

**PROCEDIMIENTO PARA LA PRESENTACIÓN DE  
OFERTAS DE COMPRA Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS TITULARIDAD  
DEL CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL DE  
VILLALONQUEJAR III Y IV.**

Procedimiento aprobado por el Consejo Rector en su sesión de 2 de diciembre de 2022

## **I.- OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO.**

El presente documento tiene por objeto la regulación del procedimiento y criterios para la adjudicación y enajenación de las parcelas propiedad del Consorcio para la gestión del Polígono Industrial de Villalonqu jar III y IV (en adelante, el Consorcio), con arreglo a los principios de publicidad y pública concurrencia.

## **2.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y ENAJENACIÓN DE PARCELAS.**

### **2.1.- Oferta permanente de parcelas.**

#### **2.1.1. Información sobre las parcelas disponibles en la página web del Consorcio.**

Todas las parcelas de las que el Consorcio es titular se recogen en el listado publicado en la página web del propio Consorcio, que se pueden consultar en la siguiente dirección URL:

<https://parqueindustrialvillalonquejar.com/disponibilidad-de-suelo>

En el listado se recoge, para cada una de las parcelas, la siguiente información: superficie, linderos, titularidad, cargas, Situación urbanística e importe mínimo de oferta por metro cuadrado. En cualquier caso, se precisa que la enajenación se realice 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.

Todas las parcelas recogidas en la web se encuentran en situación de oferta de venta permanente. Podrán presentar ofertas de compra todas las personas físicas y jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente por un precio de compra igual o superior al precio mínimo de oferta determinado por el Consorcio. Las ofertas de compra habrán de presentarse para parcelas individuales. En el caso de que la misma persona optase a la compra de distintas parcelas, deberá presentar una oferta para cada una de ellas.

No se permitirán ofertas distintas sobre la misma parcela, en cuanto al precio o condiciones, por parte de un mismo licitador. Se entiende por “mismo licitador” 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.

Tampoco 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 (TRLCS). Las empresas extracomunitarias deberán cumplir los requisitos del art. 68 del TRLCS.

### 2.2.2. Pliego de condiciones a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público.

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa de aplicación y en sus Estatutos, el Consorcio se encuentra adscrito al Excmo. Ayuntamiento de Burgos. En su virtud, el Consorcio igualmente incorporará las parcelas objeto de venta de este Procedimiento al perfil del contratante de la Plataforma de Contratación del Sector Público de forma que cualquier interesado pueda tener igualmente conocimiento directo de las parcelas susceptibles de transmisión, encontrándose dicho perfil permanentemente actualizado.

El acceso público al pliego se efectuará a través del perfil de contratante donde se publicará toda la información que detalla el artículo 63 de la LCSP, y se realizará a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público mediante el siguiente enlace de Internet: <http://www.contrataciondelestado.es> (PLACSP), o a través de la página web del CONSORCIO en la que constará un enlace que redigirá a la indicada plataforma.

### **2.2.- Formulación de ofertas.**

El inicio del expediente de enajenación tendrá lugar, bien de oficio por iniciativa del propio Consorcio si así lo considera conveniente, bien a instancia o propuesta de cualquier interesado en la adquisición de cualquier parcela objeto de oferta permanente.

Cualquier interesado en formular oferta de compra de cualquiera de las parcelas que se recogen en el listado publicado en la página web del Consorcio se pondrá en contacto con la Oficina de Gestión del Consorcio ubicada en Burgos, calle la Puebla nº 1, (Edificio Nexo), en horario de 09:00 a 14:00 horas o mediante comunicación electrónica en la cuenta de correo [info@parqueindustrialvillalonquejar.com](mailto:info@parqueindustrialvillalonquejar.com), manifestando su interés en la concreta adquisición.

Recibido el interés, el Consorcio publicará en el perfil del contratante el pliego de condiciones de adjudicación de la parcela/s interesada, sin incluir ningún dato acerca de identidad del formuló la opción.

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

### **2.3.- Tramitación de las ofertas**

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

Las ofertas deberán incluir la siguiente documentación:

- a) Un primer sobre que se denominará “SOBRE “A”: DOCUMENTACION ADMINISTRATIVA”, que deberá contener como mínimo los siguientes aspectos:
  - Oferta incondicionada de compra, con aceptación sin reservas de las condiciones recogidas en el Pliego e indicación de la parcela/s a la que se refiera, sin ninguna referencia al precio o a los criterios que habrán de ser tenidos en cuenta en la selección.
  - 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.
  - 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 que se denominará “SOBRE “B”: OFERTA ECONOMICA”, que deberá contener los siguientes aspectos:
  - El precio ofrecido, que deberá ser igual o superior al precio mínimo de oferta que se señale. Ni el precio señalado 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.
  - Una Memoria vinculante de actividades que describa el proyecto y usos que se vayan a implantar en la parcela a la que se dirija la oferta.

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 señalados 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 señalado en el punto 2.2. y en el plazo máximo de diez (10) días hábiles siguientes, la Mesa de Contratación calificará la documentación contenida en el Sobre “A” (Documentación Administrativa) y en acto público para garantizar la publicidad y transparencia del procedimiento, tendrá lugar la apertura del Sobre “B” (Oferta económica).

Este proceso de apertura y adjudicación de puntuación será realizado por la Mesa de contratación, que estará conformada por las personas designadas por el Consejo Rector del Consorcio.

Se 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.

Si, tras la apertura del sobre “B”, se constatará coincidencia exacta en los importes ofertados por las mejores ofertas presentadas la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador 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. Desde el momento en que se declare desierto ese procedimiento, cualquier interesado podrá formular, de nuevo, nueva manifestación de interés de compra de la parcela de que se trate, con arreglo al procedimiento ya indicado.

Una vez realizada la apertura de las ofertas, la Mesa de contratación realizará una propuesta de adjudicación al Consejo Rector del Consorcio, que se reunirá en el plazo máximo de quince (15) días hábiles desde la celebración de la apertura de los sobres por la Mesa de contratación. Es el Consejo Rector el que, en aras a las facultades estatutarias establecidas, adoptará el acuerdo de adjudicación del activo interesado.

#### **2.4.- Formalización de la enajenación.**

La formalización de la enajenación de la parcela se realizará mediante escritura pública otorgada en el plazo improrrogable establecido en el Pliego de condiciones del Perfil del Contratante.

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

En el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, el adjudicatario abonará el precio de su oferta, así como todos los impuestos aplicables exceptuando el impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana. Serán igualmente por cuenta del adjudicatario todos los gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualesquiera otros que se deriven de la compraventa.

La escritura pública de compraventa incluirá la condición resolutoria expresada el punto 2.5 y las obligaciones de carácter personal del punto 2.6., así como los efectos de su incumplimiento recogido en el 2.7. todas ellas vinculantes y de obligado cumplimiento y que constarán igualmente en el Pliego de Condiciones.

#### **2.5.- Condición Resolutoria.**

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 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.

#### **2.6.- Obligaciones de carácter personal.**

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.

#### **2.7.- Efectos del incumplimiento de la condición resolutoria y de las obligaciones de carácter personal.**

En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones señaladas, o en caso de incumplimiento de cualquiera 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.

## 2.8.- Extinci3n del Consorcio.

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

## 3.- CRITERIOS PARA LA ADJUDICACI3N DE PARCELAS.

Los criterios para adjudicar las parcelas, en el caso de recibirse varias ofertas de compra de alguna de ellas, se recogen en los apartados siguientes:

**A) Criterios de Actividad.** En funci3n del tipo de actividad a implantar en la parcela de que se trate, la oferta recibirá la siguiente puntuaci3n.

Se considera que la implantaci3n 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 implantaci3n de servicios de apoyo al uso industrial que por sus características se deban ubicar en su proximidad.

El sector de distribuci3n y de las comunicaciones se consideran como los usos menos valiosos para el polígono por existir otras alternativas de ubicaci3n en el  rea.

Los criterios de valoraci3n son los siguientes:

- |  |            |
|--|------------|
| i. Implantaci3n de un proyecto del sector industrial   | 25 puntos. |
| ii. Implantaci3n de un proyecto de servicios al servicio del sector industrial (suministro, apoyo logístico, etc.) | 20 puntos. |
| iii. Implantaci3n de un proyecto del sector de distribuci3n:   | 15 puntos. |
| iv. Implantaci3n de un proyecto del sector de las comunicaciones.  | 10 puntos. |
| v. Implantaci3n de otros usos permitidos.  | 5 puntos.  |

**B) Criterios de Inversi3n.** Habida cuenta de la finalidad fundacional del Consorcio de establecer un sistema de gesti3n del suelo industrial orientado al favorecimiento de la implantaci3n de empresas, se considera que el montante de la inversi3n debe ser objeto de valoraci3n. La inversi3n produce un efecto multiplicador en el entorno, tanto por contribuir a la creaci3n 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 millón 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.



#### **4.- RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCION.**

Los contratos de enajenación de las parcelas que se suscriban por el Consorcio tienen carácter administrativo y se regirán conforme a lo establecido en la normativa de aplicación y en los Estatutos del Consorcio.

Para resolver cualquier discrepancia que pudiera surgir en la interpretación, o en la aplicación, del procedimiento de adjudicación las partes se someten expresamente a los Tribunales de lo Contencioso Administrativo de Burgos ciudad.

\*\*\*\*\*