

**A. PLIEGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS
PARTICULARES PARA LA ENAJENACION DE PARCELAS DEL
POLIGONO INDUSTRIAL "LA MAQUINA" MEDIANTE
PROCEDIMIENTO ABIERTO.**

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y calificación

El contrato tiene por objeto la enajenación por este Ayuntamiento mediante procedimiento abierto, de las parcelas de titularidad municipal sitas en el Polígono Industrial "La Máquina" cuyas características, superficie, zona de ordenanza y m² edificables se detallan en el Anexo I de este pliego.

Las parcelas que se licitan pertenecen al Patrimonio Municipal del Suelo y se destinaran al ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las ya existentes, así como el traslado de empresas ya existentes, y sean compatibles con el desarrollo sostenible según lo establecido en el Art. 79.2.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, debiendo de estar sujetas al Plan de Ordenación Municipal de Fuente-Álamo.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación de las parcelas del Polígono Industrial "La Máquina" será el procedimiento abierto, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato de Compra-Venta, de acuerdo con el artículo 156.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. En el caso de empresarios dedicados a la agricultura, solo podrán licitar los que realicen actividades productivas dentro del Polígono.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se atenderá a varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y con lo establecido en la cláusula séptima del presente Pliego.

CLÁUSULA TERCERA. Tipo de Licitación

El tipo de licitación para cada una de las parcelas que se enajenan, se fija en 42 Euros/m², salvo el de las parcelas 14 y 15 a las que se aplica un coeficiente de localización de 0,85%, y las parcelas 16 y 24 a las que se aplica un coeficiente de localización de 0,80%, de acuerdo con la valoración técnica que obra en el expediente, es el siguiente:

PARCELAS	METROS CUADRADOS	VALORACION ECONOMICA
Nº 14	426,50	15.226,05 EUROS
Nº 15	412,00	14.708,40 EUROS
Nº 16	559,55	18.800,88 EUROS
Nº 24	484,30	16.272,48 EUROS
Nº 33	630,00	26.460,00 EUROS
Nº 34	756,00	31.752,00 EUROS
Nº 35	754,70	31.697,40 EUROS
Nº 36	598,40	25.132,80 EUROS
Nº 40	630,00	26.460,00 EUROS
Nº 41	503,50	21.147,00 EUROS
Nº 42	487,80	20.487,60 EUROS
Nº 43	1.753,30	73.638,60 EUROS
Nº 46	1.482,45	62.262,90 EUROS
Nº 47	1.304,00	54.768,00 EUROS
Nº 48	1.186,00	49.812,00 EUROS

En el tipo de licitación no está incluido el I.V.A. y podrá ser mejorado al alza, presentándose una oferta por cada una de las parcelas que se desee adquirir.

CLÁUSULA CUARTA. Garantía Provisional

Los licitadores que deseen participar en la licitación deberán acreditar la consignación de una garantía provisional por cada parcela que presente oferta por importe del 3% del tipo de licitación de la parcela concreta a la que se licite.

La garantía provisional habrá de constituirse en cualquiera de las formas y

lugares establecidos en el artículo 106 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La garantía provisional tiene por objeto garantizar la seriedad de la oferta y responde del mantenimiento de la misma hasta la adjudicación provisional del contrato, siendo devuelta a quienes no resulten adjudicatarios.

Para los licitadores que resulten adjudicatarios provisionales se les retendrá la garantía hasta la adjudicación definitiva, tras lo cual se iniciaran los trámites de devolución.

CLÁUSULA QUINTA. Acreditación de la Aptitud para Contratar

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

1. La **capacidad de obrar** de los empresarios se acreditará:

a) La capacidad de obrar de los empresarios que fueren **personas jurídicas**, mediante 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.

b) La capacidad de obrar de los **empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea**, por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Los **demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2. La prueba por parte de los empresarios de la **no concurrencia de alguna de las prohibiciones de contratar** del artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, podrá realizarse, de acuerdo con el artículo 85 del Real Decreto:

Mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

CLÁUSULA SEXTA. Presentación de Licitaciones

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Pliego de Condiciones está disponible en la siguiente página Web: <http://www.aytofuentealamo.es/>.

Las ofertas se presentarán en el Ayuntamiento, Plaza de España 21, en horario de atención al público, dentro del plazo de VEINTIUN DIAS HABILES, contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete. Si el último día fuese sábado o festivo, el plazo concluirá el siguiente día hábil.

Las proposiciones podrán presentarse, por correo, debiendo el empresario justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax (967543000) o telegrama en el mismo día, consignándose el número de expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida por el Secretario municipal. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos diez días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Una vez entregada una oferta no podrá ser retirada bajo ningún pretexto, salvo causa justificada.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

CLÁUSULA SEPTIMA. Documentación a presentar por los licitadores.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador o persona que lo represente, con indicación del nombre o en su caso, razón social, domicilio a efectos de notificaciones, y contendrá:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Proposición Económica ajustada al modelo que se incluye en este Pliego.

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Si es persona física, Documento Nacional de Identidad del contratista, para los españoles, o documento equivalente que legalmente acredite la personalidad en caso de extranjeros.

b) Si es persona jurídica, Código de Identificación Fiscal y escritura de constitución, modificación, en su caso, de la sociedad mercantil debidamente inscrita en el Registro Mercantil, y D.N.I. del representante.

c) Escritura de poder, bastanteadada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.

d) Declaración responsable de no estar incurso en una prohibición para contratar de las recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

e) Declaración de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones

tributarias (de carácter estatal, autonómico y local) 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 esta.

f) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional por importe del 3% del presupuesto de licitación.

g) informe de entidad de crédito que justifique la solvencia del licitador.

h) Las empresas extranjeras presentarán 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.

i) una relación numerada de todos los documentos obrantes en el sobre.

En ningún caso, podrá incluirse en este sobre información alguna relativa a la oferta económica que necesariamente figurará en el sobre «B».

En caso de licitar a más de una parcela, únicamente se presentará el sobre «A» de documentación administrativa con la primera, haciendo constar en el resto que se ha presentado la documentación con ésta.

SOBRE «B» PROPOSICIÓN ECONÓMICA

La proposición económica se presentara conforme al modelo que se inserta como Anexo II al final de este Pliego y deberá expresar el valor ofertado como precio, así como el resto de compromisos que se asumen para baremar el concurso.

El precio ofertado se formulará en número y letra. En caso de discordancia entre el número y la letra, se considerará como válida la oferta expresada en letra.

Junto a la proposición económica se presentara Memoria detallada de la actividad industrial a realizar en la/s parcela/s, con indicación del número de trabajadores empleados o a emplear.

Deberá formularse una oferta por cada una de las parcelas a las que se opte.

CLÁUSULA OCTAVA. Mesa de Contratación

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo establecido en el punto 10 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, estará presidida por un miembro de la Corporación o un funcionario de la misma y actuará como Secretario un funcionario de la Corporación. Formarán parte de ella, **al menos cuatro vocales**, entre los cuales estará 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.

La Mesa de Contratación estará constituida de la siguiente forma:

Presidente:	El Alcalde o Concejal en quien delegue, que tendrá voto de calidad
Vocales:	El Secretario-Interventor El Arquitecto Municipal Un representante de cada grupo político
Secretario:	Actuara como Secretario un funcionario adscrito a la Secretaria General, con voz pero sin voto.

CLÁUSULA NOVENA. Criterios de Adjudicación

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del presente concurso son, por orden decreciente de importancia, y con la ponderación que a cada uno le corresponde, los siguiente:

- Mayor precio ofertado: **30 puntos**

Se otorgará 0 puntos a la oferta igual al tipo y 30 puntos a la más alta de las presentada, puntuándose las intermedias proporcionalmente.

- **Traslado de industria del núcleo urbano: 20 puntos**
Se puntuara con 20 puntos aquellas ofertas que impliquen el traslado y cierre de industria ubicada en el casco urbano, en situación de fuera de ordenación o con limitación de tiempo para su traslado. Aquellas industrias situadas en casco urbano que tengan la consideración de molestas o insalubres, tendrán prioridad sobre aquellas que no tengan esa consideración.
- **Industria de nueva creación: 10 puntos**
Se puntuara con 10 puntos aquellas empresas que sean de nueva creación. Se entenderán como empresas de nueva creación aquellas actividades mercantiles cuya antigüedad no sea superior a 12 meses contados desde la aprobación del presente Pliego.

CLÁUSULA DECIMA. Apertura de Proposiciones y Adjudicación Provisional

Una vez finalizado el plazo de presentación de proposiciones, se constituirá la Mesa de Contratación, en sesión no pública, al objeto de calificar previamente los documentos presentados en tiempo y forma. A estos efectos, el Presidente de la Mesa ordenará la apertura de los sobres «A» referidos a la documentación administrativa, que será calificada por la Mesa de Contratación, acordando la admisión o el rechazo, en su caso, de aquella que no sea considerada bastante.

Si la Mesa observara defectos u omisiones que puedan ser subsanables en la documentación presentada podrá conceder, en caso de estimarlo conveniente, un plazo que no será superior a tres días hábiles para que el oferente subsane el error bajo apercibimiento de exclusión definitiva del oferente que, en el plazo concedido, no subsane los defectos correspondientes. En el supuesto de dicho requerimiento, el licitador deberá presentar la documentación requerida en el plazo indicado en la Secretaria General del Ayuntamiento de Fuente-Álamo.

Posteriormente la Mesa procederá a la apertura de las proposiciones económicas, en acto público, el quinto día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las proposiciones, excluidos los sábados, a las 12:00.

La Mesa procederá al estudio y valoración de las ofertas presentadas, de acuerdo con los criterios establecidos en la Cláusula Novena de este Pliego, formulando la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

La adjudicación provisional del contrato deberá efectuarse en el plazo máximo de 2 meses desde la apertura de las proposiciones, debiendo notificarse la misma a los licitadores y publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto frente a la Administración. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

CLÁUSULA UNDECIMA. Prerrogativas de la Administración.

El órgano de contratación, de conformidad con el artículo 190 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, ostenta las siguientes prerrogativas:

- a) Interpretación del contrato.
- b) Resolución de las dudas que ofrezca su cumplimiento.
- c) Modificación del contrato por razones de interés público.
- d) Acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta.

En todo caso se dará audiencia al contratista, debiendo seguirse los trámites previstos en el Art. 191 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA DUODECIMA. Garantía Definitiva

Los que resulten adjudicatarios provisionales de los contratos deberán constituir una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. La Garantía se deberá presentar en el plazo de 5 días

hábiles, excluyéndose los sábados.

Esta garantía podrá prestarse en alguna de las siguientes formas:

a) En efectivo o en valores de Deuda Pública, con sujeción, en cada caso, a las condiciones establecidas en las normas de desarrollo de esta Ley. El efectivo y los certificados de inmovilización de los valores anotados se depositarán en la Caja General de Depósitos o en sus sucursales encuadradas en las Delegaciones de Economía y Hacienda, o en las Cajas o establecimientos públicos equivalentes de las Comunidades Autónomas o Entidades locales contratantes ante las que deban surtir efectos, en la forma y con las condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan.

b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España, que deberá depositarse en los establecimientos señalados en la letra a) anterior.

c) Mediante contrato de seguro de caución, celebrado en la forma y condiciones que las normas de desarrollo de esta Ley establezcan, con una entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo. El certificado del seguro deberá entregarse en los establecimientos señalados en la letra a anterior.

La garantía será devuelta cuando se formalice la escritura pública de compraventa, siempre que no exceda de 18 meses, al término de los cuales será devuelta.

Esta garantía responderá a los conceptos incluidos en el artículo 110 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Elevación a definitiva de la Adjudicación Provisional.

La elevación a definitiva de la adjudicación provisional no podrá producirse antes de que transcurran quince días hábiles contados desde el siguiente a aquél en que se publique aquélla en el Boletín Oficial de la Provincia de Albacete.

Durante este plazo, 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, 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.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo de quince días anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva.

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 diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

Respecto a todas las parcelas que queden desiertas una vez presentadas las licitaciones y resueltas las adjudicaciones, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 137. 4, letra d) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, el cual señala que, "se podrá acordar la adjudicación directa en los siguientes supuestos: d) Cuando fuera declarada desierta la subasta o concurso promovidos para la enajenación o éstos resultasen fallidos como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones por parte del adjudicatario, siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la celebración de los mismos. En este caso, las condiciones de la enajenación no podrán ser inferiores de las anunciadas previamente o de aquellas en que se hubiese producido la adjudicación."

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Formalización del Contrato

Dentro del plazo de treinta días naturales, desde el siguiente al de haberse notificado el acuerdo de adjudicación del contrato, y en todo caso, una vez constituida la garantía definitiva e ingresado el precio de adjudicación más el I.V.A.

correspondiente, los adjudicatarios concurrirán a la firma de los contratos que se formalizaran en escritura pública, corriendo de su cargo los correspondientes gastos.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Abono de las Parcelas.

El abono del precio de adjudicación de las parcelas se efectuará a la vez que se firme la escritura pública. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de establecer otras posibles formas de abono del precio, que serán negociadas con los adjudicatarios definitivos.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. Gastos

Serán por cuenta del adjudicatario todos los gastos e impuestos que se deriven del contrato de compraventa incluyendo los de otorgamiento de escritura pública.

Asimismo, el adjudicatario quedará obligado a pagar el importe de los anuncios de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia.

CLÁUSULA DECIMOSEPTIMA. Obligaciones del Adjudicatario

Serán de inexcusable cumplimiento por parte de los adjudicatarios las siguientes obligaciones, que serán entendidas como condiciones resolutorias del contrato, dando lugar el incumplimiento de las mismas a la resolución del contrato y a una indemnización económica al Ayuntamiento equivalente al 20% del precio de la/s parcela/s:

- a) La/s parcela/s se transmiten para la promoción directa por parte del adjudicatario sin que éste pueda transmitir a su vez la/s parcela/s a terceros, sin la autorización expresa del Ayuntamiento durante el plazo de 10 años. Al término del plazo de los 10 años, toda transmisión realizada deberá ser puesta en conocimiento del Ayuntamiento.
- b) El adjudicatario queda obligado a destinar la/s parcela/s que adquiera, previa obtención de las correspondientes licencias, a la instalación de la actividad industrial prevista en la memoria mediante la cual se adjudicó la/s parcela/s.

- c) La industria a implantar deberá estar en funcionamiento en el plazo de 4 años desde el otorgamiento de la escritura pública.
- d) Todas estas obligaciones se reflejarán en la escritura pública.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Derecho de tanteo y retracto

La parcelas enajenadas quedarán sometidas a los derechos de tanteo y retracto establecidos en el Art. 83 del Decreto Legislativo 1/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

CLÁUSULA DECIMONOVENA. Régimen Jurídico del contrato.

Este contrato tiene carácter administrativo y su preparación, adjudicación, efectos y extinción se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el 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, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

El Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en el presente contrato de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.