



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

En relación con las condiciones particulares y características técnicas a incluir en el Pliego regulador de las mismas para regir la enajenación de la Parcela 6 B de la Manzana 5 del Sector S-MADRID-1 del PGOU de Ciudad Real para uso industrial, el funcionario que suscribe propone la inclusión de las siguientes:

En cuanto al OBJETO DEL CONCURSO, FORMA DE ENAJENACIÓN Y PRECIO:

El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real convoca el presente Concurso para la enajenación de la parcela 6 B, manzana 5 del sector S-MADR-1, de novecientos noventa y siete metros con 5 decímetros cuadrados de superficie (997,50 m<sup>2</sup>).

En virtud de lo establecido por el Decreto del Concejal Delegado de Urbanismo nº 2012/3725, de 22 de junio, se procedió a efectuar la segregación de la antigua parcela 6 de la Manzana 5 del Sector S-MADRID-1, siendo una de las parcelas resultantes de la citada operación la Parcela objeto de la presente licitación pública, tal y como a continuación se describe:

Parcela 6-B-M5: situada en la calle Hermanos Lumiere. Superficie: 997,50 m<sup>2</sup>. Sin construcción.

Linderos:

- Al Norte: con la parcela 6 A. resultante de la segregación.
- Al Sur: con la Parcela 6-C, resultante de la segregación.
- Al Este: con la calle Hermanos Lumiere.
- Al Oeste: con la Parcela 5 de la propia Manzana 5.

Tiene carácter contractual el presente pliego y sus anexos. La necesidad de inicio de este procedimiento viene determinada por el cumplimiento de la finalidad expropiatoria del sector S-MADR-1, para la enajenación del suelo industrial sin beneficio económico para el Ayuntamiento en aras a impulsar el desarrollo económico e industrial del municipio con la consiguiente creación de empleo y además para la instalación de industrias no contaminantes, mejorando la calidad del servicio y del medio urbano.

El uso característico atribuido es predominante industrial en tipología edificatoria industrial en grado 2. Los adjudicatarios deberán destinar las parcelas adjudicadas a la construcción de edificaciones industriales no contaminantes para el desarrollo de la actividad comprometida y con sujeción a las obligaciones señaladas en este Pliego.

El precio de licitación se establece de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el Pleno de la Corporación el 8 de noviembre de 2.001 y por la Junta de Gobierno Local el 14 de julio de 2.014 para el metro cuadrado de las manzanas 2 a 6 del Polígono Industrial Avanzado P.I.A., SECTOR S-MADRID-1 del P.G.O.U., siendo éste el del coste de urbanización sin beneficio económico para el Ayuntamiento y que



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

asciende a la cantidad de 75,48 € + IVA por metro cuadrado.

Puesto que la superficie de las parcelas objeto de licitación es de 997,50 m<sup>2</sup>, la cantidad total a la que asciende el precio de licitación de cada una de ellas es de 75.291,30 € (SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS) más IVA.

En cuanto a las “**REFERENCIAS TECNICAS**”:

### **Referencias Técnicas.**

Se incluirá la siguiente documentación e información:

- La justificativa de la parcela que solicita en su proposición para la actividad a desarrollar en la edificación a construir y la acreditativa del empleo de técnicas para ser industria no contaminante en la actividad que se comprometa a desarrollar.
- La documentación necesaria para la baremación del concurso conforme a los criterios de adjudicación señalados en la cláusula .....
- Información complementaria, en los siguientes aspectos:
  - 1.- Información sobre la actividad que se compromete a desarrollar en la parcela interesada y forma de gestión.
  - 2.- Descripción de la actuación a desarrollar, que deberá incluir:
    - Estudio previo o anteproyecto de la edificación, con alzado y vallado.
    - Programa de desarrollo que incluirá todas las actuaciones necesarias para llevar a cabo la instalación y puesta en servicio de la actividad prevista.
    - Otras razones que, a consideración del licitador, motiven el interés y conveniencia de su proposición.

Los criterios para la selección del adjudicatario serán los siguientes:

- 1) Eficacia en la utilización del suelo en relación con el rendimiento de la actividad a desarrollar en la edificación a construir. **Hasta 30 puntos.**
- 2) Justificación de la incidencia en el desarrollo económico e industrial específica en su ámbito (local, provincial, regional, etc). **Hasta 25 puntos.**
- 3) Puestos de trabajo directivos de nueva creación para la actividad a implantar en la edificación a construir, con indicación expresa de los destinados a discapacitados. **Hasta 20 puntos.**



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

- 4) Calidad del proyecto edificatorio, en alzados y solución de vallado. Hasta 12 puntos.
- 5) Inversión en desarrollo e investigación. **Hasta 8 puntos.**
- 6) Colaboración acreditada con la Universidad. **Hasta 3 puntos.**
- 7) Utilización de energías alternativas, con empleo de técnicas para reducción del consumo energético y consumo de agua. **Hasta 2 puntos.**

#### En cuanto a las OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

Los adjudicatarios de la parcela correspondiente a este Concurso vendrán obligados a:

- Satisfacer además del precio de adjudicación, todos los gastos que origine el contrato, entre ellos:
  - o IVA
  - o Los demás tributos, sean estatales, autonómicos o municipales.
  - o Gastos derivados de los anuncios oficiales.
  - o Gastos de escritura e inscripción registral.
- Solicitar licencia de obras, ajustado a la normativa urbanística, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la notificación de la inscripción del solar en el Registro de la Propiedad.
- La obra de edificación deberá finalizarse en el plazo de 1 año desde la concesión de la preceptiva licencia municipal.
- El proyecto de obras a presentar para la obtención de la licencia municipal, en cuanto a sus características externas y estéticas, así como accesos rodados a las parcelas y sus refuerzos, deberán serlo de satisfacción del Ayuntamiento, que podrá fijar las condiciones que al respecto deben cumplir, previo a la concesión de la licencia de obras.
- Vallar la parcela conforme a criterio municipal para unificar las características del vallado del Sector.
- Las acometidas a los servicios, serán igualmente conforme a las directrices municipales, que podrá establecerlas por las zonas de retranqueo de las parcelas, imponiéndose servidumbres sobre estas zonas, para el paso de las acometidas de los servicios entre parcelas hasta las conexiones previstas.



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

- Adosamiento de las edificaciones conforme indique el Ayuntamiento.
- Solicitar licencia de la actividad comprometida en su propuesta y desarrollar la misma.
- Emplear técnicas no contaminantes en la actividad que se comprometen a desarrollar para ser industria no contaminante.
- Guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que no siendo públicos o notorios estén relacionados con el objeto del contrato y de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo.

#### En cuanto a las RESOLUCIONES Y SANCIONES:

El Contrato quedará resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real cuando el adjudicatario no ingrese el precio de la parcela en la forma y términos señalados en la adjudicación.

Además el contrato podrá quedar resuelto de pleno derecho y con trascendencia real a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en los siguientes supuestos:

- 1.- Si el adquirente incumpliere alguno de los plazos previstos en el presente pliego.
- 2.- Si el promotor adquirente incumpliera cualquiera otra obligación de las señaladas en la cláusula..... y, previo requerimiento, no subsanase dicho incumplimiento en el plazo de tres meses.

Resuelto el contrato y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan a la parte compradora tendrá derecho a la devolución de las dos terceras partes del precio de la venta, deducidos de dicho precio tanto el importe de las cargas y gravámenes que, con autorización del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, se hayan podido constituir.

Si la obra hubiere sido iniciada con arreglo al proyecto aprobado pero no se terminase en el plazo conferido al efecto, resuelto el contrato la parte compradora tendrá derecho a una suma que no podrá exceder de las dos terceras partes del precio de la parcela más el importe de la construcción realizada. La valoración de este segundo sumando (construcción ya realizada y conforme con la ordenación urbanística) se hará con el resultado que arrojen las mediciones practicadas mediante inspección de dos peritos, arquitecto y arquitecto técnico municipales, que se recogerá en el acta correspondiente. A dichas mediciones se le aplicarán los precios que figuren en el proyecto de ejecución, siendo, en todo caso, la valoración aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Ciudad Real.

Para el caso de que las cargas y gravámenes constituidos con la autorización que se establece,



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

sobrepasen las dos terceras partes del precio de la venta de la parcela, del exceso se reintegrará al Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real con cargo al importe en que se valoren las obras o edificaciones a que antes se hizo referencia.

Si las obras por el adjudicatario de la parcela cuyo contrato hubiese sido resuelto no se ajustan al proyecto, y así lo ordenase el Ayuntamiento, podrá proceder al derribo de la edificación, total o parcialmente, a costa del adjudicatario. La cantidad que por reversión de la parcela resulte a favor del adjudicatario podrá ser retenida como garantía aplicada a sufragar el importe de la demolición de lo construido, si esta hubiese de llevarse a cabo por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real. En este caso no habrá lugar al resarcimiento de los costes de construcción a que se ha hecho referencia en los párrafos anteriores.

En todo caso, el dominio de la parcela vendida, con accesiones, revertirá automáticamente y con carácter retroactivo al patrimonio municipal de suelo del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, el cual podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artº 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el cumplimiento de la condición resolutoria por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho y el pago o consignación a favor del interesado de las citadas dos terceras partes con las deducciones que proceda.

#### En cuanto a la TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LAS PARCELAS. PROHIBICIÓN DE INCREMENTO DEL PRECIO DE VENTA Y DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO Y CAMBIO EN LA ACTIVIDAD DESARROLLADA.

Una vez ejecutada la totalidad del contrato, comprendiendo todos sus derechos y obligaciones, podrá cederse el mismo sin penalización alguna para el adjudicatario.

Con respecto al bien enajenado, el precio de venta por unidad de superficie de parcela urbanizada adjudicada no podrá incrementarse en el plazo de 10 años y además el Ayuntamiento deberá autorizar, si procede, la enajenación en cuyo caso éste, es decir, el Ayuntamiento, gozará de un derecho de adquisición preferente. En consecuencia, en el supuesto de venta por los adjudicatarios o sucesivas que se produzcan, deberá hacerse constar en los respectivos contratos dicha obligación y derecho de adquisición preferente mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

Bajo ninguna circunstancia se podrá alterar el destino de las parcelas dentro del objeto del contrato marcado por el Pliego, es decir, el destino de construcción de edificaciones industriales que cumplan los criterios fijados en los Pliegos Cláusulas Administrativas para Parque Industrial Avanzado, básicamente la finalidad de suelo industrial sin beneficio económico para el Ayuntamiento en aras a impulsar el desarrollo económico e industrial del municipio con la consiguiente creación de empleo y además para la instalación de industrias no contaminantes, mejorando la calidad del servicio y del medio urbano.



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

El propietario podrá solicitar y, en su caso, obtener la autorización municipal para realizar el cambio de la actividad desarrollada en la parcela, pudiendo obtenerse dicha autorización siempre y cuando se mantenga para la parcela el destino reseñado en el párrafo anterior con carácter genérico para el Polígono Industrial Avanzado.

Si el titular adjudicatario de la parcela **no** hubiera cumplido, a la fecha de la solicitud de la autorización municipal de la transmisión de la parcela, todas las obligaciones que se marcan para el propietario adjudicatario en el presente Pliego, en este caso:

- El Ayuntamiento de Ciudad Real podría también prestar su conformidad a la transmisión de la parcela, pero con la obligación del propietario adjudicatario de la misma de ingresar en la Tesorería Municipal una cantidad equivalente al 20 % del precio satisfecho en su día por la compra la parcela. El pago de la cantidad antes reseñada deberá efectuarse en el plazo de un mes a contar desde la notificación al interesado del acuerdo de la Junta de Gobierno Local otorgando el consentimiento municipal a dicha transmisión de la propiedad de la parcela.
- Por parte del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real no se procederá al otorgamiento de la escritura pública en la que se ha de formalizar la transmisión de la propiedad de la parcela, quedando la misma sin efecto, en el caso de que por parte del adjudicatario interesado no se acredite con antelación a la fecha de otorgamiento de la mencionada escritura pública la realización del abono a favor del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real de la cantidad antes reseñada.

En todo caso, autorizada, efectuada y elevada a escritura pública la transmisión de la parcela, el nuevo propietario de la misma quedará obligado al cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en el presente Pliego.

#### En cuanto al ARRENDAMIENTO DE LAS PARCELAS.

En el caso de que el propietario adjudicatario o posteriores propietarios titulares de las parcelas soliciten la autorización municipal para efectuar el arrendamiento de toda la parcela o de una parte de la misma a favor de un tercero/s, éste únicamente podría autorizarse por la Junta de Gobierno Local si el propietario solicitante hubiera cumplido, a la fecha de la solicitud de la autorización municipal de arrendamiento de la parcela, todas las obligaciones que se marcan para el propietario adjudicatario en el presente Pliego, así como haber mantenido la actividad durante un mínimo de diez años ininterrumpidamente.



**Ciudad Real**  
AYUNTAMIENTO

### En cuanto al RÉGIMEN JURÍDICO Y COMPETENCIAS

En lo no señalado expresamente en el Pliego, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la Contratación en el Sector Público, en la normativa Urbanística de Castilla-La Mancha, demás normativa Urbanística, legislación de Régimen Local y, supletoriamente, la restante normativa Administrativa y, en su defecto, por las normas del Derecho Privado.

Las partes, caso de ejercitar acciones judiciales, se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Ciudad Real, con renuncia igualmente expresa a cualesquiera otros fueros que pudiesen corresponderles.

#### **Uso urbanístico y destino:**

El uso característico atribuido es predominantemente industrial en grado 2 (I-2), con los destinos atribuidos al Sector S-MADRID-1

#### **Plazo máximo construcción:**

Para finalizar la construcción: 12 meses contados desde el otorgamiento de la licencia de construcción,

**EL JEFE DEL SERVICIO DE RÉGIMEN JURÍDICO  
DEL ÁREA DE URBANISMO,**