (IVA, Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Notaría, Registro de la Propiedad, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, ICIO por la construcción, etc.) que se originen por cuenta de la presente compraventa, construcción a realizar y actividad a desarrollar, serán por cuenta del adjudicatario.

VIGESIMA SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO. RESOLUCIONES Y SANCIONES.

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, sin derecho a indemnización.

El Contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real 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 de pleno derecho y con trascendencia real a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en los siguientes supuestos:

- 1.- Si el adquirente incumpliere alguno de los plazos previstos en el presente pliego.
- 2.- Si el promotor 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 a la parte compradora tendrá derecho a la devolución de las dos terceras partes del precio de la venta, deducidos de dicho precio tanto el importe de las cargas y gravámenes que, con autorización del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, se hayan podido constituir.

Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo conferido al efecto, resuelto el contrato la parte compradora tendrá derecho a una suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de la parcela más el importe de la construcción realizada.



La valoración de este segundo sumando (construcción ya realizada y conforme con la ordenación urbanística) se hará con el resultado que arrojen las mediciones practicadas mediante inspección de dos peritos, arquitecto y arquitecto técnico municipales, que se recogerá en el acta correspondiente. A dichas mediciones se le aplicarán los precios que figuren en el proyecto de ejecución, siendo, en todo caso, la valoración aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Ciudad Real.

Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidos con la autorización que se establece, sobrepasen las dos terceras partes del precio de la venta de la parcela, del exceso se reintegrará al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real con cargo al importe en que se valoren las obras o edificaciones a que antes se hizo referencia.

Si las obras por el adjudicatario de la parcela cuyo contrato hubiese sido resuelto no se ajustan al proyecto, así lo ordenase el Ayuntamiento, podrá proceder al derribo de la edificación, total o parcialmente, a costa del adjudicatario. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si esta hubiese de llevarse a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real. En este caso no habrá lugar al resarcimiento de los costes de construcción a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores.

En todo caso, el dominio de la parcela vendida, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio municipal de suelo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, el cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artº 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.

VIGESIMA TERCERA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Los adjudicatarios de la parcela correspondiente a este Concurso vendrán obligados a:

- Satisfacer además del precio de adjudicación, todos los gastos que origine el contrato, entre ellos:
 - o IVA
 - o Los demás tributos, sean estatales, autonómicos o municipales.



- Gastos derivados de los anuncios oficiales.
 - Gastos de escritura e inscripción registral.
-
- Solicitar licencia de obras, ajustado a la normativa urbanística, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la notificación de la inscripción del solar en el Registro de la Propiedad.
 - La obra de edificación deberá finalizarse en el plazo de 1 año desde la concesión de la preceptiva licencia municipal.
 - El proyecto de obras a presentar para la obtención de la licencia municipal, en cuanto a sus características externas y estéticas, así como accesos rodados a las parcelas y sus refuerzos, deberán serlo de satisfacción del Ayuntamiento, que podrá fijar las condiciones que al respecto deben cumplir, previo a la concesión de la licencia de obras.
 - Vallar la parcela conforme a criterio municipal para unificar las características del vallado del Sector.
 - Las acometidas a los servicios, serán igualmente conforme a las directrices municipales, que podrá establecerlas por las zonas de retranqueo de las parcelas, imponiéndose servidumbres sobre estas zonas, para el paso de las acometidas de los servicios entre parcelas hasta las conexiones previstas.
 - Adosamiento de las edificaciones conforme indique el Ayuntamiento.
 - Solicitar licencia de la actividad comprometida en su propuesta y desarrollar la misma.
 - Emplear técnicas no contaminantes en la actividad que se comprometen a desarrollar para ser industria no contaminante.
 - 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 segregada de la finca matriz.
 - 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 todos 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 abonará los gastos generados por este contrato, incluso la elevación a escritura pública de la formación e inscripción registral. Igualmente a satisfacer todos los tributos que genere, sea IVA o de otra naturaleza.
- 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.

VIGÉSIMA CUARTA.- ARRENDAMIENTO DE LA PARCELA.

En el caso de que el propietario adjudicatario o posteriores propietarios titulares de la parcela soliciten la autorización municipal para efectuar el arrendamiento de toda la parcela o de una parte de la misma a favor de un tercero/s, éste únicamente podría autorizarse por la Junta de Gobierno Local si el propietario solicitante hubiera cumplido, a la fecha de la solicitud de la autorización municipal de arrendamiento de la parcela, todas las obligaciones que se marcan para el propietario adjudicatario en el presente Pliego, así como haber mantenido la actividad durante un mínimo de diez años ininterrumpidamente.

VIGESIMA QUINTA. CONFIDENCIALIDAD.

Sin perjuicio de las disposiciones del TRLCSP, relativas a la publicidad de la adjudicación y a la información que debe darse a los candidatos y a los licitadores, éstos podrán designar como confidencial parte de la información facilitada por ellos al formular las ofertas, en especial con respecto a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las mismas. Los órganos de contratación no podrán divulgar esta información sin su consentimiento.



De igual modo, el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor.

VIGESIMA SEXTA.- RESPONSABLE DEL CONTRATO.

Será responsable del contrato, con las facultades detalladas en el art. 52 del TRLCSP, el Jefe de Servicio de Régimen Jurídico del área de Urbanismo, al tratarse de un expediente de parcela de Patrimonio municipal del Suelo.

VIGESIMA SEPTIMA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para lo no previsto en este Pliego de Condiciones se estará a lo dispuesto en la siguiente legislación:

- Normativa especial administrativa:
 - . Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
 - . Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- 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.
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (preceptos básicos y los de aplicación a todas las Administraciones Públicas).
- Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; Texto Refundido de las Disposiciones; Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; Real Decreto 1372/1985, de 13 de Junio, por el se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo, y en su defecto la normativa aplicable de derecho privado.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

VIGESIMA OCTAVA.- JURISDICCIÓN.

Siendo el contrato de naturaleza administrativa, corresponde el conocimiento de cualesquiera cuestiones que suscite el mismo, ya sean relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimientos y extinción, el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Ciudad Real a 13 de Marzo de 2.015
EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO, OBRAS Y MANTENIMIENTO

Pedro Antonio Martín Camacho.