

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR PARA LA ENAJENACIÓN DE SOLARES DE USO INDUSTRIAL EN EL P.I. EL ALCORNOCAL

ÍNDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto y calificación
2. Destino de los bienes que se enajenan
3. Tipo de licitación
4. Órgano de contratación
5. Perfil del contratante y publicidad
6. Régimen jurídico y jurisdicción competente

II. LICITACIÓN

7. Capacidad para contratar
8. Forma y criterio de adjudicación
9. Garantías
10. Presentación de proposiciones, notificaciones, comunicaciones, huella electrónica
 - 10.1. Consideraciones previas
 - 10.2. Forma de presentación de ofertas
 - 10.3. Notificaciones y comunicaciones
11. Contenido de las proposiciones
12. Mesa de contratación, apertura y valoración de ofertas
 - 12.1. Apertura del Sobre A
 - 12.2. Apertura del Sobre B y propuesta de adjudicación
13. Documentación previa a la adjudicación del contrato
14. Adjudicación del contrato

III. FORMALIZACIÓN Y TRANSMISIÓN DEL BIEN

15. Formalización del contrato en documento administrativo
16. Pago del precio
17. Escritura pública y transmisión del bien
18. Gastos e impuestos

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO, DERECHO Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. CLÁUSULA PENAL

19. Riesgo y ventura
20. Obligaciones del adjudicatario – Condiciones especiales del contrato
 1. Obligaciones generales
 2. Obligaciones de edificación, implantación y puesta en funcionamiento
 3. Obligaciones de permanencia de la actividad

V. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

21. Extinción del contrato: cumplimiento, resolución y penalidades
 - 21.1. Formas de extinción
 - 21.2. Cumplimiento del contrato
 - 21.3. Causas de resolución
 - 21.4. Cláusula penal por incumplimiento de las obligaciones
 - 21.5. Consecuencias del incumplimiento sin resolución inmediata

VI. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

22. Prerrogativas de la Administración

VII. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS

23. Confidencialidad y tratamiento de datos

ANEXOS

- Anexo I. Declaración responsable
- Anexo II. Oferta económica
- Normativa Suelo Industrial
- Plano



I. DISPOSICIONES GENERALES

1. OBJETO Y CALIFICACIÓN.

El Ayuntamiento de Monesterio tiene intención de enajenar 13 solares de uso industrial, calificación patrimonial, ubicados en el Polígono Industrial "El Alcornocal" a través de subasta, por procedimiento abierto y tramitación ordinaria.

La intención municipal no solamente va encaminada a la venta de las parcelas, sino que se dirige a la potenciación de la economía municipal y el desarrollo local, pretendiéndose la instalación de empresas cuyo objeto social represente algún beneficio para el municipio de Monesterio.

Constituye el objeto del contrato la enajenación por este Ayuntamiento de los siguientes solares industriales que se detallan y que están sujetos al régimen urbanístico establecido en la Sección Quinta del Plan General Municipal de Monesterio, correspondiente a la Norma Zonal U4 (ZU4) - Espacios de Producción, Industria y Almacenamiento, debiéndose destinarse las edificaciones a realizar en los citados solares a lo dispuesto en dicha sección, todo lo anterior conforme a la normativa que se adjunta.

Nº Orden	SOLAR	UBICACIÓN	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASRAL	FINCA REGISTRAL
1	Nº 1.13.	C/ Los Zapateros, 1	5000, 00 m ²	0788670QC4108N0001JB	F.R. 8233
2	Nº 2.5.	C/ Los Herreros, 9	330, 00 m ²	0788617QC4108N0001QB	F.R. 7783
3	Nº 2.7.	C/ Los Herreros, 5	325, 00 m ²	0788619QC4108N0001LB	F.R. 7781
4	Nº 3.1.	C/ Los Ganaderos, 33	275, 00 m ²	0789912QC4108N0001LB	F.R. 7398
5	Nº 3.10.	C/ Los Albañiles, 24	275, 00 m ²	0789911QC4108N0001PB	F.R. 7404
6	Nº 5.10.	C/ Los Torneros, 2	267, 96 m ²	0788210QC4108N0001FB	F.R. 6776
7	Nº 5.20.	C/ Los Albañiles, 18	266, 42 m ²	0788211QC4108N0001MB	F.F. 6777
8	Nº 7.15.	C/ Las Costureras, 7	314, 76 m ²	0788655QC4108N0001TB	F.R. 8216
9	Nº 7.16.	C/ Las Costureras, 9	314, 76 m ²	0788656QC4108N0001FB	F.R. 8217
10	Nº 7.17.	C/ Las Costureras, 11	472, 16 m ²	0788657QC4108N0001MB	F.R. 8218
11	Nº 7.18.	C/ Las Costureras, 13	629, 52 m ²	0788658QC4108N0001OB	F.R. 8219
12	Nº 7.19.	C/ Las Costureras, 15	629, 52 m ²	0788659QC4108N0001KB	F.R. 8220
13	Nº 8.12.	C/ Los Carpinteros, 1	666, 00 m ²	0788627QC4108N0001KB	F.R. 8005

2. DESTINO DE LOS BIENES QUE SE ENAJENAN.

Los bienes que se enajenan deberán destinarse, única y exclusivamente, a la construcción y el establecimiento de industrias y servicios de interés local a los efectos de dar soporte a la economía local, no admitiéndose otro destino. Si no se cumple esta condición, procederá la resolución del contrato, revertiendo los bienes enajenados al Ayuntamiento.



A tal fin, el adjudicatario deberá presentar, en el plazo máximo de seis meses (6) desde la firma de la escritura de venta, el proyecto técnico correspondiente, y se procederá a la tramitación de la preceptiva licencia de obras.

El adjudicatario deberá iniciar lo autorizado por la licencia de obras, con sujeción al proyecto técnico presentado que haya servido de base para su concesión, en el plazo de seis meses (6) y terminar la construcción o instalación en el plazo de 24 meses a contar desde la fecha de la notificación de la concesión de la licencia de obras. El inicio y la finalización de las obras deberán comunicarse al Ayuntamiento aportando los correspondientes certificados de inicio y fin de obras expedido por la Dirección facultativa de las mismas.

La puesta en marcha de la actividad, consistente en el establecimiento de forma efectiva de la industria o la actividad en el solar adquirido se llevará a cabo en el plazo máximo de seis meses (6) a contar desde la finalización de las obras de edificación

En todo caso el plazo máximo de finalización de la construcción proyectada y su puesta en funcionamiento será de cuatro años (4) a contar desde la fecha de la firma de la escritura de venta.

3. TIPO DE LICITACIÓN.

El tipo de licitación de cada solar tiene el carácter de precio mínimo de adjudicación y podrá ser mejorada al alza, de modo que no se adjudicará ningún solar por precio inferior al tipo establecido. Estos precios deberán incrementarse con la cantidad correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

El tipo de licitación de cada solar, de conformidad con el informe de valoración emitido por el Área Técnica Municipal, es el siguiente:

Nº Orden	SOLAR	TIPO LICITACIÓN IVA NO INCLUIDO	I.V.A. (21%)	IMPORTE TOTAL IVA INCLUIDO
1	Nº 1.13.	118.489,00 €	24.882,69 €	143.371,69 €
2	Nº 2.5.	9.900,00 €	2.079,00 €	11.979,00 €
3	Nº 2.7.	9.750,00 €	2.047,50 €	11.797,50 €
4	Nº 3.1.	8.250,00 €	1.732,50 €	9.982,50 €
5	Nº 3.10.	8.250,00 €	1.732,50 €	9.982,50 €
6	Nº 5.10	8.038,80 €	1.688,15 €	9.726,95 €
7	Nº 5.20	7.992,60 €	1.678,45 €	9.671,05 €
8	Nº 7.15	9.442,80 €	1.982,99 €	11.425,79 €
9	Nº 7.16.	9.442,80 €	1.982,99 €	11.425,79 €
10	Nº 7.17.	14.164,80 €	2.974,61 €	17.139,41 €
11	Nº 7.18.	18.885,60 €	3.965,98 €	22.851,58 €
12	Nº 7.19.	18.885,60 €	3.965,98 €	22.851,58 €
13	Nº 8.12.	19.980,00 €	4.195,80 €	24.175,80 €



4. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano competente para contratar es la Alcaldía-Presidencia, de conformidad con la Disposición Adicional Segunda, punto primero (DA.2ª.1) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, al tratarse de una enajenación de bien patrimonial cuyo importe no supera el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto, ni los 3 millones de euros, ni se trata de un bien de valor histórico ni artístico, ni encaja en ningún supuesto excepcional que requiera la aprobación plenaria.

5. PERFIL DEL CONTRATANTE. PUBLICIDAD.

El Pliego se insertará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Monesterio alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público:

<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>

6. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

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

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.

II. LICITACIÓN

7. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán ser adquirentes del bien las personas físicas o jurídicas que gocen de capacidad de obrar, de acuerdo con lo previsto en el Código Civil.

No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

8. FORMA Y CRITERIO DE ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación será la **SUBASTA**, adjudicándose el objeto del contrato a la proposición que presente la oferta económica más ventajosa para esta Administración.

Para determinar la oferta económicamente más ventajosa, el órgano de contratación tendrá en cuenta como **único criterio el precio**.



9. GARANTÍAS.

La **garantía provisional** será la equivalente al **3% del precio de licitación** y deberá hacerse efectiva para poder acceder al proceso de licitación. En caso de no ser adjudicatario se procederá a su devolución inmediata.

La **garantía definitiva** será del **5% del precio de adjudicación**, debiendo hacerse efectiva en el plazo máximo de 15 días hábiles a contar desde la comunicación de la adjudicación.

10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES, NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES, HUELLA ELECTRÓNICA.

10.1.- Consideraciones previas.

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

10.2.- Forma presentación de ofertas.

La presentación de ofertas se realizará exclusivamente de forma electrónica, dentro del plazo de **VEINTE DÍAS NATURALES A CONTAR DESDE LA PUBLICACIÓN DEL ANUNCIO DE LICITACIÓN**, y a través de la Plataforma de Licitación Electrónica LOCAL de la Diputación, cuyo enlace es el siguiente:

<https://licitacionmunicipios.dip-badajoz.es/licitacion/UltimosExpte.do>

Para ello, con carácter previo a la presentación de una oferta, deberán estar dados de alta en la Plataforma (el alta se efectúa igualmente a través de la Plataforma de Licitación).

En el enlace *Soportes Empresas* disponible en la Plataforma se recoge suficiente información sobre el proceso de Alta y sobre el proceso de cumplimentación y envío de Sobres Electrónicos. No obstante, si la empresa tuviera cualquier incidencia de carácter tecnológica a la hora de tramitar el Alta de la Empresa o de cumplimentar el Sobre Electrónico deberá reportarse la incidencia mediante el "*Formulario de Soporte*" disponible en la propia Plataforma.

EN CUALQUIER CASO, SE RECOMIENDA A LOS LICITADORES QUE VERIFIQUEN CON SUFICIENTES DÍAS DE ANTELACIÓN EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS TECNOLÓGICOS EXIGIDOS.

En caso de que, por razones técnicas de comunicación no imputables al licitador, no pudiese hacer efectiva la entrega de la proposición mediante el canal electrónico, el software genera un código específico de verificación (huella electrónica) que se almacena en un documento junto con el sobre electrónico, antes de realizar el envío. Para que la oferta sea admitida, este documento con la Huella Electrónica de la oferta, deberá ser remitido por los siguientes medios alternativos:

- por correo electrónico, a la dirección siguiente: centraldecompras@dip-badajoz.es

La Huella Electrónica deberá remitirse por dichos medios dentro del plazo de licitación establecido.

Posteriormente, dentro de las 24 horas siguientes al vencimiento del plazo debe hacerse entrega del sobre electrónico generado, por los siguientes medios:

- por correo electrónico, a la dirección siguiente: centraldecompras@dip-badajoz.es



10.3.- Notificaciones y comunicaciones.

En cuanto a las notificaciones y comunicaciones relativas al presente expediente (subsanación de ofertas, solicitud de aclaraciones, requerimientos de documentación, notificaciones de adjudicación, ...) se efectuarán igualmente de forma electrónica, a través de tres pasos:

- 1.- Puesta a Disposición del Destinatario (en el correo electrónico indicado por el propio licitador en el momento de efectuar el Alta en el Portal)
- 2.- Aceptación mediante firma electrónica por el destinatario.
- 3.- Acceso al contenido de la notificación: una vez aceptadas, se accederá (mediante comparecencia electrónica) al contenido de la misma.

La subscripción al procedimiento de "Notificaciones Electrónicas" se efectúa automáticamente al darse de Alta en la Plataforma.

Los plazos empezarán a contar desde el aviso de notificación (si el acto objeto de la notificación se publica el mismo día en el Perfil del Contratante) o desde la recepción de la notificación (si el acto no se publica el mismo día en el Perfil del Contratante).

Transcurridos 10 días naturales desde la Puesta a Disposición de la notificación, si el destinatario no la acepta o rechaza, se considerará expirada y se dará por cumplido formalmente el trámite de notificación.

Los certificados de envíos y entrega de notificaciones quedan almacenados en el sistema de forma automática desde el momento de puesta a disposición de las mismas, con plenas garantías jurídicas.

El envío del Sobre Electrónico se efectúa a través de la Plataforma de Licitación Electrónica en dos fases:

- 1) En primer lugar, se envía la Huella Electrónica del sobre generado
- 2) En segundo lugar, se envía el contenido del Sobre propiamente dicho

Tras el envío de la Huella Electrónica, el sistema generará automáticamente el justificante de entrega, que podrá descargarse el licitador en su equipo informático.

11. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones se ajustarán al contenido del Sobre Electrónico que, a tal efecto, han sido diseñado para el presente expediente, y cuyo acceso se realiza a través de la Plataforma de Licitación Electrónica de las EE.LL. de la Diputación Provincial de Badajoz, en la forma prevista en el presente pliego.

El límite en cuanto al tamaño de los archivos a incluir en el Sobre Electrónico es el siguiente:

- en caso de que se firmen electrónicamente, el límite es de 8MB por archivo.
- si no se requiere firma electrónica del archivo, el límite es de 30MB.

El límite máximo del TOTAL de los archivos será 100 MB, de forma que el Sobre Electrónico no podrá superar dicho límite.

La presentación de proposiciones supone por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas o condiciones de los Pliegos, sin salvedad o reserva alguna, así como la autorización a la mesa y al órgano de contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.



Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la admisión de variantes en su caso. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

A efectos de licitación, a través de la Plataforma de Licitación se presentará UNA SOLA OFERTA ELECTRÓNICA. Mientras está abierto el plazo de presentación de ofertas, los licitadores podrán presentar cuantas ofertas estimen oportunas, rectificando la anterior. A efectos de licitación la única oferta que se tendrá en cuenta será la última presentada, de forma que las anteriores se tendrán por no presentadas.

Concretamente las personas interesadas en la presente licitación deberán la oferta en **DOS SOBRES O ARCHIVOS ELECTRÓNICOS:**

■ SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO A - "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA" (SOBRE A)

Este sobre contendrá:

- Documento Nacional de Identidad de quien suscriba la propuesta.
- Si se trata de una sociedad, C.I.F. y escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita en el correspondiente registro oficial.
- Si se actúa en nombre de una sociedad, documentos que acrediten la representación.
- Declaración jurada de no hallarse incurso en prohibiciones de contratar, conforme el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público **(ANEXO I)**.
- Declaración expresa, bajo su responsabilidad, de que se halla al corriente de sus obligaciones tributarias y de seguridad social, impuestas por las disposiciones vigentes, así como con el Ayuntamiento de Monesterio. **(ANEXO I)**.
- Declaración cumplimiento destino final bienes y compromisos de la memoria justificativa presentada, conforme a la cláusula 2ª del presente pliego. **(ANEXO I)**
- Memoria Justificativa de la construcción y el establecimiento de industrias y servicios de interés local a los efectos de dar soporte a la economía local, en la que se incluya entre otros aspectos: iniciativa a llevar a cabo, inversión, creación de empleo, etc. Dicha memoria tendrá carácter exclusivamente acreditativo del cumplimiento de condiciones especiales de ejecución, sin que sea objeto de valoración ni puntuación.
- **Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía provisional (3% del precio de licitación).**

Será motivo de exclusión introducir documentos del sobre B en el sobre A.

■ SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO B - "PROPUESTA ECONÓMICA" (SOBRE B)

En este sobre se incluirá únicamente la proposición económica según modelo del **ANEXO II**. No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan omisiones o errores que impidan conocer claramente lo que el órgano de contratación estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, excediese cualquiera de los precios unitarios máximos de licitación, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error



manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

Este Anexo deberá ser presentado por el empresario individual o por la persona que, en representación de persona jurídica, ostente los poderes suficientes a tales efectos.

Concretamente se incluirán en el **Sobre B** los siguientes archivos:

- Oferta en formato PDE, conforme al modelo previsto en el presente pliego.
- Oferta en formato.xlsx. Este documento es generado por la propia Plataforma al cumplimentar el Sobre Electrónico. En este caso, a la hora de introducir la oferta económica, deberá especificarse el importe sin IVA, señalándose en el campo "Comentarios" el porcentaje de IVA aplicable.

** Los importes y demás condiciones ofertadas deberán ser iguales en ambos formatos.*

En cualquiera de los Sobre Electrónicos el licitador podrá incluir cualquier otro documento/archivo que considere oportuno (añadiéndolo como "Otro documento"). De igual forma, en el caso de que el Sobre Electrónico no incluya por defecto alguno de los documentos/archivos señalados como "obligatorios" según la presente cláusula, podrá incluirlo como "Otro documento".

12. MESA DE CONTRATACIÓN, APERTURA DE PROPOSICIONES, CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

La Mesa de Contratación, legalmente constituida y reunida, procederá de la forma que se indica.

12.1.- Apertura del SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO A (DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA).

Se procederá a la apertura del sobre A y se levantará acta. Si el órgano encargado de la verificación de la documentación administrativa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada las admitirá de forma condicionada y comunicará a los interesados, concediendo un plazo de tres días hábiles para que los solicitantes los corrijan o subsanen.

Igualmente, se podrá pedir al solicitante aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentarse en el plazo de tres días hábiles.

La no subsanación de las deficiencias observadas o la no aclaración o la no presentación de documentación complementaria que a juicio del órgano encargado de la valoración de las ofertas resulte necesaria conforme a lo dispuesto en los dos párrafos anteriores dará lugar a su exclusión automática del proceso de selección de ofertas. Será motivo de exclusión introducir documentos del sobre B en el sobre A.

Una vez analizada la documentación administrativa y si la misma se ajusta a lo solicitado en el pliego, se procederá a la apertura de los Sobres B.

12.2.- Apertura del SOBRE/ARCHIVO ELECTRÓNICO B (PROPOSICIÓN ECONÓMICA).

Se valorará su contenido confeccionando la relación de las propuestas ordenadas de mayor a menor precio.



La Mesa de Contratación, una vez clasificadas las proposiciones presentadas por orden decreciente, propondrá la adjudicación del contrato al licitador que ofrezca la proposición que resulte económicamente más ventajosa.

La propuesta de adjudicación hecha por la Mesa de Contratación, no creará derecho alguno a favor del adjudicatario provisional frente a la Administración.

13. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

En el plazo de quince días hábiles contados desde el siguiente a aquel que se le requiera por parte del órgano de contratación, el licitador que haya presentado la oferta más ventajosa deberá aportar los documentos acreditativos de estar al corriente con sus obligaciones tributarias, Seguridad Social y de haber constituido, en su caso, las garantías exigidas en el pliego (**5% del precio de adjudicación**).

Se comprobará de oficio el estar al corriente de pago con el Ayuntamiento de Monesterio.

14. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

Transcurrido el plazo de 10 días hábiles desde que el licitador que haya presentado la oferta más ventajosa presente la documentación requerida, el órgano de contratación adjudicará el contrato.

Cuando no proceda la adjudicación del contrato al licitador que hubiese presentado la oferta económicamente más ventajosa por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

La adjudicación deberá ser motivada y notificarse a todas las licitadoras, y, publicarse en el perfil del contratante en los términos establecidos en el artículo 151 de la LCSP.

III. FORMALIZACIÓN Y TRANSMISIÓN DEL BIEN

15. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO EN DOCUMENTO ADMINISTRATIVO

El contrato se perfeccionará mediante la formalización, que se efectuará en documento administrativo, que será título válido para acceder a cualquier registro público, dentro del plazo de quince días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación.

El contrato podrá formalizarse en escritura pública si así lo solicita el adjudicatario, corriendo a su cargo los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso el adjudicatario deberá entregar a la Administración una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

La formalización de los contratos deberá publicarse, junto con el correspondiente contrato, en el perfil del contratante del órgano de contratación.

16. PAGO DEL PRECIO DE ADJUDICACIÓN

El pago del precio derivado de este contrato se realizará en dos plazos:

- Un 50% en el plazo de quince días hábiles a contar desde la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación del solar y ello siempre con carácter previo a la formalización del contrato.



- El 50% restante con anterioridad al momento de formalización de la compraventa en escritura pública que no podrá exceder más allá de los dos meses de adjudicación.

El pago de la totalidad del precio de enajenación del solar más la cantidad correspondiente al IVA, será satisfecho por el adjudicatario antes de la fecha fijada para la formalización de la escritura pública.

17. FORMALIZACIÓN DE ESCRITURA PÚBLICA Y TRANSMISIÓN DEL BIEN.

La escritura pública de compraventa ha de ser otorgada por las partes, en un plazo máximo de dos meses desde la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación.

El Ayuntamiento de Monesterio se compromete a trasladar la propiedad y posesión de los mencionados bienes, mediante el otorgamiento de escritura pública ante el Notario, con plena aplicación del cuadro general de Derechos y Obligaciones de la compraventa, según los preceptos del Código Civil. La formalización de la compraventa en escritura pública se realizará una vez se haya satisfecho el total del precio de venta, y conforme a lo establecido en la cláusula –PAGO- del presente Pliego, y en el plazo indicado.

El Ayuntamiento de Monesterio concertará la fecha de formalización de la compraventa en escritura pública con el adjudicatario, en dicho plazo. En caso de que, por causa ajena al Ayuntamiento de Monesterio e imputable al adjudicatario, no fuera posible concretar la fecha de firma y dicha situación se demore más de allá de los dos meses establecidos, el Ayuntamiento de Monesterio podrá resolver el contrato por incumplimiento del comprador, con pérdida de la garantía e indemnización de los daños y perjuicios ocasionados, pudiéndose adjudicar al licitador o licitadores siguientes a aquel, por orden de sus ofertas, contando con la conformidad del nuevo adjudicatario

18. GASTOS E IMPUESTOS.

El adjudicatario deberá pagar todos los gastos e impuestos que legalmente graven la transmisión con arreglo a ley.

IV. EJECUCIÓN DEL CONTRATO. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. CLAUSULA PENAL.

19. RIESGO Y VENTURA.

Transmitida la propiedad el adjudicatario ejecutará la actividad prevista en la memoria presentada bajo su riesgo y ventura y con sujeción a las cláusulas del pliego.

20. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO - CONDICIONES ESPECIALES DEL CONTRATO.

El adjudicatario tendrán las siguientes obligaciones:

1ª.- Obligaciones generales: Cumplir todas y cada una de las condiciones establecidas en el presente Pliego, así como las voluntariamente asumidas en la memoria en relación con los aspectos descritos en la misma.

2ª.- Obligaciones de edificación, implantación y puesta en funcionamiento de la actividad:

2.1.- Solicitar la correspondiente licencia urbanística en el plazo máximo de seis meses (6) desde el otorgamiento de la escritura pública, en condiciones de ser



legalmente concedida.

2.2.- Iniciar las obras en el plazo máximo de seis meses (6) desde la obtención de la licencia y finalizarlas en el plazo máximo de veinticuatro meses (24). El inicio y la finalización de las obras deberán comunicarse al Ayuntamiento aportando los correspondientes certificados de inicio y fin de obras expedido por la Dirección facultativa de las mismas.

2.3.- La puesta en marcha de la actividad, establecimiento efectivo de la actividad o industria en el solar adquirido, en el plazo máximo de seis meses (6) desde la finalización de las obras de edificación, cumpliendo la normativa aplicable y obteniendo las autorizaciones administrativas necesarias.

2.4 El plazo máximo total de la ejecución de la edificación y su puesta en funcionamiento será de cuatro años (4) desde la fecha de la firma de la escritura de venta.

3ª.- Obligaciones de permanencia de la actividad:

Mantener la actividad o industria durante un periodo mínimo de dos años (2) a contar desde el otorgamiento de la licencia de apertura o título habilitante.

Durante dicho periodo no podrá transmitir o enajenar la finca, ni total ni parcialmente.

Cumplida la obligación de permanencia mínima, el adjudicatario podrá transmitir o enajenar libremente la finca sin necesidad de autorización del Ayuntamiento.

Las presentes obligaciones tendrán carácter de condición resolutive de la compraventa y se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

V. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

21. EXTINCIÓN DEL CONTRATO, CUMPLIMIENTO, RESOLUCIÓN Y PENALIDADES.

21.1. Formas de extinción del contrato

El contrato se extinguirá por **cumplimiento o resolución**.

21.2. Cumplimiento del contrato

Se entenderá que el contrato ha sido correctamente cumplido cuando el adjudicatario haya ejecutado íntegramente el objeto del contrato conforme a lo establecido en el presente pliego, documentación obrante en el expediente de contratación y el resto de normativa aplicable.

21.3. Causas de resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato, sin perjuicio de las disposiciones generales del Código Civil, entre otras:

- La falta de pago del precio, en los plazos y formas establecidos.
- El incumplimiento del resto de condiciones y obligaciones especiales del adjudicatario previstas en el presente pliego.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el licitador, señaladas en el pliego, memoria y demás documentación obrante en el expediente, dará lugar a la resolución del contrato y a la reversión de los bienes al Ayuntamiento de Monesterio y en todo caso:



- No procederá compensación alguna a favor del adjudicatario.
- No se devengarán intereses por el periodo transcurrido entre el pago efectuado y su reintegro.
- Se aplicarán penalidades, en concepto de **cláusula penal por incumplimiento**, equivalentes a un porcentaje por el precio de adjudicación, detallados en el apartado siguiente de la presente cláusula, sin perjuicio de la indemnización adicional que en su caso pudiera corresponder por los daños y perjuicios efectivamente ocasionados.

21.4. Cláusula penal por incumplimientos de las obligaciones.

Las penalidades que se imponen, que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, se justifican en los perjuicios derivados de la falta de disponibilidad efectiva del solar durante los periodos de incumplimiento, incluyendo, entre otros, el coste de oportunidad y la imposibilidad de destinar el bien a otras iniciativas, etc... y se impondrán conforme a lo siguiente:

- Si no ha solicitado la correspondiente licencia urbanística **en los 6 meses posteriores a la formalización de la compraventa** en escritura pública, una penalización de un **5%** del precio de adjudicación.
- Si **no se inician las obras en el plazo máximo de seis meses (6) o se finalizan en el plazo máximo de veinticuatro meses (24) desde la obtención de la licencia**, una penalización de un **10%** del precio de adjudicación.
- Si **no se pone en marcha de la actividad, establecimiento efectivo de la actividad o industria en el solar adquirido, en el plazo máximo de seis meses (6) desde la finalización de las obras de edificación**, cumpliendo la normativa aplicable y obteniendo las autorizaciones administrativas necesarias, una penalización de un **15%** del precio de adjudicación.
- Si **el plazo máximo total de la ejecución de la edificación y su puesta en funcionamiento es superior a cuatro años (4)** desde la fecha de la firma de la escritura de venta, una penalización de un **20%** del precio de adjudicación.
- Si **no mantiene la actividad o industria durante un periodo mínimo de dos años (2) a contar desde el otorgamiento de la licencia de apertura o título habilitante**, una penalización de un **25%** del precio de adjudicación.

Dichas penalidades tendrán **carácter autónomo aplicándose de forma independiente** en función del concreto incumplimiento producido en cada fase del proyecto. En consecuencia, cada penalidad será exigible por el incumplimiento específico de la obligación correspondiente, sin que proceda su duplicidad por un mismo hecho o retraso.

21.5. Consecuencias del incumplimiento sin resolución inmediata

En los supuestos de incumplimiento de las obligaciones por parte del adjudicatario en los que el Ayuntamiento no haya acordado la resolución del contrato ni la incautación de garantías, este podrá optar motivadamente por alguna de las siguientes medidas:

a) Reversión del bien

El Ayuntamiento podrá acordar la reversión del bien, con las siguientes consecuencias:

- Abono al adjudicatario del precio de adjudicación, sin intereses.
- No reconocimiento de compensación adicional.



- Deducción de los gastos de formalización asumidos por el Ayuntamiento (impuestos, notariales y registrales).
- Imposición de una penalización equivalente al 30% del precio de adjudicación, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios.

b) Autorización para la transmisión del bien

De forma excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar la transmisión o enajenación del bien por el adjudicatario cuando concurren causas de fuerza mayor o circunstancias sobrevenidas graves, debidamente acreditadas, tales como:

- Fallecimiento o incapacidad del adjudicatario.
- Inviabilidad económica sobrevenida.
- Otras circunstancias análogas debidamente justificadas.

La autorización deberá ser previa, expresa y motivada, pudiendo el Ayuntamiento establecer condiciones adicionales para garantizar el destino del bien

En este supuesto:

- El valor del suelo no podrá superar el precio de adjudicación actualizado conforme al Índice de Precios al Consumo (IPC) desde la formalización de la escritura hasta la autorización de la transmisión.
- En caso de existir edificaciones, su valor será el establecido en el proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia urbanística.
- Se impondrá una penalización equivalente al 30% del precio de adjudicación, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados.

La penalización equivalente al 30% del precio de adjudicación responde a la necesidad de compensar la pérdida de disponibilidad del bien durante el periodo de incumplimiento, así como la imposibilidad de destinar el mismo a otras iniciativas de interés público.

Dicha penalización se configura como una cláusula penal de carácter global, sustitutiva e integradora, que incluye y absorbe cualesquiera penalidades que hubieran podido imponerse con anterioridad en aplicación de la cláusula 21.4, evitando la duplicidad sancionadora derivada de los mismos hechos o del mismo proceso de incumplimiento.

VI. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

22. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN.

El Ayuntamiento, en su condición de Administración Pública, ostenta las prerrogativas legalmente reconocidas en relación con la interpretación, control, ejecución y, en su caso, resolución del presente contrato, en los términos previstos en la normativa aplicable, correspondiendo entre otras las siguientes facultades:

- a) La interpretación de las cláusulas del contrato y del presente Pliego.
- b) La comprobación, inspección y vigilancia del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario.
- c) La exigencia del cumplimiento de las obligaciones contractuales y la adopción de las medidas necesarias para su efectividad.



- d) La imposición de penalidades en los términos previstos en el presente Pliego.
- e) La resolución del contrato en los supuestos legal o contractualmente previstos.
- f) La adopción de cuantas medidas resulten necesarias para la defensa del interés público y la correcta ejecución del objeto contractual.

En particular, en los supuestos en los que, conforme a lo previsto en la cláusula 20.5.b), se autorice la transmisión del bien, el Ayuntamiento podrá autorizar, de forma excepcional, la continuidad del destino del inmueble mediante la implantación de una actividad distinta a la inicialmente prevista, cuando concurra una situación de inviabilidad sobrevenida debidamente acreditada.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de una nueva actividad o proyecto distinto del inicialmente previsto, siempre que resulte compatible con el planeamiento urbanístico vigente y sea técnica, económica y jurídicamente viable.

La autorización quedará condicionada en todo caso a que el nuevo titular asuma íntegramente las obligaciones, plazos y restantes condiciones establecidas en el presente Pliego, sin que ello suponga modificación del régimen jurídico del contrato ni del procedimiento de adjudicación originario.

VII. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS.

23. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS.

1. Confidencialidad.

La persona adjudicataria (como encargada del tratamiento de datos) y su personal en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá, aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

2. Tratamiento de Datos.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.



ANEXO I DECLARACIÓN RESPONSABLE

Tipo de contratación:	PRIVADO
Descripción del objeto:	ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE SOLARES SITO EN P.I. EL ALCORNOCAL

Nombre y apellidos			
D.N.I.			
Calle/Plaza		Nº	
Población		CP	
Actuando en	☐ Nombre propio ☐ Representación _____ D.N.I./C.I.F. _____		
Teléfono de Contacto	Fijo: _____	Móvil: _____	
Correo Electrónico a efectos notificaciones			

Enterado de la licitación convocada por el Ayuntamiento de Monesterio para la enajenación de solares industriales sitos en el P.I. El Alcornocal y teniendo interés en participar en la misma a los efectos de la adjudicación de los siguientes solares:

Nº Orden	SOLAR	UBICACIÓN	SUPERFICIE

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD

- Que no me hallo incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- Que me encuentro al corriente en el cumplimiento de mis obligaciones tributarias, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Monesterio.
- Que acepto expresamente todas las condiciones establecidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que rige la licitación
- Que me comprometo a destinar el solar/es adjudicado/s, única y exclusivamente, a la construcción y establecimiento de industrias y servicios de interés local a los efectos de dar soporte a la economía local, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 2 del pliego que rige la presente contratación, y cumplir con los compromisos adquiridos en la memoria justificativa presentada.**

En _____ a ____ de _____ de _____
Fdo. _____



ANEXO II
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

Tipo de contratación:	PRIVADO
Descripción del objeto:	ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE SOLARES SITO EN P.I. EL ALCORNOCAL

Nombre y apellidos			
D.N.I.			
Calle/Plaza		Nº	
Población		CP	
Actuando en	☐ Nombre propio ☐ Representación _____ D.N.I./C.I.F. _____		
Teléfono de Contacto	Fijo:	Móvil:	
Correo Electrónico a efectos notificaciones			

Enterado del procedimiento para la ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE 13 SOLARES DE TITULARIDAD MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE MONESTERIO, publicado en la plataforma, declaro conocer el Pliego que sirve de base al presente procedimiento, aceptándolo en su totalidad, de forma incondicional, comprometiéndome, en caso de resultar adjudicatario del referido contrato, al pago de la cantidad ofertada respecto al/los siguiente/s solar/es:

Nº Orden	SOLAR	UBICACIÓN	SUPERFICIE	PRECIO MÍNIMO LICITACIÓN	PRECIO OFERTADO TIPO LICITACIÓN IVA NO INCLUIDO

En _____ a ____ de _____ de _____
Fdo. _____



Sección Quinta. Norma Zonal U4 (ZU4). ESPACIOS DE PRODUCCION, INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO**ZONA ZU4-A: INDUSTRIA EN POLIGONO****Artículo 4.3.61. Definición**

Estos suelos albergan la actividad productiva en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

La tipología constructiva se adecuará a los edificios más apropiados para contener las actividades productivas y serán fundamentalmente del tipo nave industrial, aunque son admisibles otros tipos constructivos. Por la posición de las edificaciones pueden ser adosada o industria aislada.

Artículo 4.3.62. Condiciones de la Parcela

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA	200 m ²
PARCELA MÁXIMA	Según definición
FRENTE MÍNIMO DE PARCELA	10 m
FONDO MÍNIMO DE PARCELA	No se define

Se permite, a efectos de cómputo de parcela máxima, intervenir sobre cada manzana de forma unitaria, de forma que se puedan agrupar todas o algunas de las parcelas contiguas destinadas a la construcción de edificaciones industriales adosadas. Así, se permite la construcción de una o varias edificaciones con carácter unitario de proyecto único, pudiéndose subdividir la edificación en tantas naves para su venta o alquiler, como permitan las características de la construcción.

Se establece como frente máxima el frente de la manzana según se ha establecido en este artículo para la parcela máxima.

Artículo 4.3.63. Condiciones de Posición**a) Industria en Edificación Adosada**

Retranqueos mínimos de la edificación, a frente de parcela 7,50m y para parcelas en esquina 7,50m en las dos fachadas.



b) Industria en Edificación Aislada

Retranqueos mínimos de la edificación, a frente de parcela 10m y para parcelas en esquina 10m en cada frente de parcela.

Artículo 4.3.64. Condiciones de Ocupación

Será obligatorio prever un espacio libre en el interior de la parcela para usos relacionados con la actividad. Esta superficie no será menor del 20% de la parcela. En planta baja la superficie edificable dependerá del espacio libre de la parcela, pudiendo ocuparse el 100% de la superficie restante. Para plantas 1ª y 2ª se podrá ocupar el 20% de la superficie edificable de la parcela.

Bajo Rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

Artículo 4.3.65. Condiciones de Edificación y Volumen**a). Tipología Edificatoria:**

Edificación de tipo industrial aislada o adosada.

En el caso de tratarse de naves industriales adosadas de distintos propietarios, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta o acuerdo conjunto de los propietarios, la situación y características de las naves.

Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

b). Condiciones de Volumen:

La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 metros.

La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será PLANTA BAJA más UNA (PB+1), con una altura máxima total de 8,00 m.

Excepcionalmente, y cuando se trate de industrias dedicadas a la salazón y fabricación de embutidos, se permitirá una segunda planta **(B+II)** que se dedicará a secadero natural o artificial. Para este caso se autoriza una altura máxima de 16m medidos desde la rasante del terreno hasta la cara superior del último forjado.

Artículo 4.3.66. Coeficiente unitario de edificabilidad, edificabilidad neta o edificabilidad por parcela.

Tanto para edificación aislada como adosada, será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación, expresadas en la presente normativa.



Artículo 4.3.67. Áticos

Se prohíben las Plantas Áticos.

Artículo 4.3.68. Patios

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

Artículo 4.3.69. Construcciones Auxiliares

Se podrá ocupar hasta una superficie máxima de 25% del espacio libre de parcela por construcciones auxiliares, vinculadas al uso principal.

Se incluyen dentro de este concepto las construcciones de uso residencial dedicadas a acoger la vivienda del guarda. Estas construcciones serán de una sola planta y la superficie máxima útil no superara los 90 m², estarán separadas de la edificación principal y cumplirán las condiciones estéticas fijadas para residencial unifamiliar aislada.

Artículo 4.3.70. Condiciones Estéticas

La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.

Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Elementos prefabricados de hormigón o chapa metálica color uniforme y forma preferentemente plana, expresamente diseñados para exteriores a cara vista.
- Ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- El ladrillo visto, en Tonos amarillentos, degradados o pintones.
- Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.



Artículo 4.3.71. Condiciones de Uso

	USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS	
USO PRINCIPAL	INDUSTRIAL: I	Industrial Productivo: IP	Industria no compatible con el medio urbano
		Industrial Almacenaje: IA	Industria y almacenamiento en general Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil Agropecuario en Medio Urbano
USOS COMPLEMENTARIOS	TERCIARIO: T	Planta Baja	Oficinas: TO Comercial: TC
		Plantas de Piso	Oficinas: TO
		Edificio Exclusivo	Todas las categorías
	RESIDENCIAL: R	Planta Baja	No se permite
		Plantas de Piso	No se permite
		Edificio Exclusivo	Unifamiliar: RU Vinculada al uso principal en concepto de guarda y custodia
	DOTACIONAL	Comunicaciones	Todas las categorías
		Zonas verdes	
		Equipamientos	
	USOS PROHIBIDOS	Los No Enumerados	



