

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA 81 DEL SECTOR ZI-II DEL POLÍGONO INDUSTRIAL MIRABUENO DE TORREDONJIMENO

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, un único criterio de adjudicación al precio mas alto (subasta pública), del bien inmueble Parcela 81 del sector ZI-II de Torredonjimeno, de propiedad municipal cuyas características, linderos, aprovechamientos y servidumbres se detallan a continuación:

Descripción de inmueble:

a) Situación geográfica: Parcela 81, polígono industrial Mirabueno, Sector ZI-II de Torredonjimeno.

b) Superficie: 404 metros cuadrados.

c) Linderos: Norte> Parcela 82, Sur> Terreno rústico, Este> C/ Uruguay, Oeste> Parcela 97.

d) Referencia catastral: 7297281VG1779N0001RM.

Que dicho bien está inscrito en el Registro de la Propiedad de Martos, en el Tomo 2308, Libro 477, Folio 39, Inscripción 1ª.

El presupuesto de valoración del inmueble aportado por la técnico asciende a 16.160,00 euros más 3.393,60 euros de IVA, siendo el total de 19.553,60 euros.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación será la subasta, siguiendo el artículo 52.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, así como el artículo 37 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, en el que todo interesado podrá presentar una oferta.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a un solo criterio de adjudicación que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

CLÁUSULA TERCERA. El Perfil de 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 cuenta con el Perfil de Contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.tosiria.com.

CLÁUSULA CUARTA. Tipo de Licitación

El tipo de licitación, que podrá ser mejorado al alza, es el de 16.600,00 euros más 3.393,60 euros de IVA, siendo el total de 19.553,60 euros. Este tipo es el resultado de multiplicar el número de metros cuadrados de la parcela por el valor del metro cuadrado, establecido en 40 euros/metro cuadrado, IVA no incluido.

El adquirente viene obligado en el momento de la firma de la escritura pública a pagar el 60% del precio incrementado con el IVA correspondiente mediante cheque bancario o conformado por Banco o Caja de Ahorros.

Podrá establecerse el fraccionamiento del pago que devengará, como mínimo, el interés legal del dinero y deberá garantizarse mediante aval bancario. Este aplazamiento recaerá sobre el 40% del precio incrementado con el IVA correspondiente y el plazo máximo de aplazamiento será de 18 meses, pudiendo fraccionarse el pago de la cantidad correspondiente sin sobrepasar el plazo máximo de 18 meses.

Si la persona adjudicataria constituyese hipoteca o prenda sin desplazamiento 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.

CLÁUSULA QUINTA. Órgano de Contratación

A la vista del importe del contrato que asciende a 19.553,60 euros, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, será la Junta de Gobierno Local, al estar delegada dicha competencia por Decreto de Alcaldía de fecha 6 de julio de 2015.

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 Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

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 y no estén incurso en prohibiciones para contratar.

La **capacidad de obrar** del empresario se acreditará:

a) En cuanto a **personas físicas**, mediante la fotocopia compulsada del documento nacional de identidad.

b) En cuanto a **personas jurídicas**, mediante la fotocopia compulsada del CIF y 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.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento Plaza de la Constitución nº 1 de Torredonjimeno, en horario de atención al público, dentro del plazo de veinte días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en el Perfil de Contratante.

Las ofertas podrán presentarse, por correo, por telefax, o por medios electrónicos, informáticos o telemáticos 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 ofertas 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 diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. La presentación de una oferta supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las ofertas para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador y con indicación del domicilio a efectos de notificaciones, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda «Oferta para licitar la enajenación del bien inmueble Parcela 81 del sector ZI-II de Torredonjimeno propiedad del Ayuntamiento de Torredonjimeno y calificado como bien patrimonial, ubicado en la C/ Uruguay, de este Municipio, para destinarlo a uso "industrial o nave almacén o similares"». La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre «A»:** Documentación Administrativa.

— **Sobre «B»:** Oferta 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 ADMINISTRATIVA**

a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario.

b) Documentos que acrediten la representación.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.

— 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.

d) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe de 323,20 euros (correspondiente al 2% del valor de tasación del bien, excluido IVA, y que quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes hasta la formalización de la escritura pública de compraventa del inmueble).

**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA**

— Oferta económica.

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 del bien inmueble parcela núm. 81, ubicado en la C/ Uruguay del Polígono Industrial Mirabueno, Sector ZI-II de Torredonjimeno, para destinarlo a _____, mediante subasta, anunciado en el *Boletín Oficial de la Provincia* n.º ____, de fecha _____, y en el Perfil de Contratante, 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

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____».

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente, que podrá ser un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación.

Conforman la Mesa de Contratación los siguientes miembros:

- Alcalde o persona en quien delegue, que actuará como Presidente de la Mesa.
- Secretario/a de la Corporación, Vocal
- Interventor/a de la Corporación, Vocal.
- Un vocal por cada Grupo Político con representación en el Pleno.

— Funcionario/a del Ayuntamiento, que actuará como Secretario/a de la Mesa.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

La Mesa de Contratación se constituirá el tercer día hábil (excluido el sábado) tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas, procederá a la apertura de los Sobres «A» y calificará la documentación administrativa contenida en los mismos.

Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo diez días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observadas en la documentación presentada.

Posteriormente, procederá a la apertura y examen del sobre «B», que contienen las ofertas económicas.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá al licitador que haya presentado la mejor oferta.

La Alcaldía requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de la recepción del requerimiento, presente documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, así como acreditar la constitución de la garantía de un 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, y que quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la cláusula decimocuarta del presente pliego.

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Adjudicación del Contrato

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

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén y en el perfil del contratante.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Formalización del Contrato

Se deberá producir la formalización del contrato en escritura pública.

La enajenación de bienes inmuebles, deberá formalizarse en escritura pública, artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Obligaciones de los Adjudicatarios

Los adjudicatarios de parcelas industriales, por el hecho de la adquisición de aquéllas, quedan obligados a lo siguiente:

- a) A destinar la parcela comprada a usos industriales o naves almacén o similares, comprometiéndose a respetar íntegramente en cuanto a edificación e instalaciones se refiere, el Plan General de Ordenación Urbana vigente. A tal fin, y con independencia de la documentación que en su día hayan de presentar para obtener la preceptiva licencia de obras, habrán de presentar en el Ayuntamiento, para su aprobación en el plazo de UN AÑO a

- partir del otorgamiento de la escritura de adjudicación, los proyectos definitivos de dichas construcciones e instalaciones a realizar en la parcela.
- b) A realizar las edificaciones al ritmo que señalen los proyectos de construcción, debiendo empezarlos y concluirlos conforme a lo establecido en el PGOU vigente y demás normativa de aplicación.
 - c) Al inicio de la actividad una vez terminada la construcción en un plazo no superior a UN AÑO y no se permitirá la venta ni el arrendamiento hasta pasado un plazo mínimo de 5 años, salvo que se justifique un estado de quiebra o suspensión de pagos.
 - d) A facilitar a los técnicos municipales la inspección de las obras en construcción a fin de asegurar que se ejecuten con arreglo al proyecto aprobado.
 - e) A no enajenar, por pactos inter vivos, total ni parcialmente, sin la autorización expresa del Ayuntamiento, hasta tanto no estén completamente concluidas las obras de construcción en la parcela y solo en los supuestos del punto c) anterior. Los nuevos adquirentes, en su caso, quedarán subrogados en todos los derechos y obligaciones del transmitente.
 - f) Solo se podrá gravar la parcela mediante hipoteca para llevar a cabo la construcción.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Condición resolutoria expresa

Con tal carácter se pacta que los contratos y la transmisión a que sirvan de título quedarán resueltos, con efecto real y oponible a tercero, a instancia del Ayuntamiento, en cualquiera de los supuestos siguientes:

- a) Si los adquirentes no presentan para su aprobación por el Ayuntamiento, los proyectos definitivos de la construcción a efectuar en la parcela, en el plazo de UN AÑO a partir del otorgamiento de la escritura de adjudicación.

- b) Si no comienzan o concluyen las obras de construcción en la forma y plazos determinados en el apartado b) de la condición decimoquinta.
- c) Si la construcción no se acomoda al proyecto presentado y aprobado por el Ayuntamiento.

Resuelto el contrato por las causas anteriormente reseñadas y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, el Ayuntamiento podrá retener de la cantidad pagada total, o bien del 60% del precio de adjudicación un 20% de la citada cantidad a título de daños y perjuicios, el dominio de la parcela con sus accesiones revertirán automáticamente y con carácter retroactivo al Ayuntamiento, inscribiéndose a su nombre en el Registro de la Propiedad conforme al Art. 23 de la Ley Hipotecaria, acreditándose el hecho determinante de la Resolución por cualquiera de los medios reprobados admitidos en Derecho con acceso al Registro, y procediéndose al pago o consignación a favor del interesado del 80% del importe total o del importe que representó el 60% abonado a cuenta del precio de adjudicación, con las deducciones que, por otros conceptos, procedan. El Ayuntamiento no indemnizará cantidad alguna a los interesados, una vez resuelto el contrato, por aquellas obras ejecutadas en las parcelas ni por ningún otro concepto.

La cancelación de la condición resolutoria objeto de la presente base tendrá lugar cuando se presente e inscriba en el Registro de la Propiedad escritura de declaración de la obra nueva en la correspondiente parcela, complementada con certificación del Arquitecto o Ingeniero Director de la obra acreditando la terminación de aquella conforme a proyecto acompañada de cualquiera de estos documentos:

- a) Acuerdo del Ayuntamiento que acredite que las construcciones se adaptan al proyecto aprobado por el mismo y que se comenzaron y terminaron en el tiempo prescrito
- b) Resolución firme del órgano judicial competente que declare los mismos hechos y ordene la cancelación de la condición.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. 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 aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y la normativa patrimonial administrativa, así como sus disposiciones de desarrollo, los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente 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.

En Torredonjimeno, a 30 de junio de 2016

El Alcalde

Fdo. Juan Ortega Anguita