

Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57 E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

CONTRATO ADMINISTRATIVO ESPECIAL DE ENAJENACIÓN DE TERRENOS AFECTOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: PARCELAS 36 Y 37 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL "TARANCÓN SUR".

REUNIDOS en Tarancón, a 30 de diciembre de 2015.

**DE UNA PARTE, D. José López Carrizo**, con NIF n° 70.509.865-F, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Tarancón en nombre y representación del mismo, de conformidad con el artículo 21.1 b) de la ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, con CIF n° P-1621200-C y asistido del Secretario Accidental de la Corporación D. Jesús Garrido Gallego, con DNI n° 04.559.071-B, que da fe del acto, al amparo del artículo 2 h) del RD 1174/1987, de 18 de septiembre.

**DE OTRA PARTE, D. José Antonio Ortega Simón** con D.N.I. nº 04.562.161-L, actuando en representación de la empresa HERMANOS ORTEGA SIMÓN, con C.I.F. nº A-16016479 con domicilio social en Avda. Juan Carlos I, 49. La mercantil ORTEGA SIMÓN, S.A. fue constituida en Huete el día 26 de junio de 1984 ante el Notario del Ilustre Colegio de Albacete D. Antonio Álvarez Pérez bajo el número 1.102 de su orden de protocolo, adaptada a la vigente normativa en escritura autorizada por el entonces Notario de Tarancón, don Luis-Alberto Terrón Manrique, el 16 de julio de 1991, bajo el número 958 de protocolo. Está inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Cuenca al tomo 29, general 24 de la sección 3º del libro de Sociedades folio 102, hoja número 570, inscripción 1º.

En Junta General Extraordinaria y Universal de la sociedad reunida el 6 de junio de 2011 se acordó proceder a la reelección de administradores por plazo de 5 años, distribución de cargos y delegación de facultades. Estos acuerdos fueron elevados a públicos por medio de escritura otorgada el día 10 de junio de 2011 ante la Notario del llustre Colegio de Castilla-La Mancha Da. Lucía María Serrano de Haro Martínez bajo el número 831 de protocolo.

Ambas partes se reconocen mutuamente legal capacidad para obligarse, y en su consecuencia

# DICEN:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** El Ayuntamiento de Tarancón, interesado en enajenar las parcelas 36 y 37 del polígono industrial "Tarancón Sur", procedió a elaborar el correspondiente expediente administrativo.

**SEGUNDO:** Al amparo del artículo 118 del RBEL las parcelas fueron objeto de valoración previa, mediante informe de la Arquitecto Técnico del Ayuntamiento, valorando ambas en un total de 270.000 euros (IVA no incluido).

**TERCERO:** El expediente de enajenación de las parcelas antes descritas fue objeto de informe por parte de Secretario al amparo del artículo 113.4 del TRRL, realizado el día 24 de julio de 2015, en el que entre otras cosas viene a determinar:



Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57 E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

.-La operación pretendida constituye la adjudicación y enajenación de unos terrenos resultantes de la urbanización del polígono industrial "Tarancón Sur" y, por tanto, forman parte del patrimonio municipal del suelo de conformidad con el artículo 79.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre. Entre los usos a los que deben de destinarse dichos bienes se halla la creación y promoción de suelo para el ejercicio de nuevas actividades empresariales o ampliación de las ya existentes, que en ambos casos generen empleo y sean compatibles con el desarrollo sostenible.

- .- El contrato ha de ser calificado como privado, al amparo del art 20.1 en relación con el 19 del TRLCSP. Los contratos privados se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por dicho Texto Refundido y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.
- .- Dicho precepto ha de ponerse en conexión con el art 4.1.p), conforme al cual están excluidos del ámbito de aplicación del TRLCSP los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. Asimismo el art 4.2 establece que los contratos, negocios y relaciones jurídicas enumerados en el apartado anterior se regularán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.
- .- En consecuencia no se aprecia inconveniente en aplicar el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, para la regulación de la forma de la enajenación de las parcelas, máxime cuando el art 137 de la Ley 33/2003 de 3 de Noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, dispone que el procedimiento ordinario para la enajenación de inmuebles será el concurso. En este caso, la adjudicación recaerá en el licitador que, en su conjunto, haga la proposición más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios que se hayan establecido en los correspondientes pliegos.
- .- Igualmente, el art 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales dispone que las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.
- .- La competencia para aprobar el Pliego y acordar la adjudicación corresponde al Sr. Alcalde-Presidente, de conformidad 21.1.p) de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, que podrá delegar el ejercicio de esta competencia en el Pleno.

**CUARTO:** En sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2015, el Pleno del Ayuntamiento aprobó iniciar el expediente de contratación, así como el pliego de



Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57

E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

condiciones económico-administrativas que han de servir de base a la enajenación, mediante procedimiento abierto, de las parcelas 36 y 37 situadas en el polígono industrial "Tarancón Sur" en Tarancón (Cuenca).

**QUINTO:** Con fecha 14 de agosto de 2015, fue publicado anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca, al objeto de que los interesados pudiesen presentar sus proposiciones.

**SEXTO:** Con fecha 3 de septiembre de 2015 se constituyó la Mesa de contratación, procediendo a la apertura de los Sobres "A" de las ofertas presentadas y requiriendo en misma fecha la subsanación de las deficiencias observadas, dando para ello un plazo de tres días hábiles.

La Mesa volvió a reunirse en fecha 9 de septiembre de 2015, para la comprobación de la subsanación de las deficiencias y la apertura de los sobres "B".

**séptimo:** La Junta de Gobierno Local, por acuerdo de 18 de septiembre de 2015, clasificó las proposiciones presentadas atendiendo a la propuesta de la Mesa de Contratación y acordó requerir al licitador que presentó la oferta económicamente más ventajosa, JUAN FRANCISCO ALCÁZAR, S.L., para que presentase la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato y de haber constituido la garantía definitiva que sea procedente.

Mediante escrito de 22 de septiembre de 2015, con nº 8275 en el Registro General, dicho licitador justificó la imposibilidad de cumplir dichos trámites por lo que, visto que en el acuerdo de 18 de septiembre la Junta de Gobierno Local señalaba que de no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entendería que el licitador había retirado su oferta, se procedió a recabar la misma documentación al licitador siguiente, HERMANOS ORTEGA SIMÓN, S.A., por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de octubre de 2015.

**OCTAVO:** Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de octubre de 2015, una vez acreditada la aportación de la documentación, se acordó adjudicar definitivamente las parcelas 36 y 37 a HERMANOS SIMÓN, S.A.

La descripción de las fincas es la siguiente:

#### PARCELA Nº 36.- FINCA REGISTRAL Nº 22.089

SUPERFICIE.- 3.497,55 metros cuadrados. LINDEROS

- FRENTE (ESTE) CALLE DON QUIJOTE DE LA MANCHA
- DERECHA (NORTE) PARCELA Nº 36-B
- IZQUIERDA (SUR) PARCELA Nº 37
- FONDO (OESTE) PARCELAS Nº 29, 30, 31 y 32

PARCELA Nº 37.- FINCA REGISTRAL Nº 22.090

SUPERFICIE.- 4.511,60 metros cuadrados. LINDEROS





Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57

E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

- FRENTE (ESTE) CALLE DON QUIJOTE DE LA MANCHA
- DERECHA (NORTE) PARCELA Nº 36
- IZQUIERDA (SUR) AVENIDA DE LOS ALIAGARES
- FONDO (OESTE) PARCELAS Nº 32, 33 y 34

Las parcelas objeto de enajenación tienen la consideración de solares como consecuencia de la ejecución de las obras de urbanización del Plan Parcial del Sector del SAU I-10 INDUSTRIAL SUR CN-III, y se encuentran sujetas al régimen urbanístico establecido por las Ordenanzas urbanísticas del citado plan parcial.

Y conviniendo a ambas partes, en calidad de adjudicante y adjudicatario, el presente contrato administrativo especial de enajenación de terrenos afectos al patrimonio municipal del suelo, lo formalizan en el presente documento administrativo, con arreglo a las siguientes:

# CLÁUSULAS

## PRIMERA: COMPRAVENTA

D. José López Carrizo, en representación del Ayuntamiento de Tarancón, vende a HERMANOS ORTEGA SIMÓN, S.A., con CIF nº A-16016479, la totalidad de la superficie de las parcelas 36 y 37 del polígono industrial "Tarancón Sur", descritas en el expositivo octavo anterior, con todos sus usos, derechos y pertenencias.

# **SEGUNDA: PRECIO DEL CONTRATO**

El precio del contrato, es de **de 281.151,00 euros más 21% IVA (59.041,71 euros)**, **es decir un total de 340.192,71 euros** (trescientos cuarenta mil ciento noventa y dos euros con setenta y un céntimos), por las dos parcelas adjudicadas en conjunto, que el Ayuntamiento de Tarancón declara por este mismo acto haber percibido íntegramente, por lo que otorga la más eficaz carta de pago.

# TERCERA: DEL PLIEGO DE LICITACIÓN

Las partes declaran conocer el pliego de condiciones económico-administrativas que ha servido de base para la adjudicación del presente contrato, aceptándolo incondicionalmente y sin reserva alguna, el cual tiene naturaleza contractual y, por tanto, obliga íntegramente a las partes.

# CUARTA: OBLIGACIONES A CARGO DEL ADJUDICATARIO.

La venta de las parcelas municipales que constituyen el objeto de la presente licitación tiene como finalidad aportar terrenos al mercado inmobiliario para ser edificados conforme a las previsiones del planeamiento con el objetivo último de que en los edificios e instalaciones que se construyan sobre las mismas puedan desarrollarse las actividades empresariales cuya instalación en el Polígono Industrial se considera imprescindible para facilitar el desarrollo económico del municipio por medio de la creación de puestos de trabajo y el incremento de la inversión productiva. En atención a todo lo anterior y al objeto de evitar conductas de carácter especulativo que pretendan otros fines distintos de la implantación y funcionamiento de proyectos empresariales con vocación productiva, los adjudicatarios quedan obligados a:

1°- Implantar su proyecto empresarial en el polígono industrial solicitando y obteniendo a tal fin, además de las autorizaciones administrativas sectoriales que sean

The state of the s



Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57

E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

competencia de otras administraciones públicas, la licencia municipal de actividad, que le habilite para el desarrollo de la misma de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de la firma del contrato. Debiéndose ejecutar la construcción en el plazo de 12 meses desde la obtención de la preceptiva licencia municipal.

2°- Obtener licencia urbanística de obras simultáneamente a la obtención de la licencia de actividad y a construir lo autorizado por la misma con sujeción al proyecto técnico presentado que haya servido de base para su concesión en el plazo de un año a contar desde la fecha de notificación de la concesión de la licencia de obras. En los casos en los que el tiempo de ejecución de la obra, según el proyecto, sea superior a un año, el plazo se ampliará hasta el establecido en dicho proyecto. El inicio y finalización de las obras deberán comunicarse al Ayuntamiento aportando los correspondientes certificados de inicio y fin de obras expedidos por la Dirección facultativa de las mismas.

3°- No arrendar, subarrendar, ceder o traspasar la instalación efectuada en cualquiera de las parcelas adjudicadas durante el plazo de 8 años, contados a partir de la fecha de la elevación del contrato a escritura pública.

El desarrollo de las actividades industriales para la cual se solicite y conceda licencia en las parcelas adjudicadas no podrá cesar antes de que transcurra el reseñado plazo de ocho años a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública del contrato de compraventa. Si la actividad cesara antes de este periodo, o si se incumple alguna de las obligaciones de los apartados primero y segundo de la presente cláusula, el Ayuntamiento de Tarancón tendrá la facultad de iniciar el procedimiento de resolución del contrato, tras lo cual, una vez sustanciado y resuelto el procedimiento, tanto la parcela como la instalación construida sobre ella pasarían a ser propiedad del Ayuntamiento de Tarancón, pagando por ellos: el precio de adjudicación de la/s parcela/s con el incremento del IPC correspondiente más el valor de la construcción, conforme al presupuesto presentado en su día para la solicitud de la licencia de obras, descontando de lo que resulte el tiempo de utilización de la parcela a 1,80 €/m2 x mes, y tomando como referencia para este cálculo la totalidad de la superficie de la parcela adjudicada.

4°- No enajenar la parcela adjudicada, con o sin construcción, ni lo construido sobre ella, después de dicho plazo (ocho años a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública) sin haberlo comunicado con anterioridad de forma fehaciente al Ayuntamiento, especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación, al objeto de que el municipio ejercite, si lo estima oportuno, el derecho de adquisición preferente regulado en el presente pliego. Esta cláusula se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

De acuerdo a la oferta de la mercantil adjudicataria, la utilización mediata o inicial de las parcelas será el desarrollo de la actividad de centro logístico, exposición al aire libre de maquinaria agrícola y maquinaria industrial, campus de formación y demostraciones; por lo cual las edificaciones precisas a tal objeto no conllevan la necesidad inmediata de cubrir el 55% de edificaciones, aunque sí el 100% del vallado y servicios básicos, todo ello sin perjuicio de una eventual y futura utilización diferente ajustada a la normativa reguladora del presente contrato.

QUINTA: CONDICIÓN RESOLUTORIA





Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57 E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

Al eventual incumplimiento por parte del adjudicatario de alguna de las obligaciones impuestas en los números 1, 2 y 3 de la cláusula anterior, que se consideran esenciales en orden a dar satisfacción al interés público determinante de la enajenación de las parcelas, consistente en la instalación y funcionamiento de actividades empresariales en el Polígono Industrial, se le atribuye el carácter de condición resolutoria expresa y automática y producirá la resolución de pleno derecho de la compraventa con trascendencia real, revertiendo al patrimonio municipal las parcelas con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición. La presente condición resolutoria se incorporará expresamente al contrato administrativo, previo a la escritura pública. El poder resolutorio atribuido al municipio se ejercitará con arreglo al siguiente procedimiento:

1º Constatado el incumplimiento por parte del adjudicatario, por acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento se le notificará la pretensión municipal de declarar resuelto el contrato por su incumplimiento y se le concederá un plazo de 20 días para que formule las alegaciones que considere oportunas a su derecho.

2º Transcurrido el plazo concedido para formular alegaciones, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento adoptará acuerdo sobre la resolución del contrato.

3º La certificación de acuerdo definitivo adoptado por la Junta de Gobierno en el que se declare la resolución del contrato firmado en su día para enajenar la/s parcela/s, en el que expresamente se consignará la presente condición resolutoria expresa y automática, servirá de título para instar la inscripción del dominio nuevamente a favor del municipio.

4° El adjudicatario deberá desalojar la parcela vendida y ponerla a disposición del municipio en el plazo de un mes contado desde la fecha de notificación del acuerdo definitivo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento en el que se declare la resolución del contrato.

La condición resolutoria se extinguirá por declaración expresa de la Junta de Gobierno en tal sentido o por el transcurso del plazo de 8 años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública.

## SEXTA: DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE.

Después del plazo de ocho años a contar desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública que documente la compraventa y transmita el dominio de las parcelas del polígono industrial, el municipio de Tarancón conservará un derecho de adquisición preferente, en sus dos modalidades, tanteo y retracto, con trascendencia real, que se reflejará de forma expresa en la escritura pública para su constancia registral, en los supuestos de transmisión onerosa que pretenda el adjudicatario.

El ejercicio del citado derecho de adquisición preferente exigirá en la modalidad de tanteo que el adjudicatario que pretenda transmitir la parcela adjudicada, sola o con edificación, lo comunique fehacientemente al Ayuntamiento especificando detalladamente el precio y demás condiciones en que pretenda la enajenación. El municipio dispondrá de un plazo de un mes para resolver sobre el ejercicio del derecho de tanteo.

En su modalidad de retracto, el ejercicio del derecho de adquisición preferente se concretará en la subrogación del municipio en el lugar del que adquiera la parcela que transmita el adjudicatario, en las mismas condiciones que realmente se hayan



Plaza del Ayuntamiento, 1 16400 – Tarancón (CUENCA) Tel.: 969 32 10 16 | Fax.: 969 32 12 57 E-mail: ayuntamiento@tarancon.es

estipulado en el contrato. El ejercicio del derecho de retracto se ajustará a lo dispuesto en el art. 1524 del Código Civil para el retracto legal, si bien el plazo de ejercicio será de un mes.

# SÉPTIMA: ELEVACIÓN A ESCRITURA PUBLICA

El presente contrato será elevado a escritura pública a solicitud de la mercantil HERMANOS ORTEGA SIMÓN, S.A., que correrá con los gastos que se ocasionen.

Y para la debida constancia de todo lo convenido, firman este contrato en triplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado; ante mí el Secretario Accidental, que doy fe.

Por el Ayuntamiento,

Por Hermanos Ortega Simón, S.A.,

Fdo.: José López Carrizo.

Fdo.: José Antonio Ortega Simón.

Ante mí, El Secretario Accidental,

Fdo: Jesús Garrido Gallego.

SECREURIA