

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA VENTA DE PARCELAS DEL
CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE
VILLALONQUEJAR III Y IV**

ANTECEDENTES

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos del Consorcio para la gestión del Polígono Industrial de Villalonqu jar III y IV el Consorcio está configurado como una entidad instrumental de la administración urbanística municipal del Excmo. Ayuntamiento de Burgos para la más eficaz gestión de los fines de interés social que concurrirán en la ampliación del Polígono Industrial de Villalonqu jar, tiene plena capacidad jurídica y de obrar para actuar en régimen de Derecho público y privado, y actualmente es un ente de gestión inmobiliaria para fomentar la implantación empresarial en dicho Polígono.

El Consejo Rector del Consorcio aprobó en su sesión de 2 de diciembre de 2022 un Procedimiento para la presentación de ofertas de compra y adjudicación de parcelas titularidad del Consorcio que se encuentra disponible en la dirección web <https://parqueindustrialvillalonquejar.com>

La empresa o persona física que presente oferta para adquirir una parcela en el Polígono declara igualmente conocerlo y asumir sus términos y condiciones, al igual que lo sealados en este Pliego.

Clausula Primera. - Objeto del Contrato.

El objeto del contrato es la venta de bienes inmuebles propiedad del Consorcio del Polígono Industrial de Villalonqu jar III y IV, ubicadas en el Polígono Industrial de Villalonqu jar de Burgos para destinarlo a actividad industrial y empresarial de conformidad con la normativa urbanística vigente aplicable.

La parcela objeto de enajenación mediante el presente Pliego de Condiciones queda identificado en la Ficha de Características que acompaña al mismo como Anexo.

Las parcelas se transmiten libres de cargas y en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabe reclamación alguna por posibles variaciones en volumen, superficie, ni por condiciones que pudieran encarecer la construcción.

Las ofertas de compra se presentarán por parcelas individuales. En el caso de que el ofertante quisiera adquirir varias parcelas, deberá presentar una oferta para cada una de ellas, aunque podrá condicionar la adjudicación final a la adjudicación de todas y cada una de ellas.

No se permitirán ofertas distintas sobre la misma parcela, en cuanto al precio o condiciones, por parte de un mismo Optante. Se entiende por "mismo ofertante" cuando haya identidad de persona física o, cuando se trate de personas jurídicas, cuando formen parte de un Grupo de Sociedades según los criterios del art. 42 del Código de Comercio. La infracción de estas normas dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas.

Clausula Segunda. – Órgano de contratación

El órgano competente para formalizar la venta será el Consejo Rector del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial de Villalónqujar III y IV de acuerdo con lo dispuesto en sus estatutos, sin perjuicio de las competencias atribuidas a la denominada “Mesa de Contratación” que estará conformada por las personas designadas por el Consejo Rector del Consorcio.

Clausula Tercera. - Procedimiento de adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato de enajenación será procedimiento abierto, concurso público, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta deberá de atenderse a varios criterios de adjudicación señalados en la Cláusula Decimoprimera.

Cláusula Cuarta. - El perfil de contratante.

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Consorcio publicará los anuncios necesarios en la Plataforma de Contratos del Sector Público del Estado, que actuará como Perfil del Contratante del Consorcio y en la página web del ente <https://parqueindustrialvillalónqujar.com>

Este mismo medio se utilizará para la publicación de procedimientos, aclaraciones, corrección de errores materiales y/o aritméticos, modificación de fechas, de lugares de reunión por causas justificadas.

Cláusula Quinta. - Capacidad.

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas físicas y/o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

No podrán presentar ofertas quienes se encuentren incurso en prohibiciones de contratar, según el art. 71 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Las empresas extracomunitarias deberán cumplir los requisitos del art. 68 del TRLCSP.

Cláusula Sexta. - Formulación de ofertas.

El Consorcio publicará en el perfil del contratante el pliego de condiciones de adjudicación de la parcela/s interesada/s y los modelos a cumplimentar.

Atendiendo a los requisitos establecidos en cada momento por la normativa, se ofertará de forma pública durante el plazo mínimo exigido o, en su defecto, durante un plazo de diez (10) días hábiles para que los posibles interesados podrán formular ofertas de compra sobre esta parcela, en las condiciones establecidas en el Pliego.

Cláusula Séptima. - Fianza.

Para poder formular propuesta de adquisición, los interesados deberán constituir una fianza del 5% por el importe que se indica en la Ficha de Características cuyo justificante se incluirá en la documentación requerido en la Cláusula Décima. La fianza se constituirá mediante transferencia bancaria a favor del Consorcio para la Gestión del Polígono Industrial de Villalonquejar de Burgos (P5990001-I) o bien mediante aval bancario y acompañará a las correspondientes ofertas.

La fianza formará parte del precio de venta, por lo que en el momento de formalizar la adjudicación el oferente que resulte adjudicatario abonará la diferencia entre la fianza depositada en favor del Consorcio y el precio de compra propuesto en su oferta económica.

En caso de que el Optante que resulte adjudicatario no cumpla con las obligaciones de formalización de la compraventa, establecidas en estos Pliegos de Condiciones y en el acuerdo de adjudicación adoptado por el Órgano de Contratación, el Consorcio ejecutará a su favor la fianza depositada por el incumplimiento de las condiciones del procedimiento.

Cláusula Octava - Precio de venta.

El importe mínimo de licitación es el establecido en la Ficha de Características que acompaña el presente Pliego de Condiciones, pudiendo ser mejorado al alza. No serán consideradas las ofertas recibidas por cuantía inferior a este importe, quedando excluidas del procedimiento.

El precio de venta se abonará mediante transferencia bancaria o cheque nominativo a nombre del Consorcio en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, asumiendo todos los impuestos aplicables, exceptuando el impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana que serán por cuenta del Consorcio. La Optante asumirá todos los gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualesquiera otros que se deriven de la compraventa y de su condición resolutoria y obligaciones de carácter personal.

A estas cantidades se añadirá el tipo aplicable del IVA vigente, que en el momento de redacción de estos pliegos y, con simples efectos informativos, asciende al 21%.

Cláusula Novena. - Contrato.

En el plazo máximo e improrrogable de seis meses (6) desde la adjudicación formal por parte del Consejo Rector se formalizará la venta en escritura pública entre las partes, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de no ser formalizada la venta, decaerá la oferta presentada y la parcela será nuevamente puesta a la venta, así como la fianza depositada que será retenido como penalización y quedado sin efecto la documentación presentada.

Clausula Décima. - Acreditación y oferta.

La presentación de ofertas implica la aceptación completa e incondicionada de las condiciones del Pliego y del procedimiento de adjudicación.

Atendiendo a los requisitos establecidos en cada momento por la normativa, se ofertará de forma pública durante el plazo mínimo exigido o, en su defecto, durante un plazo de diez (10) días hábiles expuesto anteriormente para que posibles interesados podrán formular ofertas de compra sobre esta misma parcela/s, en las condiciones establecidas en el Pliego.

Para la correcta tramitación de la adjudicación, La Optante deberá presentar en la Plataforma de Contratación la siguiente documentación

- a) Un primer sobre que se denominará “Documentación Administrativa”, que deberá contener como mínimo los siguientes aspectos:
 - Oferta incondicionada de compra, con indicación de la parcela/s a la que se refiera.
 - Documentos acreditativos de la personalidad y representación del ofertante. En el caso de que se trate de una persona jurídica, la oferta deberá venir firmada por su representante legal o persona con capacidad para ello y se aportará copia de la documentación (N.I.F., escrituras de constitución y de apoderamiento, etc.) que lo acredite. El Ofertante deberá aportar certificado vigente de estar al corriente con la Tesorería General de la Seguridad Social, con la Agencia Tributaria y con el Ayuntamiento de Burgos, así como una declaración responsable de no incurrir en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la normativa de aplicación.
 - Escrito de aceptación sin reservas de las condiciones recogidas en el Pliego.
 - Justificante de ingreso de la fianza correspondiente al 5% del precio mínimo de licitación que será considerada anticipo del precio final.

- b) Un segundo sobre “B” que se denominará “Oferta económica”. El precio ofrecido, que deberá ser igual o superior al precio mínimo de oferta que se se nale. Ni el precio se nalado por el Consorcio ni el precio de la oferta incluirán los impuestos que puedan ser aplicables, que no se tendrán en cuenta a efectos de valoración de la oferta.

Igualmente se incorporar  una memoria vinculante de actividades que describa el proyecto y usos que se vaya a implantar en la parcela a la que se dirija la oferta. La obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar estas actividades serán de cuenta del adquirente.

En la Memoria se habrá de especificar y acreditar si se trata de (i) un proyecto de nueva implantación; (ii) la ampliación de una actividad existente; o (iii) el traslado sin ampliación de una actividad existente; así como ofrecer información suficiente respecto a cada uno de los criterios se nalados en el Punto 3 para su valoración:

- A) Criterios de Actividad
- B) Criterios de Inversión
- C) Generación de nuevos puestos de trabajo
- D) Criterios Económicos
- E) Criterios de sostenibilidad.

Una vez finalizado el plazo se nalado en el párrafo segundo y para garantizar la publicidad y transparencia del procedimiento, se anunciará en el Perfil del Contratante el día y la hora de dicha apertura del o de los sobres “Oferta económica”, que deberá celebrarse en el plazo máximo de diez (10) días hábiles. En caso de presentarse una sola oferta, se analizar  que cumple con los requisitos mínimos exigidos. En caso de existir concurrencia, además de comprobar estos hechos, se procederá a otorgar la puntuación en ese momento sobre los criterios previstos en el punto Tercero de este Procedimiento.

Este proceso de apertura y adjudicación de puntuación será realizado por la “Mesa de contratación”.

Si, tras la apertura del sobre “B”, se constatar  coincidencia exacta en los importes ofertados por las mejores ofertas presentadas la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores coincidentes, si así lo consideran presenten una nueva oferta. En caso de que ninguno de los licitadores modifique su oferta, y se mantenga la coincidencia, se declarará desierto el procedimiento.

De igual forma, en el caso de que ninguna de las ofertas presentadas cumpla con los requisitos indicados, el procedimiento de venta se declarará desierto y se publicará así en el Perfil del Contratante del Consorcio.

Cláusula Decimoprimera. - Condición Resolutoria y obligaciones de carácter personal.

La compraventa quedará sujeta a condición resolutoria consistente en que en el plazo de treinta y seis meses a partir de la fecha de la formalización de la escritura de compraventa no haya dado comienzo efectivo la actividad para la que se ha presentado la Licencia Municipal de Obras, previa obtención de la Licencia de Apertura y Primera Ocupación. Este plazo será prorrogable por parte del Consorcio, previa solicitud motivada por el comprador.

La parte compradora, como obligaciones de carácter personal, asume las obligaciones de comunicar al Consorcio vendedor, por escrito y de modo motivado su intención de enajenar o segregar, total o parcialmente, la parcela objeto de adjudicación, así como a no modificar su actual configuración accionarial, industrial, etc., no pudiendo proceder a su realización hasta obtener la autorización expresa y por escrito del Consorcio.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas, o en caso de comprobar el incumplimiento de los criterios asumidos por la parte interesada expuestos en la Memoria, y que sirvieron para proceder a su adjudicación. El Consorcio podrá optar entre adquirir la propiedad de la parcela al mismo precio que el pactado o recibir una indemnización del treinta por ciento (30 %) de dicho importe, siendo dicho derecho de opción explícitamente reconocido por la parte compradora.

Cláusula Decimosegunda. - Criterios de Adjudicación.

En el caso de recibirse varias ofertas de compra en las que exista coincidencia exacta en los importes ofertados, las ofertas serán analizadas conforme a los siguientes criterios de adjudicación:

A) Criterios de Actividad.

En función del tipo de actividad a implantar en la parcela de que se trate, la oferta recibirá la siguiente puntuación.

Se considera que la implantación de usos industriales es el objetivo prioritario para la parcela, por ser el que —atendidas las características y finalidad del polígono industrial en que se ubica— es el creador de mayor valor añadido y por su efecto inductivo en el resto de la economía.

Se entiende como segundo uso más valioso la implantación de servicios de apoyo al uso industrial que por sus características se deban ubicar en su proximidad.

El sector de distribución y de las comunicaciones se consideran como los usos menos valiosos para el polígono por existir otras alternativas de ubicación en el área.

Los criterios de valoración son los siguientes:

- | | |
|--|------------|
| i. Implantación de un proyecto del sector industrial | 25 puntos. |
| ii. Implantación de un proyecto de servicios al servicio del sector industrial (suministro, apoyo logístico, etc.) | 20 puntos. |
| iii. Implantación de un proyecto del sector de distribución: | 15 puntos. |
| iv. Implantación de un proyecto del sector de las comunicaciones. | 10 puntos. |
| v. Implantación de otros usos permitidos. | 5 puntos. |

B) Criterios de Inversión.

Habida cuenta de la finalidad fundacional del Consorcio de establecer un sistema de gestión del suelo industrial orientado al favorecimiento de la implantación de empresas, se considera que el montante de la inversión debe ser objeto de valoración. La inversión produce un efecto multiplicador en el entorno, tanto por contribuir a la creación de un núcleo de actividad industrial en el municipio de Burgos que pueda propiciar la llamada a otras empresas como por los efectos reflejos en la economía de la ciudad (empleo indirecto, incrementos impositivos...).

En función del importe de la inversión (suelo + construcción), los criterios de valoración son los siguientes:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| i. Más de 10 millones | 25 puntos. |
| ii. Hasta 10 millones de euros | 20 puntos. |
| iii. Hasta 5 millones de euros | 15 puntos. |
| iv. Hasta 2 millones de euros | 10 puntos. |
| v. Hasta 1 mill n de euros | 5 puntos. |

C) Generación de nuevos puestos de trabajo.

Será objeto de valoración igualmente la generación de puestos de trabajo. Específicamente se hace notar que este criterio no obedece a un criterio social, sino de rendimiento del contrato en conexión con el objeto del Consorcio. La valoración de los puestos de trabajo que se creen no tiene una finalidad asistencial, sino que supone un valor añadido a la oferta por constituir un indicio de calidad y de vocación de permanencia en el desarrollo de la actividad industrial.

Siguiendo como pauta interpretativa lo dispuesto en la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de fecha 26 de febrero de 2014 sobre contratación pública, el nivel de empleo generado *permite efectuar una evaluación comparativa del nivel de rendimiento de cada oferta respecto del objeto del contrato*. En la medida en que el objeto de la compraventa no puede entenderse desconectado de la finalidad fundacional del Consorcio de propiciar la implantación duradera de actividad industrial, la creación de puestos de trabajo se convierte un parámetro comparativo del aspecto industrial de las ofertas que debe ser valorado.

Los criterios de valoración son los siguientes:

i. Más de 100 puestos de trabajo	25 puntos.
ii. Hasta 100 puestos	20 puntos.
iii. Hasta 50 puestos	15 puntos.
iv. Hasta 30 puestos	10 puntos.
v. Hasta 10 puestos	5 puntos.

D) Criterios Económicos.

La oferta recibirá 5 puntos adicionales por cada 5 % de mejora en el precio ofertado respecto del precio mínimo de oferta realizada por el suelo. No se tendrán en cuenta incrementos de precio inferiores al 5% del precio mínimo de oferta, que serán valorados con 0 puntos.

E) Criterios de sostenibilidad.

La oferta recibirá 5 puntos adicionales si el proyecto está inscrito en el Registro de Huella de Carbono, compensación y proyectos de Absorción del Ministerio para la Transición Ecológica (o institución que le sustituya) recibirá 5 puntos adicionales.

Clausula Decimotercera. - Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente el Consejo Rector o miembro del Consejo Rector en el que expresamente delegue sus funciones y conformada por otros dos Vocales que serán miembros de la Oficina Técnica del Consorcio y actuará como Secretario con voz pero sin voto, otro miembro de la oficina de gestión.

Para la válida constitución de la Mesa de Contratación deberán estar presentes la mayoría de sus integrantes, y al menos siempre el Presidente y el Secretario. La Mesa de Contratación ajustará su composición a la normativa vigente aplicable en materia de contratación.

Clausula Decimocuarta. - Apertura de Ofertas.

La Mesa de Contratación se reunirá antes del décimo (10) día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas.

Procederá a la apertura de los sobres y calificará la documentación contenida en los mismos. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. Una vez se haya reunido la Mesa que valore la concurrencia de la totalidad de la documentación por parte de la /de las optantes y celebrada, dentro de los cinco días hábiles siguientes, una sesión abierta al público para apertura, estudio y puntuación de la documentación aportada. Tras la lectura de las ofertas la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos, para la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

Las convocatorias de las sesiones públicas de la Mesa de Contrataci3n serán publicadas en la web del Consorcio y en la sede electr3nica al menos con una antelaci3n mínima de dos (2) días hábiles a la celebraci3n de la reuni3n.

Cláusula decimoquinta. - Propuesta de adjudicaci3n.

A la vista de la valoraci3n de las ofertas, la Mesa de Contrataci3n propondr  la adjudicaci3n del contrato al Optante que haya presentado la mejor oferta econ3mica según los criterios señalados.

Cláusula decimosexta. - Adjudicaci3n del Contrato.

Recibida la documentaci3n solicitada y la propuesta de la Mesa de Contrataci3n, el Consejo Rector del Consorcio adjudicará el contrato dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepci3n de la propuesta por parte de la Mesa de contrataci3n. La adjudicaci3n deberá ser motivada y se notificará a los Optantes, publicándose la adjudicaci3n en el Perfil del Contratante y en la página web del Consorcio.

Cláusula decimoséptima. - Obligaciones del Consorcio y extinci3n.

Serán obligaciones del Consorcio el cumplimiento de las condiciones del presente Pliego y en el Procedimiento de Adjudicaci3n.

En el supuesto de extinci3n del Consorcio, las obligaciones de la compradora se entenderán con el Ayuntamiento de Burgos, que ejercerá los derechos indicados.

Clausula decimoctava. - Formalizaci3n de la adjudicaci3n.

La formalizaci3n de la enajenaci3n de la parcela se realizará mediante escritura pública otorgada en el plazo improrrogable de seis (6) meses desde la adjudicaci3n por parte del Consejo Rector.

Corresponderá al adjudicatario la elecci3n del notario público ante el que se otorgue la escritura pública de compraventa.

La escritura pública de compraventa incluirá la condici3n resolutoria expresada y las obligaciones de carácter personal, así como los efectos de su incumplimiento, todas ellas vinculantes y de obligado cumplimiento.

Clausula decimonovena. - Régimen Jurídico del Contrato.

Este contrato 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 el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; 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 la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y 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. El Consorcio se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego sin perjuicio de los recursos administrativos pertinentes que puedan interponerse frente a los actos dictados en ejercicio de esta facultad.

Clausula vigésima. – Recursos y órganos competentes en caso de impugnación.

Los acuerdos adoptados por el órgano de contratación en la tramitación del presente procedimiento de contratación son susceptibles de recurso especial en materia de contratación, en los plazos y términos establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o recurso contencioso administrativo, este último de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora del orden jurisdiccional contencioso administrativo.
