

## **PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADJUDICACIÓN DE PARCELAS PARA LA INSTALACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES EN EL POLÍGONO “EL PRADO” DE OLIVA DE LA FRONTERA**

### **1º.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Es objeto del presente contrato la enajenación mediante CONCURSO de las siguientes fincas propiedad de este Ayuntamiento, inscritas en el Registro de la Propiedad e inventariadas como bien patrimonial en el Inventario de Bienes Municipales, y clasificación urbana de uso industrial, formando parte del Patrimonio Público del Suelo:

- **1 SOLAR , FINCA 8.290 DE 649,55 metros cuadrados,**
- **19 SOLARES DE LA FINCA 8.291 DE 5.298,00 metros cuadrados,**
- **11 SOLARES DE LA FINCA 8.293 DE 3.582,04 metros cuadrados,**
- **1 SOLAR, FINCA 8.295 DE 2.658, 80 metros cuadrados,**

Estas fincas son el resultado del proyecto de reparcelación de la SI-4 de esta localidad; las parcelas a enajenar proceden, por un lado de las segregaciones llevadas a cabo en las fincas 8.291 ( PARCELA DE RESULTADO AYTO- 2, según reparcelación) y 8.293 ( PARCELA DE RESULTADO AYTO- 4, según reparcelación), mientras que las fincas 8.290 ( PARCELA DE RESULTADO AYTO- 1, según reparcelación y 8.295 ( PARCELA DE RESULTADO AYTO- 6, según reparcelación) se licitan sin segregaciones .

La ubicación y los linderos de estas parcelas estarán expuestos en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento:

PARCELAS OBJETO DE LA VENTA. .... ANEXO I

Total metros cuadrados.....12.188,35 m2  
Valor de los bienes a enajenar.....358.215,61 m2

La inscripción de los solares en el Registro de la Propiedad queda pendiente y que se realizará una vez adjudicados.

La venta se realizará en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencia de superficies.

### **2º.- FINALIDAD DE LA VENTA.**

La finalidad principal de la venta será facilitar a los vecinos de la población parcelas para la construcción de instalaciones en las que se desarrollen actividades empresariales, tanto de nueva creación así como el traslado de las existentes en el casco urbano de Oliva de la Frontera, persiguiendo como objetivo este Ayuntamiento el apoyo a

las iniciativas empresariales y el compromiso de los empresarios en la creación de empleo en la localidad.

### **3º PRECIO DE VENTA.**

El precio de cada solar, es de 29,39 € metro cuadrado, no puede variarse en las ofertas y documentación que presenten los licitadores.

El precio final será incrementado con el IVA correspondiente.

### **4º.- GARANTÍA GLOBAL.**

Se establece una garantía única equivalente al 8% del valor de la parcela solicitada. Deberá acreditarse su constitución (mediante copia de resguardo bancario) con la presentación de la documentación para formar parte de la licitación (sobre B). La garantía será devuelta tras la celebración de la Mesa de Contratación en caso de que no resultara adjudicatario de ninguna parcela el interesado; al margen de este supuesto, la garantía será devuelta cuando haya terminado el objeto del contrato a satisfacción del Ayuntamiento

La no formalización del contrato por causa imputable al adjudicatario, supondrá la pérdida de la garantía.

### **5º.- GASTOS.-**

En el plazo de 15 días desde la adjudicación, los adjudicatarios deberán concurrir a la tesorería municipal para abonar el precio del contrato, que expedirá la correspondiente carta de pago, justificado éste se remitirá el expediente a Notaría para su formalización en Escritura Pública.

Todos los gastos de formalización, impuestos y anuncios serán de cuenta del adjudicatario.

### **6º.- CONDICIONES ESPECIALES.**

A) Las construcciones o instalaciones que se lleven a cabo en la zona tienen que adecuarse a las condiciones de las normas urbanísticas municipales y serán destinados exclusivamente a los usos permitidos por el planeamiento en vigor, siendo obligación del propietario del solar reparar los desperfectos que pudiera ocasionar en la vía pública. Las obras deberán comenzar en el plazo de 6 meses desde la firma del contrato, siendo el plazo máximo para la finalización de las obras de edificación necesarias un año desde la firma del contrato.

B) El inicio de la actividad será como máximo de 2 años desde la firma del contrato.

C) El comprador se compromete a no vender o partir el terreno adquirido y a mantener el desarrollo de la empresa de forma continuada por el plazo mínimo de diez años desde el inicio de la actividad. En caso de incumplirse el mantenimiento de la actividad de la empresa por causas debidamente justificadas, el Órgano de Contratación, con audiencia del interesado, podrá convenir una resolución favorable para ambas partes.

D) Se podrán agregar dos o más solares adquiridos con autorización expresa del Pleno de la Corporación.

E) Si el comprador no cumpliera las condiciones de este pliego de cláusulas y especialmente la construcción y puesta en funcionamiento de la actividad en el plazo establecido, los bienes objeto de venta revertirán automáticamente con todas sus pertenencias a propiedad municipal por el precio que se pagó menos los gastos que la reversión pudiera ocasionar, con la pérdida en todo caso de la garantía.

F) En caso de que la adjudicación de alguna parcela quedara desierta, se ofertarán en un momento posterior de acuerdo con las condiciones de este Pliego por adjudicación directa.

G) El licitador deberá justificar la superficie que precise para el desarrollo de su actividad en la documentación que ha de adjuntar en el sobre correspondiente (A).

H) En ningún caso se admitirán en las propuestas actividades que por sus características no se permita su ubicación en las parcelas ofertadas, de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y el resto de normativa concordante en esta materia.

## **7º.- PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.**

Las proposiciones para tomar parte en el concurso constará de **dos sobres cerrados A y B**, y en cada uno se hará constar exteriormente los siguientes lemas:

**SOBRE A: “Proposición descriptiva del terreno necesario y de la actividad a desarrollar para tomar parte, en la enajenación de solares en el Polígono Las Madronas, convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Oliva de la Frontera”**, dentro del cual se incluirá el siguiente modelo:

“D....., mayor de edad, con domicilio en ..... D.N.I. n.º....., en nombre propio o en representación de ....., como acredita por....., enterado de la convocatoria de enajenación de parcelas anunciada en el Boletín Oficial de la Provincia

*n.º....., de fecha....., toma parte en la misma, comprometiéndose a adquirir el siguiente bien,*

**Solar** ..... de ..... metros cuadrados, en el precio de ..... €; en su defecto. con arreglo al pliego de cláusulas-administrativas que declaro conocer y aceptar íntegramente. ( se repetirá este párrafo con tantos solares como se soliciten)

*Asimismo declaro que el terreno adquirido será destinado a la actividad descrita en la documentación.*

*Lugar, fecha y firma.”*

En este sobre se incluirá la **documentación relativa a la actividad** a desarrollar en la parcela adjudicada, a los efectos de la baremación de méritos, y en concreto:

- Memoria descriptiva de la actividad a realizar, donde se especifiquen metros cuadrados que se solicitan, inversión a realizar, puestos de trabajo que se crean o se mantienen.
- En su caso memoria descriptiva del emplazamiento actual de la empresa de que sea titular el licitador y que se pretenda trasladar.
- Certificación o Nota Simple expedida por el Registro de la Propiedad, acreditativa de la titularidad del terreno apto para la construcción de la empresa que venga desarrollando el interesado, o Certificación negativa de esta circunstancia, en su caso, a los efectos del criterio 5º de valoración.
- Compromiso asumido mediante Declaración Jurada del traslado de la actividad, en el caso de que sea propuesta esta circunstancia por el interesado, traslado que deberá efectuarse en un plazo máximo de dos años desde la firma del contrato.
- Compromiso asumido mediante Declaración Jurada de creación y mantenimiento de empleo indefinido y a jornada completa (por cuenta propia y ajena) y de la puesta en marcha de la actividad proyectada, a los efectos del criterio 2º de valoración.
- Título o Certificado del Programa de Escuela Taller, Taller de Empleo, Casa de Oficio relacionado con la actividad a desarrollar, a los efectos del criterio 4º de valoración.

**SOBRE B: “Documentación acreditativa de la personalidad para tomar parte, en la enajenación de solares en el Polígono Las Madronas, convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Oliva de la Frontera”, dentro del cual se incluirán los siguientes documentos:**

A) Documento Nacional de Identidad o fotocopia autenticada.

B) Declaración jurada de no hallarse incurso en las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en la Ley 30/2007 de 30 de Octubre de Contratación del Sector Público, en cuanto le sean de aplicación atendiendo al objeto del contrato.

C) Escritura de poder, si se actúa en representación de otra persona, legalizado en su caso, y bastantado por el Secretario del Ayuntamiento.

D) Escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza.

E) Declaración expresa, bajo su responsabilidad, de que se hallan al corriente de sus obligaciones tributarias o de Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes, otorgada ante una autoridad judicial, administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

F) Documentación acreditativa de estar en situación de alta en IAE, salvo si se trata de puesta en funcionamiento de futuras empresas.

G) Documentación acreditativa de haber constituido la garantía.

#### **8º.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.**

Solo cabe presentar una proposición por persona, caso de que una persona presente varias, se tendrá por admitida una sola.

Las proposiciones se presentaran en las Oficinas del Ayuntamiento, o en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos, durante el plazo de 15 días naturales, a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, desde las ocho hasta las quince horas.

#### **9º.- MESA DE CONTRATACIÓN. APERTURA DE PLICAS, ADJUDICACIÓN PROVISIONAL, Y CRITERIOS DE BAREMACIÓN.**

La Mesa de Contratación estará integrada o constituida del modo siguiente:

- **Presidente**, será el de la Corporación o miembro en quien delegue.

- **Vocales:**
  - El Secretario de la Corporación.
  - La Interventora Municipal.
  - El Agente de Empleo y Desarrollo de este Ayuntamiento.
  - El Arquitecto Municipal de Oliva de la Frontera.
- **Secretario:**
  - Un funcionario del Ayuntamiento.

Tendrá lugar la apertura de proposiciones en el Salón de Actos del Ayuntamiento a las once horas del sexto día hábil siguiente al que termine el plazo señalado en la cláusula anterior (salvo circunstancia sobrevenida que se expondrá en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento); en acto no público previo, se procederá a la apertura de los sobres B; la apertura del sobre A se llevará a cabo seguidamente y este acto será público.

### **CRITERIOS DE VALORACIÓN**

- 1º REPERCUSIÓN DE LA INVERSIÓN EN LA LOCALIDAD.....hasta 5 puntos
- 2º EMPLEO (Creación y mantenimiento de empleo),:
  - Por cada puesto de trabajo creado , ..... 1 punto
  - Por cada puesto de trabajo mantenido, ..... 0,25 puntos
- 3º INVERSIÓN A REALIZAR EN FUNCIÓN DE LOS M<sup>2</sup> SOLICITADOS.....hasta 5 puntos
- 4º CREACIÓN DE EMPRESA.....3 puntos.
- 5º DEMANDA JUSTIFICADA DE SUELO INDUSTRIAL.....2 puntos
- 6º TRASLADO DE EMPRESAS DESDE EL CASCO URBANO.....2 puntos
- 7º FORMACIÓN RECIBIDA EN PROGRAMAS DE ESCUELA TALLER, TALLER DE EMPLEO O CASAS DE OFICIO DIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR .....2 puntos.

El empate en la puntuación entre dos o mas licitadores tras la aplicación del anterior baremo, se resolverá atendiendo al orden de prioridades del 1 al 7 expuesto en los criterios de valoración; si tras la aplicación de dicha regla aún persistiera el empate, se resolverá por sorteo.

Concluida la lectura de todas las proposiciones, y efectuado el recuento de la puntuación la Mesa adjudicará provisionalmente el concurso.

Los licitadores podrán dentro de los cinco días siguientes, formular por escrito, ante el órgano de contratación, cuanto estimen respecto a los preliminares y desarrollo del acto licitatorio, capacidad jurídica, de los demás optantes y adjudicación provisional.

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.

#### **10º.- ADJUDICACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA**

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 144 de la LCSP, elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. El órgano de contratación, a la vista de la propuesta elevada por la Mesa de Contratación, tendrá alternativamente la facultad de adjudicar provisionalmente el contrato a la proposición más ventajosa, de conformidad con los criterios de adjudicación, o declarar desierto el procedimiento.

La resolución de adjudicación provisional o de declaración de desierto del procedimiento tendrá lugar en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo los licitadores tienen derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.

Corresponde al órgano de contratación renunciar a la celebración del contrato antes de la adjudicación provisional, por razones de interés público debidamente justificadas. También podrá desistir, antes de la adjudicación provisional cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

En el plazo de 5 días hábiles, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias estatales, autonómicas y locales, así como de las obligaciones con la Seguridad Social, y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato, así como constituir la garantía definitiva.

La adjudicación definitiva se dictará dentro de los 10 días hábiles siguientes a aquél en que expire el anterior plazo, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva, en caso de ser exigible, y sin perjuicio de la eventual revisión de aquélla en vía de recurso especial, conforme a lo dispuesto en el artículo 37 de la LCSP.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de 10 días hábiles para presentar la documentación anteriormente señalada, así como constituir la garantía definitiva.

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.

#### **11º.- CARACTER DEL CONTRATO.**

1. Respecto a la naturaleza jurídica del contrato señalar que nos encontramos, ante un contrato de naturaleza privada -según dispone el artículo 4.1 letra p de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.- celebrado por una Administración Pública.

El régimen jurídico del contrato será el regulado por sus normas especiales aplicándose los principios de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver las dudas y lagunas que pudiesen plantearse.

Por lo que se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas administrativas específicas, por el Texto Refundido de la LCSP, y en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado.

En el supuesto que nos ocupa, y por tratarse de una compraventa, se le aplicarán en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de derecho patrimonial de la Administración Local.

Será el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que pudieran surgir, aunque se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y por tanto podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso - administrativo.

2. Para lo no previsto en este pliego regirán La Ley de Contratos del Sector Público de 30 de Octubre de 2007 y disposiciones jurídico-administrativas aplicables por razón de la materia, en relación a los actos de preparación y adjudica-



ción, así como la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; el Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

Respecto de los efectos y extinción que se deriven de este contrato la normativa a aplicar será la contenida en el derecho privado, también será la jurisdicción civil, la competente para dilucidar cualquier asunto o controversia que pueda depararse en cuanto a los efectos y extinción de este contrato será la jurisdicción civil ordinaria.

En Oliva de la Frontera, a 19 de Enero de 2010.

EL ALCALDE