

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN LA ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA MUNICIPAL EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN “PPI-2” DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLARROBLEDO.

=====

1. OBJETO DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

1.1. El objeto del presente pliego es adjudicar y vender la parcela municipal que se relaciona en el anexo I y que únicamente podrá ser destinada a usos o actividades de carácter productivo, quedando excluidas las que no cumplan tal requisito.

El precio y las condiciones urbanísticas de la parcela asimismo se especifican en el anexo I.

La adquisición del derecho a edificar y a la edificación se efectuará conforme a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación

La venta se realizará en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencia de superficie. Las posibles variaciones en el volumen edificable que como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes surjan, no constituirán causa de impugnación o resolución del contrato ni posible reclamación económica.

1.2. Procedimiento de adjudicación: Abierto y tramitación ordinaria.
Clase de contrato: Contrato de compraventa.

2. TIPO DE LICITACIÓN.

El tipo de licitación para la parcela objeto de este contrato es el fijado en el anexo I, impuestos excluidos y podrá ser mejorado al alza por los licitadores.

Las ofertas de los licitadores determinarán el precio sin incluir el impuesto sobre el valor añadido que figurará como partida independiente.

3. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN.

Los criterios para la selección del adjudicatario serán los siguientes:

- **Precio:** hasta 15 puntos.
Se asignará 1 punto por cada 1 Euro de mejora al alza del tipo de licitación.
- **Creación de empleo:** Hasta 7 puntos.
Se asignará 1 punto por cada nuevo contrato de trabajo, no valorándose los contratos de trabajo ya existentes.
- **Volumen de la inversión:** Hasta 6 puntos.
Se asignará 1 punto por cada 50.000 € de nueva inversión, no valorándose las inversiones ya realizadas.
No se considerará como inversión la cantidad ofertada para la adquisición del terreno.
Se considerará como inversión la obra civil y toda la maquinaria y equipamiento de nueva adquisición a emplear en el proceso productivo.
- **Traslado y ampliación de la actividad existente:**
 - ❖ Traslado de la actividad existente en el núcleo urbano: 4 puntos.
 - ❖ Traslado de la actividad existente en zona industrial: 3 puntos.
- **Local Arrendado:**
Se asignarán 3 puntos a los licitadores que actualmente realicen su actividad empresarial en un local arrendado.

4. EMPRESAS PROPONENTES, DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS.

4.1. Empresas licitadoras.

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de un grupo de sociedades, se podrá tener en cuenta a las sociedades pertenecientes al grupo, a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, o de la correspondiente clasificación, en su caso, de la persona jurídica dominante, siempre y cuando éste acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución de los contratos.

Podrán, asimismo, presentar proposiciones las uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto de conformidad con el artículo 48

del LCSP. Cada uno de los empresarios que componen la agrupación, deberá acreditar su capacidad de obrar y la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, con la presentación de la documentación a que hacen referencia las cláusulas siguientes, debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración y que asumen el compromiso de constituirse en Unión Temporal de Empresas (artículo 24 del RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas componentes de la Unión.

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

4.2. Documentación.

Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación de la Entidad, el título del contrato, y contendrán: el primero (A) la documentación exigida para tomar parte en el procedimiento, el segundo (B) la proposición económica ajustada al modelo que se incluye en este Pliego, y la documentación acreditativa de los criterios de adjudicación de la cláusula 3.

4.2.1. Documentación administrativa. Sobre A.

En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial. Se acompañará asimismo fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona que firma la proposición.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del RGLCAP, en función de los diferentes contratos.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público asimilables a los enumerados en el art. 3, en forma sustancialmente análoga. En los contratos sujetos a regulación armonizada se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio, según dispone el art. 44 LCSP.

En el supuesto de concurrir un empresario individual acompañará el Documento Nacional de Identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el art. 49 LCSP, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes. La prueba de esta circunstancia podrá hacerse por cualquiera de los medios señalados en el art. 62 LCSP. No obstante, los licitadores habrán de tener en cuenta, que en caso de resultar adjudicatarios, deberán acreditar las circunstancias anteriores mediante los certificados oportunos expedidos por el órgano competente, de conformidad con lo previsto en la cláusula 4.6

c) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. 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 la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

d) Los que justifiquen los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Esta acreditación se podrá realizar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 64 y 68 LCSP.

e) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Excmo. Ayuntamiento de Villarrobledo, una garantía provisional por importe del 3% del precio base fijado en el anexo I, y en cualquiera de las formas previstas en el artículo 91 LCSP y en su desarrollo en los artículos 56 a 58 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de octubre(RGLCAP), para responder del mantenimiento de las ofertas hasta la adjudicación provisional del contrato.

En caso de uniones temporales de empresarios, la garantía provisional podrá constituirse por una o por varias de las empresas participantes en la unión, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida por el órgano de contratación y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal (art. 61.1 del RGLCAP).

En relación con las demás formas de constitución de la garantía provisional se estará a lo dispuesto en el artículo 61 del RGLCAP. Igualmente, la ejecución y cancelación de la citada garantía provisional se regularán, respectivamente por lo previsto en los artículos 64 y 65.1 del RGLCAP.

La constitución de la garantía global eximirá de la constitución de la garantía provisional, produciendo aquella los efectos inherentes a esta última en los términos en que se establece en el artículo 86 LCSP.

f) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en 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 licitante.

Las empresas extranjeras no comunitarias, además, deberán acreditar que tienen abierta sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones y que estén inscritas en el Registro Mercantil

g) Documento suscrito por el licitador acreditativo del número de fax y teléfono en el que, bajo la fe del Secretario de la Corporación, se puedan realizar cuantas notificaciones urgentes deban entenderse con el licitador.

h) Una relación de todos los documentos incluidos en este sobre.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

4.2.2. Modelo de proposición y documentos justificativos de los criterios de adjudicación. Sobre B.

Habrá de presentarse en el modelo del Anexo II debidamente cumplimentado.

Asimismo, en el Sobre B se incluirá un anteproyecto técnico de las instalaciones y procesos industriales a realizar en la parcela, realizado por un técnico, así como memoria detallada de las características de la instalación en la que se contenga como mínimo:

- Indicación de si la actividad a realizar es de nueva creación, o bien se trata de un traslado, especificando si este se realiza desde el núcleo urbano u otra zona industrial.
- Descripción de instalaciones a ejecutar, con indicación de superficie a construir mediante plano de planta acotado.
- Maquinaria a emplear en el proceso productivo.
- Número de trabajadores a emplear.
- Presupuesto de la nueva inversión.
- Si el local donde actualmente realiza su actividad es o no arrendado. En caso afirmativo deberá aportar copia fehaciente del contrato en vigor.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, cualquiera que sea el número de dependencias donde ésta pueda ser presentada. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otras, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

4.2.3. Lugar de entrega.

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en la Secretaría del Ayuntamiento de Villarrobledo, de 9 a las 14 horas, durante el plazo de los 15 días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, o enviados por correo dentro de dicho plazo. Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. 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. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

4.3. Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación estará integrada del modo siguiente:

* Presidente, que lo será el de la Corporación Municipal, o miembro de la misma en quien delegue.

- * Vocales:
 - . Presidente de la Comisión Informativa de Promoción Económica y Actividades.
 - . Uno designado por el Grupo Socialista.
 - . Uno designado por el Grupo Popular.
 - . El Secretario.
 - . El Interventor.
 - . El Arquitecto Municipal.
 - . El Ingeniero Técnico de Obras Públicas.
- * Secretario, designado por el Presidente entre los funcionarios administrativos afectos al órgano de contratación.

4.4. Examen de las proposiciones.

A las 10'00 horas del primer día hábil siguiente a la expiración del plazo de los diez días naturales siguientes al último de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el Sobre A, esta fecha se anticipará al primer día hábil siguiente al último de presentación de proposiciones en el supuesto de que no se hubiere remitido por correo ninguna proposición.

A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, con exclusión del relativo a la proposición económica, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados, además se harán públicas a través de anuncios del órgano de contratación y concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

Se considera defecto subsanable la no aportación de algún documento de los previstos en la cláusula 4.2.1. de este pliego, o deficiencias o errores en los mismos, siempre que el supuesto de hecho o de derecho que refleja el documento existiese con anterioridad a la finalización del plazo para presentar ofertas. La existencia de defectos subsanables, no impedirá la apertura de todas las proposiciones económicas, sin perjuicio de la no consideración de aquéllas correspondientes a licitadores que en el plazo de subsanación de deficiencias no las hayan subsanado.

La Mesa, una vez calificada la documentación a que se refieren los artículos 43 y ss. LCSP y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, a que hace referencia el artículo 11 del RGLCAP, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A los efectos establecidos en los artículos los arts. 43 a 53 y 71 LCSP, el órgano y la Mesa de Contratación podrán recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas conforme a lo dispuesto en el artículo 83.6 del RGLCAP.

El acto público de apertura de proposiciones se celebrará a las 10'00 horas del primer día hábil siguiente a la expiración del plazo de los diez días naturales siguientes al en que se hubiere iniciado la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en el Sobre A.

No obstante, si se considerase conveniente anticipar la apertura de pliegos por ser necesario adjudicar el contrato lo antes posible, se podrá celebrar el acto de apertura de pliegos con anterioridad al día señalado. En este caso se expondrá un anuncio en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento y se comunicará a todos los licitadores que hayan concurrido a este concurso.

Comenzará este acto dando lectura el Presidente de la Mesa al anuncio de la licitación, procediéndose seguidamente al recuento de las proposiciones presentadas y a su confrontación con los datos que figuran en el Libro de Registro, dándose conocimiento al público del número de proposiciones presentadas, nombre de los licitadores, resultado de la calificación de los documentos y de la subsanación de deficiencias de éstos o del requerimiento efectuado a tal efecto, en su caso.

En este momento se dará ocasión a los interesados para que puedan comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la Mesa y en idénticas condiciones a las que fueron entregadas, pudiendo formalizar las alegaciones que estimen oportunas a lo actuado.

Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del Sobre B de las proposiciones admitidas que contiene la propuesta económica y los criterios de adjudicación. La Mesa evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación en la cláusula 3ª del presente Pliego, y formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación. La Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular la propuesta, los informes técnicos que considere necesario que tengan relación con el objeto del contrato.

La valoración de las proposiciones formuladas por distintas empresas pertenecientes a un mismo grupo se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86 del RGLCAP.

4.5. Adjudicación provisional. La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 295 LCSP elevará las proposiciones presentadas junto

con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. La Administración tendrá alternativamente la facultad de adjudicar el contrato a la proposición más ventajosa o económicamente más ventajosa; de conformidad con los criterios de adjudicación o declarar desierto la licitación.

En caso de igualdad se decidirá la adjudicación por sorteo.

El órgano de contratación, previos los informes técnicos correspondientes, adjudicará el contrato en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el empresario tiene derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.

La adjudicación provisional se acordará por el órgano de contratación en resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil de contratante del órgano de contratación, siendo de aplicación lo previsto en el art. 137 del LCSP en cuanto a la información que debe facilitarse a aquellos aunque el plazo para su remisión será de cinco días hábiles.

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 y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

4.6 Adjudicación definitiva. La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran 15 días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que se publique aquella en el perfil del contratante del órgano de contratación, y dentro de los diez días hábiles siguientes a aquel en que expire el referido plazo.

Durante el plazo de los primeros 15 días hábiles, el adjudicatario provisional deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social, de haber constituido la garantía definitiva, conforme a lo estipulado en la cláusula siguiente, y de haber abonado todos los anuncios de licitación. Asimismo, podrá exigirse motivadamente al adjudicatario que acredite de nuevo su personalidad y capacidad para contratar.

Para acreditar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social deberá presentar originales o copias auténticas de los siguientes documentos:

- Certificaciones expedidas por los órganos competentes en cada caso, con la forma y con los efectos previstos en los arts. 13, 14, 15 y 16 del RCAP, acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

- Certificación expedida por el órgano competente de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma de, acreditativo de que no existen deudas de naturaleza tributaria con esta Administración.

- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto. Si en el plazo anteriormente señalado no se recibiese esta documentación o el licitador no justificase que se encuentra al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, la Mesa de Contratación propondrá como adjudicatario provisional al licitador o licitadores siguientes por orden de sus ofertas.

En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Agrupación de Empresas deberán estas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del Contrato, y NIF asignado a la Agrupación.

- Certificación expedida por el Tesorero del Ayuntamiento de Villarrobledo de estar al corriente en el pago de los tributos locales.

De no aportarse la citada documentación en el plazo de cinco días, el órgano de contratación podrá efectuar una nueva adjudicación provisional a favor del siguiente licitador por el orden en que hubieran quedado clasificadas las ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, concediendo un plazo de diez días hábiles para cumplimentar y aportar la documentación que se señala en el párrafo segundo del artículo 135.4 LCSP.

Una vez acordada la adjudicación definitiva deberá ser notificada a todos los participantes en la licitación, y, se publicará en el perfil del contratante. Cuando su cuantía fuese superior a 100.000 € se publicará, asimismo, en el Boletín Oficial de la Provincia.

5. GARANTÍA DEFINITIVA.

Publicada la adjudicación provisional del contrato en el perfil del contratante, el adjudicatario estará obligado a constituir, en el plazo de quince (15) días hábiles una fianza definitiva del 5% del importe de adjudicación, IVA excluido. La garantía podrá constituirse en cualquiera de las formas establecidas en el art. 84 LCSP, con los requisitos establecidos en el art. 55 y siguientes del RGLCAP, de 1 de marzo o mediante la garantía global con los requisitos establecidos en el art. 86 LCSP. De no cumplir este requisito por causas imputables al mismo, se declarará resuelto el contrato.

La garantía definitiva responderá de los conceptos mencionados en el art. 88 LCSP.

La garantía definitiva se devolverá a la entidad adjudicataria una vez que las obras hayan finalizado y las mismas sean conforme al proyecto técnico presentado para la concesión de la licencia de obras, comprobado, además, el cumplimiento por parte del Ayuntamiento de Villarrobledo de las obligaciones del contrato.

La devolución y cancelación de las garantías se efectuará de conformidad con lo dispuesto en los arts. 90 LCSP y 65.2 y 3 del RGLCAP

6. PAGO Y FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA.

Dentro del plazo de 15 días hábiles, desde el siguiente al de haberse notificado el acuerdo de adjudicación del contrato, el licitador deberá ingresar en la Tesorería del Ayuntamiento de Villarrobledo el 50% como mínimo del precio de adjudicación. El pago del 50% o porcentaje, en su caso, restante, deberá hacerse efectivo con anterioridad a la firma de la escritura pública, que se otorgará cuando así lo decida el Ayuntamiento, el cual notificará al adjudicatario la fecha del otorgamiento de la mencionada escritura con un mínimo de 15 días de antelación.

Caso de impago, el adjudicatario habrá incurrido en causa resolutoria y extinta, a cualquier efecto, de la adquisición del suelo, accionable por el Ayuntamiento de Villarrobledo conforme a la cláusula 9ª.

La adjudicación no se entenderá perfeccionada hasta que haya quedado atendido el precio total de la misma.

Una vez verificado en tiempo y forma el pago total del precio de adjudicación, se procederá al otorgamiento de escritura pública en la fecha indicada por el Ayuntamiento.

Asimismo, el adjudicatario viene obligado a asumir íntegramente los gastos correspondientes a los anuncios del concurso, la escrituración de la compraventa, inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad, los correspondientes al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos y del IVA, los cuales deberá satisfacerse antes del otorgamiento de la escritura, y a los originados por los anuncios licitatorios.

7. PLAZOS PARA EL INICIO DEL EXPEDIENTE.

La parcela está actualmente en proceso de urbanización. En todo caso, el plazo para el inicio del expediente será a partir de la fecha de terminación de la urbanización.

Las obras de construcción podrán simultanearse con las obras de urbanización, sí fuera de interés del adjudicatario; en este caso, el adjudicatario

notificará su decisión al Ayuntamiento a efectos del cómputo de los plazos establecidos en la cláusula siguiente.

8. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

La entidad adjudicataria de la parcela, vendrá obligada:

1) Destinar la parcela al uso ofertado, que deberá acomodarse a las determinaciones del P.G.O.U, y cumplir con todas y cada una de las condiciones especificadas en su proposición y que han sido objeto de valoración como criterios de adjudicación.

2) El proyecto de edificación y su posterior ejecución deberá respetar los máximos edificables, y las condiciones urbanísticas y edificatorias vigentes para la parcela, de acuerdo con lo previsto en el PGOU según el anexo I.

3) El adjudicatario deberá justificar haber solicitado la oportuna licencia de obras en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de la notificación de la adjudicación, así como iniciar las obras en el plazo de seis meses a contar desde el día siguiente al de la concesión de la licencia de obras.

Comenzadas las obras, deberán ultimarse en el plazo de un año.

El adjudicatario vendrá obligado asimismo a vallar la parcela mientras duren las obras de construcción y a reparar los daños que puedan causarse en la urbanización y que le sean imputables como consecuencia de las obras a que viene obligado.

Serán por cuenta del adjudicatario la ejecución de las obras precisas, así como los gastos que las mismas supongan, para dotar a la parcela de las acometidas de los distintos servicios.

Pasada la fecha del debido inicio de obras sin que hubieran comenzado, el promotor incurrirá en causa de resolución de pleno derecho de la adjudicación del contrato de venta de la parcela, accionable por el Ayuntamiento según regula la cláusula 9ª del presente Pliego.

4) A no enajenar ni arrendar la totalidad o parte de la parcela adjudicada, así como lo construido en la misma en un plazo de diez años a contar desde el día siguiente al de la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

5) La entidad adquirente se compromete y obliga a no gravar la parcela o parcelas ya adquiridas, ni la construcción a realizar, salvo para obtener el financiamiento crediticio con hipoteca que se precise y sea concertado, con destino exclusivo a la construcción proyectada, a cuyo fin quedarán afectadas. Si infringiere esta prohibición incurrirá en causa de resolución del contrato de

compraventa de la parcela, accionable por el Ayuntamiento de Villarrobledo conforme a la cláusula 9ª del presente Pliego.

Asimismo la promotora se obliga a destinar los fondos de la posible hipoteca, única y exclusivamente, al pago de las certificaciones de obra y de la liquidación final de ésta.

6) Finalmente, la entidad promotora acepta y se obliga a observar las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego.

9. RESOLUCIONES Y SANCIONES.

El contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Ayuntamiento de Villarrobledo cuando el adjudicatario no ingrese el precio de la parcela en la forma y términos señalados en la cláusula 6ª.

Además, el contrato podrá quedar resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancia del Ayuntamiento de Villarrobledo, en los siguientes supuestos:

1.- Si el adquirente incumpliere alguno de los plazos previstos en el presente Pliego para proceder a:

- a) Solicitar licencia.
- b) Iniciar las obras.
- c) Concluir las obras.

2.- Si enajenare o arrendare la totalidad o parte de la parcela, así como lo construido en la misma, antes del plazo indicado en el apartado 4 de la cláusula anterior

3.- Si la construcción no se acomodara al proyecto que obtuvo la licencia de obras.

4.- Si el promotor adquirente incumpliere cualquier otra obligación de las señaladas en el presente pliego.

Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, la parte compradora tendrá derecho a la devolución del 50% del precio de la venta, deducidos de dicha cantidad el importe de las cargas y gravámenes que se hayan podido constituir.

Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo concedido al efecto o se enajenare o arrendare antes del plazo de diez años antes referido, resuelto el contrato la parte compradora

tendrá derecho a una suma que no podrá exceder del 50% 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 los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento que se recogerá en el acta correspondiente. A dichas mediciones se les aplicarán los precios que figuren en el proyecto de ejecución, siendo, en todo caso, la valoración aprobada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Villarrobledo.

Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidos sobrepasen el 50% del precio de la venta de la parcela, del exceso se reintegrará al Ayuntamiento con cargo al importe en que se valoren las obras o edificaciones a que antes se hizo referencia.

Si las obras realizadas por el adjudicatario en la parcela no se ajustan al proyecto, el Ayuntamiento de Villarrobledo podrá otorgarle un plazo con el fin de que efectúe las obras necesarias para acomodar las realizadas a las previstas en tal proyecto. Caso de incumplir esta orden el Ayuntamiento podrá acordar el derribo de la edificación total o parcialmente a costa del adjudicatario, revertiendo a éste la parcela. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía de la ejecución de lo ordenado o, en su caso, aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si esta hubiere de llevarse a cabo por ejecución subsidiaria de acuerdo con lo que establece el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común (Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

En todo caso, el dominio de la parcela vendida, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio del Ayuntamiento de Villarrobledo, el cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho y el pago o consignación a favor del interesado del citado 50% con las deducciones que procedan.

10. RÉGIMEN JURÍDICO Y COMPETENCIAS.

10.1. El presente contrato tiene carácter privado, por lo que será aplicable, en cuanto a sus efectos y extinción, las normas de derecho privado.

10.2. La contratación se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, en primer lugar, por las disposiciones vigentes de la Ley 7/1985, de 20 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, 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, por la disposiciones aplicables de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Publicas por el R.D. 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Corporaciones locales, , así como por la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, que aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, y demás normativa administrativa y privada de aplicación.

El Ayuntamiento se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente Pliego. Contra las resoluciones que dicte en aplicación de la citada facultad cabrán los recursos administrativos y contencioso-administrativos correspondientes.

10.3. La naturaleza y el régimen jurídico general de las actuaciones del Ayuntamiento de Villarrobledo, contenidas o referidas en el presente Pliego o derivadas de él, son de carácter administrativo, rigiéndose por la ya mencionada Ley 30/1992.

10.4. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes. No obstante, se consideraran actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

11. DÍAS INHÁBILES.-

Si el último día de presentación de plicas o de apertura de proposiciones fuere sábado o festivo se trasladará al lunes o día inmediato hábil posterior.

12.- PERFIL DEL CONTRATANTE.-

La dirección de acceso al perfil de contratante en el Ayuntamiento de Villarrobledo es www.Villarrobledo.com

Villarrobledo, 17 de abril de 2008

EL ALCALDE,



ANEXO I

VALORACIÓN

Se valora esta finca, en base a la valoración realizada por el Arquitecto Técnico Municipal, en la cantidad de CUARENTA Y OCHO EUROS (48 Euros) más I.V.A. por metro cuadrado, es decir, que la finca se valora según el cuadro siguiente:

Parcela	Superficie	Valoración
22	2.314,66 M ²	111.103,68 €IVA NO INCLUIDO

La parcela descrita, de la cual se adjunta informe de valoración y ficha que describe más concretamente su situación, es edificable para usos industriales de los permitidos en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, con las condiciones en la ordenanza de aplicación ZU-T, que permite la compatibilidad industrial de la Ordenanza ZUI 1.1

ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN

D. _____, mayor de edad, provisto de DNI/NIF _____, con domicilio en _____, calle _____, nº _____, actuando en nombre propio (o en representación de _____), enterado del anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete de fecha _____, por el que se convoca concurso para la enajenación, mediante concurso, de la parcela municipal 22 de la Unidad de Actuación "PPI-2" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo, MANIFIESTA que conoce y acepta el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, desea tomar parte en el proceso licitador mencionado, optando a la parcela por el precio de _____ Euros, acompañando la documentación que se especifica en la cláusula 4.2.2 del Pliego de Cláusulas Administrativas.

(Lugar, fecha y firma).

PARCELA Nº 22 del P.P.I.-2 en la manzana 1-5

EL INMUEBLE QUE SE VALORA

Tipo de inmueble: Terreno
Municipio : Villarrobledo
Dirección : PPI-2 del Plan General de Ordenación Urbana de Villarrobledo
Estado Físico del Terreno : Sin construcción y prácticamente llano..
Parcela: Nº 22 manzana 1-5

LA PROPIEDAD

Propietario s/ documentación: Ayuntamiento de Villarrobledo.
Estado de ocupación : Actualmente no está ocupado
Destino del Inmueble : Solar

LA VALORACION

Se efectúa para: Ayuntamiento de Villarrobledo.
Para la finalidad de : Valor de mercado.
Uso del terreno : Terciario con uso alternativo Industrial.

Edificabilidad del Terreno. 0.9632 m²/m²

Ocupación 0.90 m²/ m²

a.- Superficies necesarias

Superficie del terreno 2.314,66 m²

Superficie a edificar 2.229,48 m²

Superficie ocupada 2.083,19 m²

Calculo de la Valoración

b.- Repercusión del terreno

$$2.229,48 \times 265 \text{ Euros/m}^2 = 590.812,20$$

$$590.812,20 \text{ Euros} \times 20\% = 118.162,44 \text{ Euros}$$

Repercusión del terreno por m²

$$118.162,44 \text{ Euros} / 2.229,48 \text{ m}^2 = 53.00 \text{ Euros m}^2 \text{ de suelo}$$

Considerando que en Villarrobledo la repercusión normal es el 90% de los valores obtenidos por el método de valoración aplicado:

$$53.00 \text{ Euros} \times 90\% = 47.70 \text{ Euros/m}^2$$

VALORACION POR REDONDEO 48,00 EUROS/m²

VALORES ESTIMADOS

	Superficie	Edific.	Valor unitario	Valor de
Mercado	m ²		m ² /m ²	Euros/m ²
Euros				
Terreno	2.314,66		0.9632	48.00
111.103,68				

V. de Mercado AI (30/04/2008)

111.103,68 Euros

En relación con el Valor de Mercado indicado debemos señalar la siguiente:

OBSERVACIÓN:

1.- Aparentemente no existen cargas urbanísticas pendientes. En el caso de que existieran cargas o cuotas pendientes de pago, el Valor de Mercado del terreno quedaría disminuido en la cantidad que corresponda.

1.- IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

En el presente informe se valora el inmueble siguiente

Tipo de inmueble : Terreno urbano sin edificación.
Localización, Municipio : Villarrobledo (Albacete).
Dirección : Parcela Nº 22 del P.P.I.-2 en la manzana 1-5

En la fecha 30/04/2008 se ha visitado e inspeccionado el inmueble.

Identificación Registral.-

Según Nota Simple aportada los datos registrales son los siguientes:

Tomo	Libro	Folio	nº de finca	Inscripción
1.638	573	175	49.499	1ª

LINDEROS

NORTE .- RC-1
SUR .- Fina de Resultado nº 21
ESTE .- Calle B
OESTE .- Finca de resultado nº 23

2.- FINALIDAD DE LA TASACION

La presente valoración ha sido encargada por el Ayuntamiento de Villarrobledo, para conocimiento de su Valor de Mercado.

Para realizar el presente informe de valoración se ha utilizado la siguiente documentación:

Nota Simple Registral	SI
Escritura de Propiedad	No
Plano catastral	No

Planeamiento Urbanístico SI

- (1) El aprovechamiento urbanístico utilizado en la presente valoración se ha deducido del Planeamiento vigente, al no haber dispuesto de la cédula urbanística acreditativa del mismo.

Así mismo se han realizado las siguientes comprobaciones del terreno que se valora:

Inspección ocular (visita al inmueble)	SI
Identificación física	SI
Comprobación de identificación registral	SI
Comprobación de su superficie	SI
Comprobación de servidumbres visibles	SI
Comprobación del estado de conservación	SI
Estado de ocupación del inmueble	SI

Como consecuencia de la documentación utilizada y de las comprobaciones realizadas que se señalan se ha obtenido los datos e información que se presenta en los capítulos siguientes a este informe.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1 Localidad

Enclave : Nº 22 del P.P.I.-2 en la manzana 1-5.
Municipio :Villarrobledo (Albacete)
Ocupación Laboral Principal : Agrícola, industrial
Dependencia Laboral : NO

3.2 Entorno del inmueble

El entorno del inmueble está constituido por terrenos del PPI-2.
El desarrollo edificatorio es nulo.

Rasgos básicos:

Tipología	: Urbana Industrial	Usos dominantes	: Sin uso
Densidad	: Baja	Tipo domi. Edif.	: Naves

Infraestructura del entorno y grado de consolidación:

Pavimentación	: Existe	Alumbrado	: Existe
Agua	: Existe	Teléfono	: Existe
Saneamiento	: Existe	Electricidad	: Existe

El estado de las infraestructuras se ha considerado con pavimentaciones e instalaciones de agua, electricidad, saneamiento y teléfono completamente terminadas

Equipamiento del Entorno:

Comunicaciones	: Carretera	Escolar	: Existe
Comercial	: No hay	Aparcamiento	: Hay

4.- EL TERRENO

4.1 Superficie del Terreno

La superficie del terreno que se valora es la siguiente:

Registral que figura en documentación	2.314,66 m ²
Comprobada por el técnico	2.314,66 m ²
(1)	
Superficie adoptada en esta valoración	2.314,66
m ²	

(1) La superficie comprobada por el técnico en planos es la adoptada para esta valoración.

4.2 Infraestructura del terreno

En el momento de la visita el terreno que se valora dispone de las siguientes infraestructuras a pie de parcela:

Pavimentación	: Existe	Alumbrado	: Existe
Agua	: Existe	Teléfono	: Existe
Saneamiento	: Existe	Electricidad	: Existe

4.3 Situación física del terreno

En la fecha de 30/04/2008 en la que se visitó el terreno, se encuentra sin edificar

La parcela tiene una forma prácticamente rectangular y su relieve es prácticamente llano.

5.- SITUACION URBANISTICA

Ha sido obtenida del PPI-2 del Plan General de Ordenación Urbana.

5.1 Clasificación Urbanística

El terreno se encuentra dentro del PPI-2 y calificado como suelo urbano Terciario con uso alternativo industrial.

De acuerdo con la normativa urbanística vigente el terreno que se valora tiene la consideración urbanística de solar y es edificable.

5.2 Planeamiento urbanístico

PPI-2 del P.G.O.U de Villarrobledo

5.3 Gestión Urbanística

Aparentemente no tiene cargas urbanísticas pendientes., en el caso de que existieran cargas o cuotas pendientes de pago, el valor de la parcela quedará disminuido en la cantidad que corresponda.

5.4 Calificación Urbanística

Calificación : Suelo Urbano Industrial.

Usos autorizados :Industrial

Usos prohibidos : Los demás.

5.5 Edificabilidad. Aprovechamiento urbanístico.

Tipología : Industrial

Edificabilidad : 0.9632m²/m²

Retranqueos : El que marcan los correspondientes planos de alineaciones del PPI-2.

6.- VALOR DE MERCADO

Segmento de mercado inmobiliario comparable:

Para el análisis de mercado inmobiliario llevado a cabo se ha establecido como segmento comparable el de la venta de terrenos promovidas por el Agente Urbanizador.

La oferta existente está equilibrada con la demanda.

Precios actuales:

Se ha investigado el mercado de terrenos comparables con el que se valora, habiendo localizado valores entre 46,00 Euros/m² y 50,00 Euros/m².

Los datos de mercado utilizados se localizan en el término municipal de Villarrobledo.

Los precios que se indican son los reales de la zona.

Expectativas de mercado

Es previsible que a corto-medio plazo la demanda aumente en altas proporciones.

7.- CALCULO DE VALORES

Criterios de valoración

Para realizar la valoración del terreno que se hace referencia en este informe, se adopta el criterio de Valor de Mercado.

Utilizamos como Valor de Mercado la citada en la Normativa de valoraciones de inmuebles.

Valor de Mercado Resultante

De acuerdo con las hipótesis de cálculo establecidos para la valoración del terreno, se obtiene el siguiente Valor de Mercado a la fecha de la visita (30/04/2008)

	Superficie	Valor Unit.	Valor
Mercado	m ²	Euros/m ²	Euros
Terreno 111.103,68	2.314,66		48,00

TOTAL EUROS

111.103,68

8.- VALOR ADOPTADO

Conforme con la finalidad convenida en esta valoración con los criterios y métodos de valoración utilizados, con el análisis de la documentación que se ha aportado, con las comprobaciones que he realizado, es mi opinión que al 30/04/2008 fecha de visita al inmueble:

EL VALOR DE MERCADO del inmueble es de 111.103,68 Euros. (CIENTO ONCE MIL CIENTO TRES EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS).
--

Villarrobledo 30 de abril de 2008
Pedro Antonio Zapata Saínz