

**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE HAN DE SERVIR DE BASE A LA ENAJENACIÓN DE PARCELAS, SITUADAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS MEZQUITAS”, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA Y VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, EN VALVERDE DE JÚCAR (CUENCA).**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ayuntamiento de Valverde de Júcar precisa convocar un nuevo proceso de enajenación de parcelas industriales a la vista de la demanda de suelo industrial existente, con objeto de ponerlo a disposición de los emprendedores.

**I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

**I.1.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Constituye el objeto del presente pliego, la venta individualizada, mediante procedimiento abierto, oferta económica más ventajosa y varios criterios de adjudicación de las parcelas, que se detallan en el ANEXO I, propiedad del Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca), resultantes de la urbanización del Polígono Industrial “Las Mezquitas”, en aras de facilitar la implantación de actividad industrial.

El uso, la superficie, y la superficie edificable de las parcelas son las que se señalan en el citado Anexo I, quedando los adjudicatarios en todo caso sujetos a lo dispuesto en el respectivo planeamiento y en las Ordenanzas vigentes.

La adjudicación del derecho a edificar se efectuará conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

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 TRLCSP)

**I.2.- ENTIDAD ADJUDICADORA.**

a) Organismo: Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca)

b) Dependencia que tramita el expediente: Secretaría.

**II. BASES DE LA LICITACIÓN Y DE LA ADJUDICACIÓN**

**II.1.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

El expediente correspondiente se tramitará de forma ordinaria.

La adjudicación de las parcelas se llevará a cabo por el procedimiento abierto, atendiendo a la oferta económica más ventajosa, teniendo en cuenta varios criterios de adjudicación.

**II.2.- GASTOS DE PUBLICIDAD DE LICITACIÓN**

El adjudicatario deberá abonar el importe de los gastos de publicidad de licitación del contrato que resulten de aplicación de las tarifas oficiales para la publicación de anuncios de licitación en aquellos boletines y diarios oficiales, que la Ley establezca como de inserción obligatoria.

### II.3.- LICITADORES

Podrán contratar con la Administración las personal naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica y que no se hallen incurso/s de los supuestos de prohibiciones para contratar establecidas en el art 60 TRLCSP.

### II.4.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

II.4.1.-El plazo de presentación de las proposiciones será de treinta días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca. En caso de que el último día del plazo sea inhábil, dicho plazo es entenderá prorrogado hasta el primer día siguiente hábil, o si este fuese sábado, el primer día hábil siguiente a dicho sábado.

II.4.2.-Los licitadores presentarán sus proposiciones en el Registro General del ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca) con domicilio en la Plaza Mayor 1, código postal 16.100, en horario de oficina de 9:00horas a 14:00horas

Las solicitudes también podrán presentarse por medio de cualquier otra se las formas previstas en el Artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre. Cuando las proposiciones se envíen por correo deberán remitir a la dirección indicada en la Disposición anterior y cumplirán los requisitos señalados en el art. 80.4 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, debiendo justificarse la fecha y hora de la imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar en el mismo día al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el que se consigne el título completo que aparece en la convocatoria y nombre del licitador, como máximo dentro del plazo de días naturales siguientes a la terminación del plazo de presentación antes mencionado.

Transcurridos los diez días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentada en plazo.

Los documentos aportados por los licitadores deberán ser originales, o bien fotocopias compulsadas. Las fotocopias no compulsadas se tendrán por no presentadas. A efectos de compulsas, los licitadores pueden dirigirse a la Secretaría del Ayuntamiento de Valverde de Júcar o a cualquier otro organismo público competente para ello.

La presentación de proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

II.4.3.- Deberá presentarse una solicitud de participación por cada una de las parcelas a la que se licite, independientemente de que el licitador se presente a uno o más expedientes al mismo tiempo. Es decir, en caso de que se presenten propuestas por varias parcelas será

suficiente con la presentación de un solo sobre 1 por licitador, y tantos sobres 2 y 3 como parcelas por las que se licita.

La presentación de las proposiciones presume la aceptación incondicionada por el licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas de este pliego, sin salvedad alguna.

II.4.4.- Toda la documentación integrante de las proposiciones deberá presentarse, en su caso, traducida de forma oficial al castellano

#### II.5.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones contarán de TRES (3) SOBRES, cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, en cada uno de los cuales se hará constar su respectivo contenido, el nombre del licitador, denominación del expediente y la parcela a la que opte.

SOBRE A.- Documentación administrativa previa

SOBRE B.- Proposición económica

SOBRE C.- Otros criterios de valoración

#### SOBRE A (Cerrado).- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LOS REQUISITOS PREVIOS

En el sobre A figurarán los documentos que se relacionan a continuación, originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente, acompañados, en hoja independiente, de una relación de todos los documentos que el licitador incluya en este sobre y, en su caso, una dirección de correo electrónico a la que efectuar las notificaciones.

Los licitadores que opten a más de una parcela de las ofrecidas en la licitación deberán presentar necesariamente para cada una de ellas el sobre A, sin perjuicio de que la documentación correspondiente puedan presentarse por una sola vez en este caso una remisión al sobre A del expediente en que figuren dichos documentos:

TÍTULO: Documentación Administrativa previa para participar en el procedimiento abierto de enajenación de la/s parcela/s N°....., ubicada/s en el Polígono Industrial “Las Mezquitas” y convocado por el Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca).

CONTENIDO: Deberá contener los siguientes documentos:

a) Instancia solicitando participar en el procedimiento de licitación, que responderá al modelo incluido como ANEXO II. Si el licitador es persona jurídica, dicha instancia deberá presentarse firmada por persona con poder de representación de la empresa licitadora, debiendo acompañarse las escrituras acreditativas de dicho poder.

b) Documentos acreditativos de la personalidad: Los empresarios que sean persona física deberán aportar copia compulsada del Documento Nacional de Identidad o documento que legalmente lo sustituya; los empresarios que sean personas jurídicas, aportarán copia compulsada de 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. Asimismo, para que la empresa pueda presentar proposición, las prestaciones objeto del contrato habrán de estar comprendidas dentro de sus fines, objeto o ámbito de actividad, conforme a sus estatutos o reglas fundacionales.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea deberán estar habilitadas con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas para realizar la prestación de que se trate, en los términos del artículo 58 del RDL 3/2011.

Las empresas no comunitarias deberán justificar el requisito exigido por el artículo 55 del TRLCSP.

Cuando se trate de una unión de empresarios constituida temporalmente al efecto, tendrán capacidad y actuarán en los términos del artículo 59 del RDL 3/2011.

c) Documentos acreditativos de la representación: Cuando la solicitud de participación no aparezca firmada por los licitadores deberá incluirse el poder otorgado a favor de quien o quienes suscriban la solicitud de participación junto con una copia compulsada del Documento Nacional de Identidad del apoderado.

d) Declaración responsable de no estar incurso el empresario o empresa en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el Art. 60 del TRLCSP. Además incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el 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.

Esta declaración responsable responderá al modelo incluido como ANEXO III del presente pliego.

e) Documentación adicional exigida a todas las empresas extranjeras. Las empresas extranjeras deberán presentar una 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.

f) Domicilio. Todos los licitadores deberán señalar un domicilio para la práctica de notificaciones. Esta circunstancia podrá ser complementada indicando una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y fax.

g) Justificante de haber constituido la garantía provisional correspondiente a cada una de las parcelas a cuya adjudicación desean concurrir.

h) Documento Nacional de Identidad del firmante de la proposición.

i) Quienes comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán poder bastante al efecto. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil.

h) Índice de todos los documentos incluidos en este sobre.

#### SOBRE B (cerrado) PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

TÍTULO: Proposición Económica para participar en el procedimiento abierto de enajenación de la/s parcela/s N° ....., ubicada/s en el Polígono Industrial “LAS MEZQUITAS” y convocado por el Ayuntamiento de Valverde de Júcar.

CONTENIDO: Incluirá la oferta económica de adquisición de la parcela objeto de licitación, que será como mínimo coincidente con el tipo de licitación, pudiendo ser éste mejorable al alza, según el modelo de proposición adjunto. Anexo V.

Se presentará escrita de forma legible y no se aceptará aquéllas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estima fundamental para considerar la oferta. En caso de discrepancia entre la oferta expresada en letra y la expresada en número, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta económica por parcela. La infracción de esta norma dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas para esa parcela.

Las ofertas que sean inferiores al precio base fijado en el acuerdo de enajenación y que se señala en el Anexo I serán automáticamente desechadas.

Los licitadores que opten a más de una parcela deberán presentar necesariamente para cada una de ellas el sobre B

SOBRE C (cerrado) DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS CUYA CUANTIFICACIÓN DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR

TÍTULO: Otros criterios de valoración para participar en el procedimiento abierto de enajenación de la/s parcela/s N° ....., ubicada/s en el Polígono Industrial “Las Mezquitas” y convocado por el Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca).

El sobre C deberá contener una Memoria en la que se describa de forma detallada la actividad a desarrollar en la parcela, y en su caso, su compatibilidad con el desarrollo sostenible, el valor añadido que pueda suponer y la incidencia directa o indirecta en el tejido industrial existente en el polígono donde se encuentran ubicadas las parcelas objeto de licitación y cualesquiera otros datos que el licitador considere idóneos en función de los criterios que han de servir a la evaluación de las proposiciones.

CONTENIDO: Se incluirá aquí la documentación acreditativa de otros criterios de valoración. Anexo VI: Viabilidad del proyecto empresarial, situación empresarial, creación de puestos de trabajo, todo ello conforme a los criterios de selección descritos en el siguiente apartado.

II.6.- CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La adjudicación se regirá por la presente baremación: (Puntuación Máxima 130 puntos).

<b>CRITERIOS DE SELECCIÓN</b>	<b>VALORACIÓN</b>
1. <u>Mejora en el precio de licitación:</u>  El precio de licitación será el dispuesto en la cláusula cuarta del presente condicionado, otorgándose 1 punto por cada 1,00 € de incremento sobre el precio tipo (euro/m2)	Máximo 30 puntos

<p>2. <u>Creación de nuevos puestos de trabajo:</u></p> <p>A) Número de puestos de trabajo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 puestos de trabajo                      5 puntos</li> <li>- Entre 2 y 5 puestos de trabajo        10 puntos</li> <li>- Entre 6 y 10 puestos de trabajo       20 puntos</li> <li>- Entre 11 y 20 puestos de trabajo      30 puntos</li> <li>- Más de 20 puestos de trabajo        40 puntos</li> </ul> <p>B) Otros conceptos valorables:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre el 25% y el 50% de Mujeres    10 puntos</li> <li>- Entre el 5% y el 10% de Minusválidos 10 puntos</li> <li>- Entre el 5% y el 10% de parados de más de 45 años                      10 puntos</li> </ul>	<p>Máximo 50 puntos</p>
<p>3. <u>Viabilidad y proyecto empresarial:</u></p> <p>A) Empresa cuya actividad a la que se dedica o se vaya a dedicar contemple la calificación de I + E, ó I + D + I: 8 puntos.</p> <p>B) Viabilidad y características del proyecto empresarial a desarrollar, valorable por la mesa de contratación, conforme a la memoria que deberá presentarse: de 0 a 12 puntos.</p> <p>Los licitadores, deberán de aportar una Memoria Descriptiva de la actividad económica a desarrollar, incluyendo los documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en los criterios de valoración.</p>	<p>Máximo 20 puntos</p>
<p>4. <u>Situación empresarial:</u></p> <p>Empresas actualmente instaladas en este término municipal y que requieran trasladar o ampliar su actividad, siendo preciso su traslado al Polígono Industrial.</p>	<p>20 puntos</p>
<p>5. <u>Adquisición de parcelas colindantes.</u></p> <p>Se valorará a los licitadores que hayan adquirido parcelas en procesos anteriores y precisen parcelas colindantes para ampliación de una actividad empresarial.</p>	<p>10 puntos</p>

Dado que los criterios evaluables de forma automática tienen atribuida una ponderación mayor que la correspondiente a los criterios que dependen de un juicio de

valor, no resulta precisa la intervención del comité de expertos prevista en el Art. 25 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo.

El Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca) estará facultado para requerir a los adjudicatarios en cualquier momento la documentación acreditativa de los compromisos en su oferta.

#### II.7.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIÓN.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda del TRLCSP, en relación con el artículo 21.2 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, 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.

Su nombramiento corresponderá al órgano de contratación, conforme a lo establecido en el artículo 320.3 del TRLCSP.

Estará compuesta por los siguientes miembros:

-PRESIDENTE: El Sr. Alcalde-Presidente o funcionario en quien delegue.

-SECRETARIO: Un funcionario del Ayuntamiento de Valverde de Júcar.

- VOCALES:

- Un Concejales del equipo de Gobierno en el Ayuntamiento de Valverde de Júcar.
- Un Concejales del Grupo de la oposición en el Ayuntamiento de Valverde de Júcar.
- El Sr. Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Valverde de Júcar.
- Un funcionario del Ayuntamiento de Valverde de Júcar.

Todos los miembros de la mesa tendrán voz y voto, excepción hecha del secretario que sólo tendrá voz.

La composición de la Mesa de Contratación se publicará ([www.valverdedejucar.net](http://www.valverdedejucar.net)) con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que deba celebrar para la calificación de la documentación referida en el artículo 146.1 del TRLCSP.

En caso de ausencia de alguno de los miembros de la Mesa, deberán ser sustituidos por sus respectivos suplentes. A los miembros de la Mesa de Contratación les será de aplicación las causas de abstención y recusación previstas en los artículos 28 y 29 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La Mesa de Contratación, en acto interno, calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre "A" Documentación administrativa previa, y si observase defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder

si lo estima conveniente un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error, a excepción de la garantía provisional que deberá constar inexcusablemente, no pudiéndose subsanar su falta de presentación.

El acto de apertura y examen de las proposiciones económicas se celebrará en acto público, a las 11 horas del undécimo día posterior al de finalización del plazo de presentación de éstas. Para el supuesto que dicho día coincidiera con sábado o festivo, dichos plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.

La Mesa de Contratación procederá en acto público, a las 11 horas del undécimo día posterior al de finalización del plazo de presentación de éstas, a la apertura de la documentación contenida en el sobre “B” Proposición económica.

Acto seguido, se procederá a la apertura de la documentación contenida en el sobre “C” Otros criterios de valoración, así como a la posterior valoración de la misma.

Cuando para la valoración de las proposiciones hayan de tenerse en cuenta criterios distintos al del precio, el órgano competente para ello podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos.

Una vez efectuada la valoración de toda la documentación, la Mesa de Contratación propondrá al órgano de contratación la adjudicación de las parcelas a aquellos licitadores que hayan obtenido mayor puntuación en relación a una determinada parcela.

La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa de Contratación no generará derecho alguno a favor del licitador que hubiera formulado la oferta propuesta, sin embargo, en el supuesto de que el órgano de contratación decida adjudicar el contrato apartándose de la propuesta formulada por la Mesa deberá motivar su decisión.

La adjudicación al licitador que presente la oferta más ventajosa no procederá cuando de conformidad con el Art. 152 del TRLCSP, el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados.

## II.8.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

La Mesa de contratación, elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el Anexo VII, acompañada de las actas de sus reuniones y de la documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos, o bien, propondrán que se quede desierta la licitación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del empresario propuesto frente a la Administración mientras el órgano de contratación no dicte resolución de adjudicación.

## II.9.- CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS, ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

II.9.1.- De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Real Decreto 817/2009, la Mesas de Contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y que no hayan sido declaradas desproporcionadas o anormales. Para realizar dicha clasificación,

atenderá a los criterios de adjudicación señalados en este pliego, pudiendo solicitar para ello cuantos informes técnicos estime pertinente.

II.9.2.- El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación:

a) Certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o declaración responsable de no estar obligado a presentarla. Esta certificación podrá obtenerse en la forma establecida en el Real Decreto 263/1996 de 16 de Febrero, por el que se regula la utilización de técnicas electrónicas, informáticas y telemáticas por la Administración General del Estado, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 209/2003 de 21 de Febrero, y de acuerdo a la Ley 11/2007 de 22 de Junio de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.

b) Certificación positiva expedida por la Tesorería Territorial de la Seguridad Social, de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social, o declaración responsable de no estar obligado a presentarla.

c) Acreditación de haber constituido una garantía definitiva por importe equivalente al cinco por ciento del importe de adjudicación de cada una de las parcelas adjudicadas, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

La garantía exigida podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 96 del TRLCSP, y conforme al régimen previsto en los art. 55 y siguientes del RGLCAP.

La garantía definitiva quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, responderá de los conceptos enumerados en el art. 100 del TRLCSP y será devuelta cuando se demuestre el cumplimiento, de todas las obligaciones derivadas de la enajenación y, en particular, de las condiciones resolutorias es este Pliego

d) La escritura pública de formalización de la unión temporal de empresarios, en su caso, se aportará una vez que se haya efectuado la adjudicación definitiva del contrato a su favor.

e) Gastos de los anuncios de licitación. En el plazo indicado, el adjudicatario deberá presentar el documento acreditativo de haber abonado los gastos de los anuncios de licitación.

Los ingresos para el pago de los gastos de los anuncios de licitación deberán realizarse en la cuenta corriente que a tal efecto se indique en el requerimiento.

II.9.3.- 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.

## II. 10.- ADJUDICACION DEL CONTRATO

II.10.1.- El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

No 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 licitadores y, simultáneamente, se publicará en el Perfil del contratante en los términos establecidos en el art 151.4 del TRLCSP.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

II.10.2.- El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de dos (2) meses (art. 161 del TRLCSP), a contar desde la apertura de las proposiciones.

No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

II.10.3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 155 del TRLCSP, el Órgano de Contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la ejecución del contrato por razones de interés público debidamente justificada en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de la normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Tano en el supuesto de renuncia a la celebración del contrato, como en el caso de desistimiento del procedimiento se compensará a los licitadores por los gastos en que hubiese incurrido de acuerdo con los principios generales que rigen la responsabilidad de la Administración.

### III. EL PAGO DEL PRECIO

El precio de adjudicación deberá abonarse por el adjudicatario en dos plazos de idéntica cuantía, el primero dentro de los primeros quince (15) días siguientes a la notificación de la adjudicación y el segundo dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento para comparecer al otorgamiento de la escritura pública. El I.V.A. total se abonará con el primer plazo.

El referido plazo de quince días contados a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá presentar en Ayuntamiento de Valverde de Júcar la justificación documental de haber ingresado el cincuenta por ciento (50%) del precio de adjudicación y el I.V.A. correspondiente al precio total de la adjudicación; así como el compromiso restante de abonar el restante cincuenta por ciento (50%) dentro de los quince días hábiles siguientes al recibo del requerimiento para comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que no excederá de tres (3) meses desde la adjudicación definitiva.

El ingreso del segundo plazo deberá acreditarse en el momento de la formalización del contrato en escritura pública.

### IV.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

#### IV.1.- Formalización

El contrato se perfecciona con su formalización y salvo que se indique otra cosa en el clausulado, se entenderá celebrado en el lugar donde se encuentra la sede del órgano de contratación.

El contrato se formalizará en escritura pública, en la fecha y ante el Notario designados por Colegio de Notarios de Castilla La Mancha.

Cuando por causas imputables al contratista no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo con la incautación de la garantía definitiva, devolviéndose al adjudicatario lo ingresado por la parcela sin ningún tipo de revisión al alza.

Cuando la personalidad jurídica del adjudicatario y su solvencia económica, financiera y técnica o profesional hayan sido acreditados mediante certificación del Registro Oficial de licitadores y Empresas calificadas, esta misma manifestación deberá reiterarse en el documento en que 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 146.3 del TRLCSP.

En el momento de la formalización del contrato en escritura pública el adjudicatario deberá acreditar haber ingresado la totalidad del precio de adjudicación y del I.V.A. correspondiente a la parcela adjudicada, mediante la remisión del justificante de la transferencia bancaria a favor del Ayuntamiento de Valverde de Júcar.

Serán a cuenta del adjudicatario los gastos notariales y registrales. Igualmente queda obligado al pago de los tributos que graven los terrenos desde la fecha de adjudicación.

#### IV.2.- Inscripción registral.

El adjudicatario, una vez otorgada la escritura pública, deberá inscribirla en el Registro de la Propiedad y proceder al cambio de titularidad ante el catastro. De ambos extremos se dará conocimiento del Ayuntamiento de Valverde de Júcar en el plazo de tres (3) meses a contar desde el otorgamiento de la escritura debidamente inscrita, nota simple de dominio y cargas y la correspondiente alteración catastral.

Los gastos de inscripción registral serán abonados directamente por el adjudicatario en el Registro de la Propiedad, según liquidación que practique el mismo, una vez inscrita la parcela.

### V. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIOS

Los adjudicatarios de las parcelas correspondientes vendrán obligados a:

A) Destinar las parcelas enajenadas a la construcción de una edificación conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico de aplicación y de las condiciones específicas que se deriven de las licencias municipales o de las autorizaciones administrativas sectoriales que preceptivamente deban ser solicitadas para la implantación de la actividad.

B) Utilizar la parcela para los fines indicados en la Memoria justificativa presentada y que sirvieron de base para la evaluación de su oferta.

C) Solicitar la licencia de obra y en su caso de actividad en el plazo de seis (6) meses a contar desde la notificación de la adjudicación y a iniciar las obras en el plazo previsto en la licencia concedida y en el caso de que no esté previsto expresamente en ella, en el plazo de tres (3) meses a contar desde la notificación de la concesión de dicha licencia.

D) Finalizar las obras en el plazo máximo establecido en la licencia de obras concedida. En el caso de que el plazo de ejecución de las obras no esté previsto expresamente en la licencia, se estará al plazo establecido en el art. 167.2 c) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

E) Realizar a su cargo tanto las acometidas provisionales y definitivas de energía eléctrica y redes de servicio (agua, alcantarillado, etc...) que sea necesaria para la parcela adjudicada, como la limpieza de la misma.

F) En caso de arrendar o subarrendar la instalación en la parcela adjudicada, durante el plazo de cinco años desde la fecha del pago, será preceptivo la autorización del Ayuntamiento de Valverde de Júcar, siendo de obligado cumplimiento mantener las condiciones establecidas en el presente Pliego.

G) No enajenar la/s parcela/s adjudicadas, ni lo construido sobre ella, durante al menos cinco años a contar desde la fecha del pago. Transcurrido dicho plazo y se deseara vender la parcela, se deberá comunicar con anterioridad y por escrito al Ayuntamiento de Valverde de Júcar su intención de efectuarla, especificando el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación, al objeto de que el Ayuntamiento ejercite el derecho de adquisición preferente, si lo estima oportuno. Esta cláusula se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

#### V. DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE

La parte adquirente constituirá en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, a favor del Ayuntamiento de Valverde de Júcar, un derecho real de adquisición preferente sobre la finca descrita, en virtud del cual, el Ayuntamiento de Valverde de Júcar 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 Valverde de Júcar 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.

Estos derechos de tanteo, retracto y adquisición preferente tendrán una duración de diez 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.

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.

## VII. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

### VII.1.- CAUSAS DE RESOLUCION.

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Ayuntamiento de Valverde de Júcar en los siguientes supuestos, a los que las partes le atribuyen el carácter de condición resolutoria explícita:

- a) Si el adjudicatario no abona el precio en forma y plazos convenidos.
- b) Si el adjudicatario no comparece, sin causa justificada, en la formalización del contrato en escritura pública.
- c) Si el adjudicatario no justifica haber solicitado las oportunas licencias de obras en el plazo de seis (6) meses desde la notificación de la adjudicación, haber iniciado las obras en el plazo previsto en la licencia concedida y en su defecto en el plazo de tres (3) meses a contar desde la notificación de la concesión de dicha licencia o haber finalizado las mismas en la forma y plazos establecidos en el presente pliego.
- d) Si el adjudicatario enajena o grava, total o parcialmente, la parcela adjudicada sin autorización expresa del Ayuntamiento de Valverde de Júcar.
- e) El incumplimiento de las restantes obligaciones previstas en la cláusula V.
- f) Cualquiera otra causas de resolución que resulten aplicables del TRLCSP.

### VII.2.- EFECTO DE LA RESOLUCIÓN

Al eventual incumplimiento por parte del adjudicatario de algunas de las causas del apartado anterior 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 incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario recogidas en la cláusula quinta.

## VIII. RÉGIMEN JURICO DE CONTRATO

El contrato que regulan las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se registrá conforme al artículo 20.2 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 cuanto a su preparación, competencia y adjudicación, por el presente pliego, por el mismo TRLCSP, en cuanto no se encuentre derogado por ésta, por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre y, supletoriamente, por las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, por las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, por el derecho privado (artículos 1445 y siguientes del Código Civil).

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.

En Valverde de Júcar a 4 de abril de 2016

EL ALCALDE- PRESIDENTE

Fdo.- Álvaro Cárcamo López

## ANEXO I

PARCELA	SUPERFICIE (m2)	PRECIO M2	TOTAL PRECIO (IVA no incluido)
5	723	35€	25.305,00 €
7	722	35€	25.270,00 €
24	438	50€	21.900,00 €
39	2871	50€	143.550,00 €

## ANEXO II

### SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN LAS LICITACIONES CONVOCADAS POR EL AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE JÚCAR

Don/Doña ..... , con domicilio en ..... , Municipio ..... C.P....., teléfono:.....y provisto de D.N.I. Nº ....., en nombre propio o en representación de..... , con C.I.F ....., como acredita por poder bastante que acompaña, PRESENTA,

La oferta y documentación que se acompaña para que sean admitidas a la licitación del expediente con la denominación ENAJENACIÓN DE PARCELAS, SITUADAS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LAS MEZQUITAS”, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, OFERTA ECONÓMICA MÁS VENTAJOSA Y VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN, EN VALVERDE DE JÚCAR (CUENCA), convocada por el Ayuntamiento de Valverde de Júcar mediante la publicación en el BOP nº....., de fecha....., cuyo plazo de presentación finaliza el día.....

Consignándose los siguientes datos del licitador a efectos de notificación y requerimientos:

- NOMBRE DEL LICITADOR:.....
- DOMICILIO:.....
- LOCALIDAD (CON CÓDIGO POSTAL):.....
- TELÉFONO:.....FAX:.....
- DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO:.....
- PERSONA DE CONTACTO:.....

(Lugar, fecha, firma y sello, en su caso)

OFICINA RECEPTORA DE LAS OFERTAS. SECRETARIA  
AYUNTAMIENTO DE VALVERDE DE JÚCAR. PLAZA MAYOR 1, 16100 VALVERDE DE JÚCAR

**ANEXO III**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHICIONES O INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR**

Indicar denominación del expediente:

D./ D<sup>a</sup>....., con DNI..... en su propio nombre o como representante legal de la empresa....., DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

a) Que ni él/ella, ni la empresa a la que representa, ni ninguno de sus administradores o representantes legales de la misma, se encuentran incursos en alguna de las prohibiciones para contratar con las Administraciones públicas, señaladas en el artículo 6o del TRLCSP.

b) Que la citada empresa se encuentra al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Hacienda estatal y autonómica, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, comprometiéndose, caso de resultar adjudicatario, a presentar en un plazo máximo de 10 días hábiles, la acreditación de tal requisito.

Y para que conste, firmo la presente declaración en ..... a ..... de ..... de 201....

Fdo: .....

#### ANEXO IV

### DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS LICITADORES INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LICITADORES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CASTILLA- LA MANCHA

Indicar denominación del expediente:

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con DNI \_\_\_\_\_ en su propio nombre o como representante legal de la Empresa \_\_\_\_\_, DECLARO BAJO SU RESPONSABILIDAD (señalar lo que proceda):

- Que los datos que constan en el Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha, objeto del certificado del mismo que se aporta, no han experimentado ninguna alteración.
- Que los datos de esta empresa que constan el Registro de licitadores referentes a :
  1. \_\_\_\_\_
  2. \_\_\_\_\_
  3. \_\_\_\_\_

han sufrido según se acredita mediante los documentos que se adjuntan a la presente declaración y que estos extremos han sido comunicados el Registro con fecha \_\_\_\_\_, conforme a lo establecido en el Decreto 54/2011, de 17 de mayo, por el que se regula la utilización de medios electrónicos y se establecen medidas de organización y de mejora de la transparencia en la contratación del Sector Público de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha.

Y para que conste a los efectos oportunos firmo la presente en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

**ANEXO V**  
**OFERTA ECONÓMICA**

D/Dª \_\_\_\_\_, mayor de edad, con Documento Nacional de Identidad nº \_\_\_\_\_ actuando en su propio nombre u derecho, o en representación de D./Dª \_\_\_\_\_, o de la Sociedad o empresa \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, por su calidad de \_\_\_\_\_

**EXPONE**

PRIMERO.- Que conocidas las condiciones y requisitos exigidos para la adjudicación, anunciada en el B.O.P de Cuenca num \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, tomo parte del procedimiento abierto convocado por el Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca), para enajenar parcelas municipal en el Polígono Industrial “Las Mezquitas” atendiendo a la oferta económicamente más ventajosa, de la parcela que a continuación se reseña, las acepta y presenta la siguiente oferta:

PARCELA Nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ m2.

**OFERTA ECONÓMICA**

(en cifra) \_\_\_\_\_

(en letra) \_\_\_\_\_

Que, en caso, de resultar adjudicatario satisfará a su costa, de conformidad con la legislación aplicable, el I.V.A. correspondiente sobre la OFERTA ECONÓMICA\_

I.V.A. 21% sobre \_\_\_\_\_

(en cifra) \_\_\_\_\_

(en letra) \_\_\_\_\_

SEGUNDO.- Que se compromete a cumplir cuantas obligaciones se deriven del Pliego de Cláusulas Administrativas, que acepto íntegramente.

FORMA DE PAGO:

Que, en caso, de resultar adjudicatario se compromete a pagar el precio de la siguiente forma:

- Dos plazos de idéntica cuantía, el primero dentro de los 15 días a la notificación de la adjudicación, y el segundo dentro de los quince días siguientes al recibo del requerimiento para comparecer al otorgamiento de la escritura pública, que será en un plazo máximo de tres (3) desde la adjudicación definitiva. El I.V.A. total se abonará con el primer plazo

Y para que conste, firmo la presente declaración en \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_.

Fdo: \_\_\_\_\_

**ANEXO VI**  
**MEMORIA EXPLICATIVA DE LA ACTIVIDAD**

**I.- DATOS PERSONALES**

NOMBRE Y APELLIDOS	
NIF/NIE	
DOMICILIO	
CÓDIGO POSTAL	
POBLACIÓN	
PROVINCIA	
TELÉFONO CONTACTO	

**II.- DATOS EMPRESA**

RAZÓN SOCIAL	
FORMA JURÍDICA	
CAPITAL SOCIAL	
CÓDIGO POSTAL	
FECHA CONSTITUCIÓN	
NÚMERO DE SOCIOS	
EXPERIENCIA PROFESIONAL	

**III- DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD**

--

#### IV - INFRAESTRUCTURAS

Descripción de las necesidades para la ubicación de la actividad empresarial (Características de la nave o local, maquinaria y herramientas, etc.)	
Número de parcelas necesarias	
¿Necesita agrupamiento?	
Dispone de parcelas en el Polígono Industrial "Las Mezquitas" Identifique la parcela.	
En caso afirmativa, es colindante	

#### V – ESTUDIO DE MERCADO Y PLAN DE PRODUCCIÓN

Realizar una descripción del producto o servicio, competencia del producto, mercado al que se dirige el producto, medios de distribución y descripción del proceso productivo. Indicar la política de calidad y prevención de riesgos laborales a seguir.
--

#### VI – ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

NUMERO DE TRABAJADORES CONTRATADOS		
NUMERO DE PUESTOS DE TRABAJO A CREAR	HOMBRES	MUJERES
MODALIDADES DE CONTRATACIÓN		
PERFILES PROFESIONALES		
FORMACIÓN DE LOS TRABAJADORES	Indicar si se realizan cursos de formación continua para trabajadores	
MEDIOS DE SELECCIÓN A UTILIZAR		
ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA		

**VII – PLAN DE INVERSIONES**

TERRENOS	
CONSTRUCCIONES	
MAQUINARIA Y UTILLAJE	
MOBILIARIO	
EQUIPOS INFORMÁTICOS	
ELEMENTOS DE TRANSPORTE	
OTROS	

**VII – PLAN DE FINANCIACIÓN**

RECURSOS PROPIOS	
RECURSOS EXTERNOS. FINANCIACIÓN	
AYUDAS Y SUBVENCIONES	
TOTAL	

**VIII – OBSERVACIONES**

--

## **ANEXO VII**

### **CRITERIOS, BAREMO DE PUNTUACIÓN QUE HAN DE REGIR PARA LA ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE DESEMPATE**

Cuando una parcela sea solicitada por un solo ofertante la adjudicación recaerá en éste, siempre que el licitador reúna todas y cada una de las condiciones establecidas en este pliego y que si oferta cumpla asimismo con todos los requisitos señalados en el mismo.

Si una misma parcela es solicitada por más de un licitador, la adjudicación recaerá en aquel que obtenga la puntuación más alta según los criterios contenidos en el presente pliego.

Los criterios que servirán de base para la adjudicación del contrato, así como su ponderación, son los siguientes:

<p>1. <u>Viabilidad y proyecto empresarial:</u></p> <p>C) Empresa cuya actividad a la que se dedica o se vaya a dedicar contemple la calificación de I + E, ó I + D + I: 8 puntos.</p> <p>D) Viabilidad y características del proyecto empresarial a desarrollar, valorable por la mesa de contratación, conforme a la memoria que deberá presentarse: de 0 a 12 puntos.</p> <p>Los licitadores, deberán de aportar una Memoria Descriptiva de la actividad económica a desarrollar, incluyendo los documentos acreditativos de las circunstancias a tener en cuenta en los criterios de valoración.</p>	<p>Máximo 20 puntos</p>
<p>2. <u>Situación empresarial:</u></p> <p>Empresas actualmente instaladas en este término municipal y que requieran trasladar o ampliar su actividad, siendo preciso su traslado al Polígono Industrial.</p>	<p>20 puntos</p>
<p>3. <u>Adquisición de parcelas colindantes.</u></p> <p>Se valorará a los licitadores que hayan adquirido parcelas en procesos anteriores y precisen parcelas colindantes para ampliación de una actividad empresarial.</p>	<p>10 puntos</p>

Dado que los criterios evaluables de forma automática tienen atribuida una ponderación mayor que la correspondiente a los criterios que dependen de un juicio de valor, no resulta precisa la intervención del comité de expertos prevista en el Art. 25 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo.

El Ayuntamiento de Valverde de Júcar (Cuenca) estará facultado para requerir a los adjudicatarios en cualquier momento la documentación acreditativa de los compromisos en su oferta