

Expediente nº: 2026/408340/007-023/00004

Pliego de Condiciones

Procedimiento: Enajenación Onerosa de Bienes Patrimoniales por Subasta

Asunto: Enajenación mediante procedimiento abierto de 3 naves industriales, ubicadas en Calle Mina Jota, parcelas 3-1, 3-4 y 3-5, de referencia catastral 3549301WG4334N0001XB, 3549304WG4334N0001EB, 3549305WG4334N0001S, y parte de la parcela 3549303WG4334N0001JB

Documento firmado por: Alcaldía

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE
PROCEDIMIENTO ABIERTO, DE TRES NAVES INDUSTRIALES EN
SERÓN, ALMERÍA**

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente pliego tiene por objeto regular la enajenación, mediante procedimiento abierto, de 3 naves industriales, ubicadas en Calle Mina Jota, parcelas 3-1, 3-4 y 3-5, de referencia catastral 3549301WG4334N0001XB, 3549304WG4334N0001EB, 3549305WG4334N0001SB.

De forma **simultánea y coordinada** a este procedimiento de enajenación, el Ayuntamiento de Serón va a tramitar un **procedimiento de licitación para la construcción de dichas naves**, mediante el correspondiente contrato de obras. Ambos procedimientos son **interdependientes**, de manera que la viabilidad de la enajenación está directamente vinculada a la efectiva ejecución de la obra.

La enajenación se realiza sobre un bien inmueble futuro, cuya titularidad plena se transmitirá una vez finalizadas las obras de construcción y obtenido el certificado final de obra conforme al PROYECTO DE EJECUCIÓN DE CUATRO NAVES INDUSTRIALES DE PROMOCIÓN MUNICIPAL SIN USO ESPECÍFICO, redactado por D. Francisco Jesús Trave Gómez, Ingeniero Técnico Industrial, con visado n.º GR01937/24 aprobado por el Ayuntamiento de Serón con fecha 29/05/2025 y de acuerdo a las órdenes de la Dirección de Obra durante el desarrollo de las obras.

2. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN

El Ayuntamiento de Serón, en su compromiso con el desarrollo económico local, es titular de varias parcelas de uso industrial ubicadas en el Polígono Industrial "Las Zaleas". Estas parcelas, con las referencias catastrales detalladas en el proyecto, representan un activo estratégico para la promoción de la actividad empresarial en el municipio.

Actualmente, se observa una creciente demanda de suelo industrial por parte de empresas tanto locales como externas que desean establecerse o expandirse en Serón. Sin embargo, la oferta de naves industriales disponibles no satisface esta demanda, lo que limita el potencial de crecimiento económico y la generación de empleo en la zona.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Serón ha decidido tomar la iniciativa de construir naves de promoción pública en parcelas de su propiedad. Esta actuación tiene como objetivo principal facilitar la implantación de empresas, ofreciendo infraestructuras adecuadas y modernas que respondan a sus necesidades, y así dinamizar el tejido empresarial del municipio.

En definitiva, la construcción de estas naves de promoción pública se justifica por la voluntad del Ayuntamiento de Serón de impulsar la economía local, aprovechar el potencial de su suelo industrial y dar respuesta a la creciente demanda de espacios industriales por parte de las empresas.

3. RÉGIMEN JURÍDICO

La presente enajenación tiene naturaleza patrimonial y, como **contrato privado de la Administración**, no se encuentra sometida al ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo establecido en su artículo 9.2, rigiéndose por la legislación patrimonial.

Este procedimiento de venta se rige por el siguiente marco normativo:

- **Ley 33/2003**, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- **Real Decreto 1372/1986**, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, especialmente sus artículos **80 a 112**, relativos a la enajenación de bienes patrimoniales.
- **Ley 7/1999**, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.
- El presente pliego de condiciones.
- Supletoriamente, las normas de derecho administrativo y, en su defecto, las del derecho privado.

A efectos de reforzar los principios de **publicidad, transparencia, libre concurrencia e igualdad**, se observarán, con carácter auxiliar o análogo, aquellas previsiones de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, que no resulten incompatibles con la normativa patrimonial aplicable.

En aplicación del artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, el procedimiento se someterá a publicidad suficiente mediante su anuncio en el **Boletín Oficial de la Provincia**, en el **tablón de anuncios del Ayuntamiento de Serón** y en su **sede electrónica**, a fin de asegurar la máxima difusión y concurrencia.

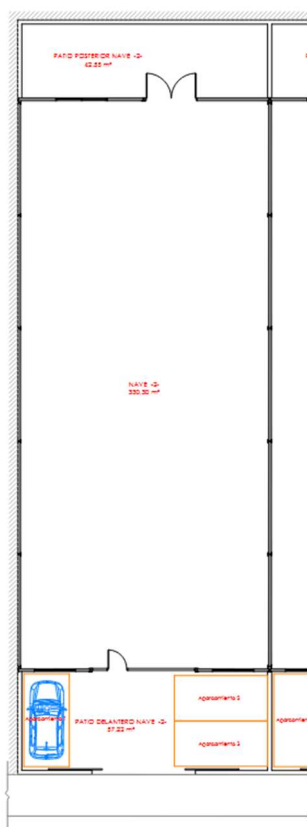
4. CARACTERÍSTICAS DE LAS NAVES OBJETO DE ENAJENACIÓN

NAVE 1	
N.º de plantas: Semisótano y P.Baja	Superficie parcela: 613,00 m ²
Superficie construida: 438,00 m ² + 173,00 m ² : 611,00 m ²	Superficie útil: 427,09 m ² + 163,05 m ² = 590,14 m ²
Altura libre interior: 7,00 m	Altura máxima: 7,50 m
Características técnicas:	
Estructura:	
<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal de acero laminado, compuesta por pórticos metálicos (pilares y vigas). • Arriostramiento mediante cruces de San Andrés. • Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, con vigas de atado. • Muros de contención de hormigón armado 	
Cerramientos:	
<ul style="list-style-type: none"> • Fachada de bloque de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor. • Cubierta ligera formada por chapa grecada de acero. • Huecos para puertas y ventanas con carpintería de aluminio y acero. 	
Instalaciones:	
<ul style="list-style-type: none"> • Preinstalación de saneamiento para evacuación de aguas residuales. • Preinstalación eléctrica para suministro de energía (tipo y potencia a definir según uso). • Espacio reservado para futuras instalaciones (climatización, ventilación, protección contra incendios, etc.), a definir según el uso específico de la nave. 	
Observaciones:	
<ul style="list-style-type: none"> • Las naves se entregan sin un uso específico definido. 	

ENAJENACIÓN ONEROSA DE BIENES PATRIMONIALES POR SUBASTA Andalucía

- La adecuación de las naves a un uso concreto requerirá la definición y ejecución de las instalaciones necesarias, así como la obtención de las licencias y permisos correspondientes.
- Las características y especificaciones detalladas de los cerramientos e instalaciones se definirán en función del uso final de la nave, cumpliendo con la normativa vigente.

NAVE 2



N.º de plantas: P.Baja	Superficie parcela: 445,33 m ²
Superficie construida: 338,00 m ²	Superficie útil: 330,30 m ²
Altura libre interior: 7,00 m	Altura máxima: 7,50 m

Características técnicas:

Estructura:

- Estructura principal de acero laminado, compuesta por pórticos metálicos (pilares y vigas).
- Arriostramiento mediante cruces de San Andrés.
- Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, con vigas de atado.

Cerramientos:

- Fachada de bloque de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor.
- Cubierta ligera formada por chapa grecada de acero.
- Huecos para puertas y ventanas con carpintería de aluminio y acero.

Instalaciones:

- Preinstalación de saneamiento para evacuación de aguas residuales.

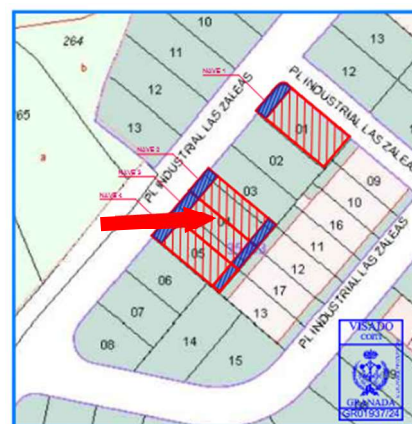
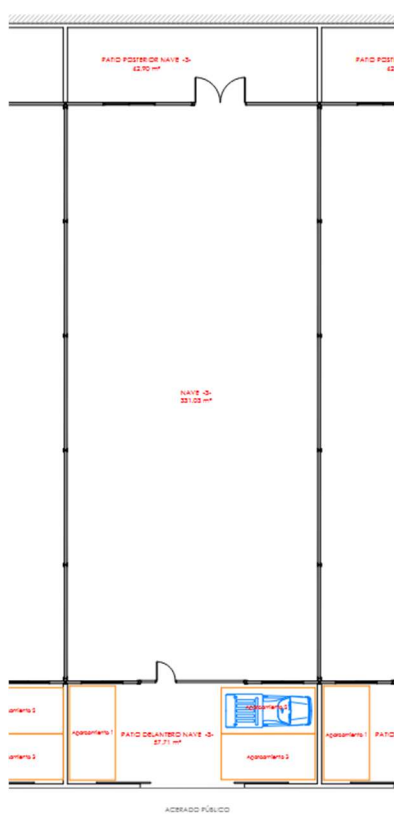
ENAJENACIÓN ONEROSA DE BIENES PATRIMONIALES POR SUBASTA Andalucía

- Preinstalación eléctrica para suministro de energía (tipo y potencia a definir según uso).
- Espacio reservado para futuras instalaciones (climatización, ventilación, protección contra incendios, etc.), a definir según el uso específico de la nave.

Observaciones:

- Las naves se entregan sin un uso específico definido.
- La adecuación de las naves a un uso concreto requerirá la definición y ejecución de las instalaciones necesarias, así como la obtención de las licencias y permisos correspondientes.
- Las características y especificaciones detalladas de los cerramientos e instalaciones se definirán en función del uso final de la nave, cumpliendo con la normativa vigente (CTE y reglamentación sectorial).

NAVE 3



N.º de plantas: P.Baja

Superficie parcela: 445,33 m²

Superficie construida: 338,00 m²

Superficie útil: 330,30 m²

Altura libre interior: 7,00 m

Altura máxima: 7,50 m

Características técnicas:

Estructura:

- Estructura principal de acero laminado, compuesta por pórticos metálicos (pilares y vigas).
- Arriostramiento mediante cruces de San Andrés.
- Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, con vigas de atado.

Cerramientos:

- Fachada de bloque de hormigón prefabricado de 20 cm de espesor.

- Cubierta ligera formada por chapa grecada de acero.
- Huecos para puertas y ventanas con carpintería de aluminio y acero.

Instalaciones:

- Preinstalación de saneamiento para evacuación de aguas residuales.
- Preinstalación eléctrica para suministro de energía (tipo y potencia a definir según uso).
- Espacio reservado para futuras instalaciones (climatización, ventilación, protección contra incendios, etc.), a definir según el uso específico de la nave.

Observaciones:

- Las naves se entregan sin un uso específico definido.
- La adecuación de las naves a un uso concreto requerirá la definición y ejecución de las instalaciones necesarias, así como la obtención de las licencias y permisos correspondientes.
- Las características y especificaciones detalladas de los cerramientos e instalaciones se definirán en función del uso final de la nave, cumpliendo con la normativa vigente (CTE y reglamentación sectorial).

5. PRECIO DE VENTA

5.1 Precio de licitación

El precio de licitación para cada una de las naves industriales objeto de este procedimiento es el indicado a continuación **IVA no incluido**, conforme a la valoración técnica efectuada por los servicios municipales:

NAVE 1: 232.866,85 €

NAVE 2: 114.937,51 €

NAVE 3: 114.937,51 €

5.2 Impuestos aplicables

Al precio de adjudicación se le añadirá el **Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)** correspondiente, en aplicación del **tipo general vigente en el momento de la formalización de la compraventa**, que actualmente es el **21%**, de conformidad con lo previsto en el artículo 90 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

5.3 Gastos e impuestos no incluidos

Los siguientes conceptos **no están incluidos** en el precio de licitación y serán **por cuenta del adjudicatario**:

- Gastos de notaría y registro derivados de la compraventa.
- Impuestos, tasas o tributos que legalmente correspondan al comprador, salvo pacto expreso.
- Cualesquiera otros costes derivados de la entrega, legalización o inscripción de la nave.

5.4 Plusvalía municipal

Ayuntamiento de Serón

La **plusvalía municipal (IVTNU)**, si la hubiera, será **a cargo del Ayuntamiento**, conforme al régimen legal general aplicable, salvo que en el contrato se pacte otra cosa expresamente.

5.5. Ajuste del Precio de Venta en Función del Coste Final del Contrato de Obras

1. El precio de venta de cada nave industrial, que resulte de la adjudicación del presente procedimiento de enajenación, será **susceptible de un ajuste a la baja** si el coste final de construcción de la nave correspondiente, una vez liquidado el contrato de obras de edificación, resulta inferior al Presupuesto Base de Licitación (PBL) inicialmente previsto para la obra.

2. Este ajuste se realizará **una vez se haya producido la recepción de la obra y la liquidación definitiva del contrato de obras** por parte del Ayuntamiento. El importe del ajuste a la baja que se aplicará al precio de venta de la nave será la **diferencia entre el Presupuesto Base de Licitación de la obra (IVA excluido) y el precio de liquidación final del contrato de obras (IVA excluido)**, en la parte proporcional que corresponda a cada nave según la valoración técnica del proyecto.

3. El importe exacto de la rebaja será notificado al adjudicatario de la nave por el Ayuntamiento una vez aprobada la liquidación del contrato de obras correspondiente a la nave. Dicha notificación se realizará **con antelación suficiente al devengo del último pago**, y en todo caso, antes de la comparecencia notarial para la transmisión definitiva del dominio.

4. Esta rebaja se aplicará como una **reducción sobre la última cuota pendiente** a abonar por el adjudicatario (cláusula 6.1.d). En caso de que el importe de la rebaja fuera superior a la cantidad de la última cuota, el excedente se aplicaría a las cuotas inmediatamente anteriores hasta agotar la rebaja. **Si la totalidad del precio de venta ya hubiera sido abonada por el adjudicatario antes de la aprobación de la liquidación del contrato de obras, el Ayuntamiento procederá al abono directo de la rebaja correspondiente al adjudicatario en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la notificación de la aprobación de la liquidación del contrato de obras.**

5. En ningún caso esta condición implicará un ajuste al alza del precio de venta de la nave si el coste de la obra fuera superior al inicialmente previsto en el Presupuesto Base de Licitación de la obra, ni una compensación o indemnización para el Ayuntamiento.

6. FORMA Y CALENDARIO DE PAGOS

6.1 Calendario de pagos y plazo de entrega de las naves

El pago del precio de adjudicación se realizará de forma fraccionada en los siguientes hitos. La **entrega material y puesta a disposición de la nave industrial construida** se realizará en el momento del último pago. Se prevé que esta entrega ocurra en un **plazo estimado de catorce (14) meses** desde la fecha de formalización de la escritura pública de compraventa inicial.

Este plazo de catorce (14) meses es orientativo y **podrá ser objeto de prórroga automática y justificada** por el Ayuntamiento, sin que ello constituya incumplimiento, en los siguientes supuestos directamente vinculados al procedimiento de construcción y no imputables a la gestión del Ayuntamiento:

- Causas de **fuerza mayor** o **acontecimientos imprevisibles e inevitables** que afecten a la ejecución del contrato de obras subyacente y no sean atribuibles al Ayuntamiento.

- **Modificaciones necesarias y debidamente justificadas** del proyecto de obras o del contrato de obras que no sean imputables al Ayuntamiento y que impliquen una extensión del plazo de ejecución.

- Demoras no imputables al Ayuntamiento en la obtención de licencias, permisos o certificaciones de otras Administraciones Públicas, o por parte de compañías suministradoras, que sean indispensables para la finalización y legalización de las naves y su puesta en uso.

En caso de que se produzcan dichas circunstancias, el Ayuntamiento informará diligentemente al adjudicatario, a través de la sede electrónica y del Registro Municipal, sobre la nueva previsión del plazo de entrega tan pronto como sea posible, aportando la justificación correspondiente.

A efectos de facilitar la concurrencia y la viabilidad del proyecto, se establece un modelo de pago flexible basado en la libertad del adjudicatario para realizar aportaciones, sujeto a los siguientes hitos de obligado cumplimiento:

A) Pago Inicial Mínimo: El 10% del importe de adjudicación (IVA incluido) deberá abonarse obligatoriamente en el plazo máximo de diez (10) días hábiles tras la notificación de la adjudicación. Este pago es condición indispensable para la formalización de la escritura pública inicial con condición suspensiva.

B) Sistema de Aportaciones Voluntarias: Desde la formalización inicial y hasta la finalización de las obras, el adjudicatario podrá realizar ingresos a cuenta de forma voluntaria y en la cuantía que libremente decida, sin necesidad de ajustarse a cuotas o fechas intermedias prefijadas por el Ayuntamiento.

- Estos pagos se considerarán "pagos a cuenta" por la adquisición de un bien futuro.
- El Ayuntamiento emitirá certificado acreditativo de cada pago realizado a efectos de la liquidación final.

C) Liquidación Final y Garantía de Cobro: Para evitar riesgos de insolvencia, el adjudicatario deberá acreditar la disponibilidad del pago final mediante una de estas dos vías:

1. Garantía de Pago Aplazado: En el momento de la firma de la escritura inicial, el adjudicatario podrá presentar un Aval Bancario o Seguro de Caucción por el importe pendiente de pago (el 80% restante). Este aval se irá reduciendo conforme el adjudicatario realice los pagos voluntarios mencionados en el apartado B.
2. Hito de Liquidación Total: En el momento de la entrega material de la nave y firma de la escritura definitiva, el adjudicatario deberá abonar el 100% de la cantidad restante (Precio de adjudicación menos la suma de todos los ingresos realizados hasta la fecha).

D) Consecuencias del Impago: La falta de abono de la totalidad del precio en el momento de la entrega de la nave, o la falta de constitución de la garantía de pago aplazado si fuera requerida, facultará al Ayuntamiento para resolver el contrato con incautación de la garantía definitiva y retención del 20% de las cantidades ya abonadas como indemnización de daños y perjuicios por la inejecución del contrato.

La escritura pública inicial de compraventa contendrá cláusulas suspensivas que supediten la plena eficacia del contrato a la finalización de las obras y entrega material de la nave.

La falta de cumplimiento de estos hitos por causas ajenas al adjudicatario no generará penalizaciones ni pérdida de derechos, y se activarán las previsiones establecidas en la cláusula 14.

6.2 Forma de pago obligatoria

Los pagos deberán efectuarse en **euros** y mediante alguno de los siguientes medios admitidos por el Ayuntamiento:

a) **Transferencia bancaria** a la cuenta titularidad del Ayuntamiento de Serón, cuyos datos serán facilitados al adjudicatario tras la adjudicación.

b) **Ingreso directo en cuenta bancaria** del Ayuntamiento, identificando claramente el concepto del pago, el expediente y el nombre del adjudicatario.

6.3 Plazos y justificación

- El pago inicial deberá abonarse obligatoriamente en el plazo máximo de diez (10) días hábiles tras la notificación de la adjudicación. El resto de pagos se realizarán voluntariamente por el adjudicatario cuando estime, debiendo abonar el 100% de la cantidad restante en el momento de la entrega material de la nave y firma de la escritura definitiva.
- El adjudicatario deberá presentar **justificante bancario de la operación** (transferencia o ingreso) en el Registro Municipal o por sede electrónica, dentro del mismo plazo.
- No se admitirá el pago en metálico, pagarés, cheques, domiciliaciones bancarias ni ningún otro medio distinto a los indicados.

7. GARANTÍAS

7.1 Garantía provisional

Los licitadores deberán constituir una **garantía provisional** del 3% del precio mínimo de venta para participar en la licitación. Esta garantía responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato, por analogía a lo establecido en el artículo 106.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

7.2 Garantía definitiva

El adjudicatario deberá constituir una **garantía definitiva** del 5% del precio de adjudicación para asegurar el correcto cumplimiento de sus obligaciones. El importe de la garantía provisional del adjudicatario, si se hubiere prestado en metálico o valores, **podrá aplicarse a la garantía definitiva**, o bien se podrá proceder a una nueva constitución de esta última, cancelándose la provisional simultáneamente. La garantía definitiva se constituirá a disposición del órgano de contratación.

El plazo para la constitución y depósito de la garantía definitiva será de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente a aquel en que el adjudicatario **reciba el requerimiento del Ayuntamiento a tal efecto**.

Las garantías podrán constituirse en alguna de las siguientes formas, conforme a lo establecido en el artículo 108 de la LCSP:

- Efectivo o en valores de Deuda Pública.
- Aval bancario.
- Contrato de seguro de caución.

El impago sin causa justificada de los plazos de pago por parte del adjudicatario dará derecho al Ayuntamiento a resolver el contrato, con las consecuencias previstas en la cláusula 14. Resolución del contrato.

8. PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, el presente procedimiento de enajenación se someterá a los principios de publicidad y concurrencia.

La convocatoria y el pliego se publicarán, como mínimo:

- En el **Boletín Oficial de la Provincia de Almería (BOP)**.
- En el **tablón de edictos del Ayuntamiento de Serón**.
- En la **sede electrónica del Ayuntamiento de Serón** (<https://seron.sedelectronica.es/>).

Esta publicidad tendrá como finalidad garantizar el conocimiento del procedimiento por parte de todos los posibles interesados, así como asegurar el principio de igualdad de oportunidades en el acceso a la licitación.

9. REQUISITOS DE LOS LICITADORES

9.1 Capacidad para contratar

Podrán participar en esta licitación todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad de obrar conforme al artículo 10 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y que no se encuentren incurso en prohibición de contratar con el sector público, conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Acreditación de la personalidad:

a) Personas físicas:

- Copia del DNI, NIE o pasaporte en vigor.
- Declaración responsable de no estar incurso en causa alguna de incapacidad o inhabilitación legal para contratar o adquirir bienes patrimoniales.

b) Personas jurídicas:

- Copia de la escritura de constitución o estatutos sociales vigentes.

- Certificado de inscripción en el registro correspondiente (Mercantil o equivalente).
- Documento acreditativo de la representación legal de quien actúe en su nombre (poder notarial o certificación del órgano competente).
- Copia del NIF de la entidad.

9.2 Solvencia económica y financiera

Para acreditar la solvencia económica y financiera necesaria para la adquisición de las naves industriales, los licitadores (ya sean personas físicas autónomas o jurídicas) deberán demostrar que poseen la capacidad económica y financiera suficiente para ejecutar el pago de la compraventa, de acuerdo con alguna de las siguientes opciones:

1. **Volumen Anual de Negocios Global o Específico:** Se exigirá un volumen anual de negocios mínimo, referido al mejor ejercicio de los tres últimos años concluidos (o dos últimos, si la empresa tiene menos antigüedad), cuyo importe deberá ser, al menos, del 50% del precio mínimo de venta de la nave ofertada (IVA no incluido).

- Acreditación: Mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil (o en el registro oficial que corresponda), o, en el caso de autónomos no inscritos, mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados o la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF).

2. **Patrimonio Neto o Ratio entre Activos y Pasivos:** Se requerirá un patrimonio neto positivo no inferior al 25% el precio mínimo de venta de la nave ofertada (IVA no incluido), al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales, o una ratio positiva entre activos y pasivos.

- Acreditación: Mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil (o en el registro oficial que corresponda), o, en el caso de autónomos, mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados o la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio (si fuera el caso).

3. **Certificación de Solvencia Bancaria y/o Compromiso Firme de Financiación:** Aportación de una certificación expedida por una entidad financiera debidamente autorizada (banco, caja de ahorros, cooperativa de crédito, etc.) que acredite la solvencia y capacidad financiera del licitador. Dicha certificación podrá manifestar la solidez económica del licitador y/o la existencia de pre-aprobación o compromiso firme de financiación (hipotecaria o de crédito) que cubra el importe total de la adquisición o, al menos, la parte aplazada del precio de venta, demostrando así la viabilidad de la operación.

- Acreditación: Mediante el correspondiente certificado bancario, o el documento vinculante de pre-aprobación o compromiso firme de financiación. Se valorará positivamente que dicho compromiso incluya una referencia al estudio de viabilidad de la operación por parte de la entidad financiera.

10. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

10.1. Tipo de Procedimiento y Criterio Único de Adjudicación

La presente enajenación se llevará a cabo mediante un **procedimiento abierto con un único criterio de adjudicación: el precio más alto**. Este procedimiento se tramitará de forma simplificada, lo que agilizará la gestión y permitirá una participación eficiente de los interesados. La oferta económicamente más ventajosa será aquella que proponga el precio de venta más elevado por la nave correspondiente.

10.2. Presentación de Ofertas: Un Único Archivo Electrónico

Los licitadores deberán presentar sus ofertas exclusivamente por **medios electrónicos**, en un **único archivo electrónico** o sobre digital. Este archivo contendrá toda la documentación requerida para la participación, simplificando así el proceso para los interesados.

El contenido de este único archivo electrónico será el siguiente:

1. **Declaración Responsable:** Una **declaración responsable**, cumplimentada y firmada por el licitador o su representante legal, conforme al modelo que figura como Anexo I del presente pliego. En dicha declaración, el licitador manifestará de forma formal y bajo su exclusiva responsabilidad:
 - Que posee plena **capacidad de obrar** para adquirir bienes inmuebles.
 - Que no está incurso en ninguna de las **prohibiciones para contratar** o adquirir bienes de la Administración Pública, conforme a la normativa vigente.
 - Que cumple con todos los **requisitos de solvencia económica y financiera** exigidos en la cláusula 8.2 del presente pliego y que dispone de los medios necesarios para la ejecución de la compraventa.
2. **Oferta Económica:** La propuesta económica del licitador, expresando el **precio de venta ofertado** por la nave a adquirir. Dicha oferta deberá indicar el precio de forma clara y precisa. Se recuerda que este precio no debe incluir los impuestos indirectos que, en su caso, sean legalmente exigibles, los cuales serán por cuenta del adjudicatario, conforme a la cláusula 5.2.
3. **Documento Acreditativo de la Garantía Provisional:** El resguardo expedido por la Caja General de Depósitos o el establecimiento público equivalente, o el original del aval bancario o certificado de seguro de caución, que acredite la constitución de la garantía provisional exigida en la cláusula 7.1 del presente pliego.

10.3. Límite de Ofertas y Adjudicaciones por Licitador

Para fomentar una mayor diversidad de empresarios adquirentes y una distribución equitativa de las naves, **cada licitador solo podrá presentar oferta por una (1) única nave industrial**. En consecuencia, un mismo licitador **solo podrá resultar adjudicatario de una (1) nave**. Las ofertas que contravengan esta limitación serán excluidas del procedimiento

10.4. Evaluación, Adjudicación y Resolución en caso de empate

La **apertura del archivo electrónico** y la evaluación de las ofertas se realizarán una vez finalizado el plazo de presentación. La oferta que presente el precio de venta más alto será clasificada como la más ventajosa. Previamente a la adjudicación, se verificará el cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia declarados por el licitador propuesto como adjudicatario, consultando el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público si está inscrito, o requiriendo la documentación justificativa necesaria en caso contrario.

En caso de que varias ofertas presenten exactamente el mismo precio de licitación, se invitará a los licitadores empatados a presentar una mejora económica en sobre cerrado en un plazo de 3 días hábiles. De persistir el empate, se resolverá mediante sorteo público.

10.5. Incumplimiento del Adjudicatario Tras la Adjudicación

1. Una vez notificado el acuerdo de adjudicación al licitador, si este **no cumple con la constitución de la garantía definitiva y/o con el abono del 20% del pago inicial** en los plazos establecidos en las cláusulas 7.2 y 6.1.a) respectivamente (diez (10) días hábiles contados desde el día siguiente a la notificación del acuerdo de adjudicación), el Ayuntamiento requerirá formalmente al adjudicatario para que subsane dicho incumplimiento en un plazo de **cinco (5) días hábiles**.
2. Si transcurrido este plazo adicional el adjudicatario no cumple con el requerimiento, se entenderá que **ha retirado su oferta**. En consecuencia, el Ayuntamiento procederá a la **incautación de la garantía provisional** constituida por el licitador, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 71.2.b) de la LCSP en cuanto a las prohibiciones de contratar.
3. En este supuesto, el Ayuntamiento podrá optar por **requerir al siguiente licitador** por orden de clasificación para que cumpla con los requisitos exigidos, y adjudicarle la nave, otorgándole el mismo plazo para la constitución de la garantía definitiva y el abono del primer pago.
4. Si no existieran más licitadores a los que adjudicar, o si los siguientes licitadores tampoco cumplieran los requisitos, el Ayuntamiento podrá declarar **desierta la licitación** para esa nave, incautando la garantía provisional de cada licitador que haya incumplido el requerimiento.

11. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

11.1. Forma y Lugar de Presentación

Las ofertas para participar en esta enajenación se presentarán de forma **exclusivamente electrónica** a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público. (www.contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma).

11.2. Plazo de Presentación

El plazo para la presentación de ofertas será de **diez (23) días naturales**, contados a partir del día siguiente al de la publicación del anuncio de esta licitación en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Serón.

11.3. Contenido de la Oferta Electrónica

Se recuerda que, tal como se establece en la cláusula 9.3 del presente pliego, la oferta deberá presentarse en un **único archivo electrónico**, que contendrá la declaración responsable de cumplimiento de requisitos, la oferta económica y el resguardo de constitución de garantía provisional.

11.4. Disponibilidad de la Documentación

Los pliegos y demás documentación complementaria que rige esta enajenación estarán disponibles para su acceso libre, directo, completo y gratuito desde la fecha de publicación del anuncio en la sede electrónica del Ayuntamiento de Serón (www.seron.es).

12. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

12.1. Obligatoriedad y Forma de Formalización

La adjudicación de las naves industriales deberá formalizarse en **escritura pública de compraventa**, una vez abonado el primer pago (20%) por parte del adjudicatario y dentro del plazo previsto en este pliego. Esta escritura se ajustará estrictamente a las condiciones de la adjudicación y a lo establecido en el presente pliego, y contendrá **una condición suspensiva expresa**, en virtud de la cual la transmisión plena del dominio quedará supeditada a la finalización de las obras y a la entrega material del bien.

12.2. Plazo y Condiciones para la Formalización

La formalización de la escritura pública de compraventa de la nave adjudicada se llevará a cabo en un plazo **no superior a quince (15) días hábiles**, contados a partir del día siguiente a aquel en que se notifique el acuerdo de adjudicación. Este acto jurídico es fundamental para la formalización del compromiso adquirido por el adjudicatario.

Dado que la enajenación recae sobre un bien inmueble futuro que se encuentra en fase de construcción, la escritura pública inicial se formalizará con condición suspensiva expresa de entrega y adquisición plena del dominio sujeta a la efectiva finalización de las obras de construcción de la nave y a la obtención por parte del Ayuntamiento del correspondiente certificado final de obra.

La plena adquisición de la propiedad por el adjudicatario, y el devengo del último pago, quedarán supeditados al cumplimiento de dicha condición suspensiva, así como a la entrega material de la nave en las condiciones establecidas.

La transmisión definitiva del dominio y la entrega efectiva de la nave se perfeccionarán mediante nueva comparecencia notarial, elevando a público el cumplimiento de la condición suspensiva, y procederá entonces la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El calendario de pagos y la entrega de la posesión de la nave se regirán por lo establecido en la cláusula 6 del presente pliego.

En caso de no finalizarse las obras por causa imputable al Ayuntamiento o por supuestos de fuerza mayor debidamente acreditados, el adjudicatario podrá optar por:

- Resolver la compraventa y recuperar las cantidades abonadas, o
- Acordar una prórroga del plazo de ejecución, debidamente justificada.

12.3. Consecuencias de la No Formalización

Si por causas imputables al adjudicatario no se formalizase la escritura pública de compraventa en el plazo y condiciones indicados en la cláusula 12.2, el Ayuntamiento procederá a **dejar sin efecto la adjudicación** y a **retener la cantidad abonada en concepto de primer pago (20% del precio, IVA incluido)**, la cual se aplicará como **indemnización por daños y perjuicios** derivados de la inejecución del contrato.

Esta retención se entenderá sin perjuicio de la ejecución de la garantía definitiva, si el perjuicio causado excediese dicha cantidad. El Ayuntamiento podrá, en este caso, **adjudicar la nave al siguiente licitador clasificado**, en los términos establecidos en este pliego y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos.

13. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

13.1. Obligaciones del Ayuntamiento:

- Ejecutar las obras de construcción de las naves conforme al proyecto aprobado.
- Obtener la certificación final de obra.
- Entregar las naves al adjudicatario en el plazo y condiciones establecidas.
- Otorgar la escritura pública de compraventa.

13.2. Obligaciones del Adjudicatario:

- Abonar el precio de venta en los plazos establecidos.
- Hacerse cargo de los gastos de la escritura pública y los impuestos correspondientes.
- Obtener la correspondiente licencia de obras y/o utilización para el uso específico para el que destine la nave finalmente.

14. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

14.1. Causas de Resolución

El contrato de compraventa de las naves industriales podrá resolverse, de oficio o a instancia de parte, en los siguientes supuestos:

a) **Impago de las cantidades debidas:** El incumplimiento por parte del adjudicatario de la obligación de abonar el precio en los plazos y condiciones establecidos en la cláusula 6 (Forma de Pago) del presente pliego.

b) **Imposibilidad sobrevenida de la prestación:** Cuando resulte imposible ejecutar la compraventa en los términos inicialmente pactados, siempre que esta imposibilidad no sea imputable a ninguna de las partes o no pueda resolverse mediante las modificaciones o adaptaciones previstas.

c) **Mutuo acuerdo:** Por acuerdo entre el Ayuntamiento y el adjudicatario, siempre que no concurra otra causa de resolución imputable al adjudicatario y razones de interés público justifiquen dicha resolución.

d) **Declaración de concurso o insolvencia:** La declaración de concurso voluntario o necesario, la declaración de insolvencia en cualquier procedimiento, la sujeción a intervención judicial o la inhabilitación conforme a la legislación concursal del adjudicatario. No obstante, el Ayuntamiento podrá optar por mantener la compraventa si razones de interés público así lo aconsejan y el adjudicatario prestare garantías adicionales suficientes para su cumplimiento.

e) **Fallecimiento o incapacidad sobrevenida:** En caso de fallecimiento del adjudicatario persona física o de extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria. En estos casos, el Ayuntamiento podrá acordar la continuación del contrato con sus herederos o sucesores si fuera posible y adecuado.

f) **Demora en la entrega de la nave imputable al Ayuntamiento:** El retraso en la entrega material de la nave construida al adjudicatario por causas directamente imputables al Ayuntamiento que **exceda en más de seis (6) meses el plazo de entrega estimado** (con sus posibles prórrogas justificadas de acuerdo con la cláusula 6.1)). Este plazo de **seis meses**

adicionales al plazo estimado o prorrogado se considerará suficiente para dar lugar a la resolución por parte del adjudicatario.

g) **Imposibilidad de adjudicar el contrato de obras:** Si la licitación del contrato de obras para la construcción de las naves industriales, a que se hace referencia en la cláusula 1, resultara desierta, o si todas las ofertas presentadas fueran inaceptables o anormalmente bajas y no fueran justificadas, imposibilitando su adjudicación. En este caso, el Ayuntamiento notificará al adjudicatario de la enajenación su decisión de resolver el contrato.

h) **Otras causas legales:** Cualquier otra causa de resolución establecida en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o cualquier otra normativa que resulte de aplicación a esta enajenación.

14.2. Efectos de la Resolución

1. **Por causa imputable al adjudicatario:** Cuando la resolución se produzca por causas imputables al adjudicatario, se incautará la garantía definitiva (si la hubiere) y, además, el Ayuntamiento tendrá derecho a la **incautación de las cantidades ya abonadas** como parte del precio. Estas cantidades se considerarán indemnización por los daños y perjuicios ocasionados al Ayuntamiento como consecuencia del incumplimiento. El Ayuntamiento podrá reclamar la indemnización por daños y perjuicios que excedan del importe de la garantía incautada y de las cantidades retenidas.
2. **Por imposibilidad de adjudicar el contrato de obras:** En el supuesto de resolución por la causa prevista en la cláusula 14.1.g), el Ayuntamiento reembolsará al adjudicatario todas las cantidades abonadas hasta el momento, incluyendo el primer pago del 20%, más los intereses legales correspondientes desde la fecha de cada pago hasta la fecha de su efectivo reembolso. Esta resolución no dará derecho a indemnización adicional por daños y perjuicios a ninguna de las partes, al tratarse de una contingencia imprevisible y no imputable a la negligencia del Ayuntamiento
3. **Por causa imputable al Ayuntamiento:** Si la resolución se produce por causa imputable al Ayuntamiento (incluida la demora en la entrega de la nave según 14.1.f)), este indemnizará al adjudicatario por los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado. El adjudicatario tendrá derecho al **reembolso de todas las cantidades abonadas hasta el momento**, incrementadas con los intereses legales que correspondan desde la fecha de cada pago hasta la fecha de su efectivo reembolso.
4. **Por mutuo acuerdo o causas no imputables:** En los supuestos de resolución por mutuo acuerdo o por causas no imputables a ninguna de las partes (fuerza mayor, imposibilidad sobrevenida), los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas en el acuerdo de resolución, o se procederá a la restitución recíproca de las prestaciones recibidas, en la medida de lo posible.

14.3. Procedimiento de Resolución

La resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del adjudicatario, siguiendo un procedimiento contradictorio que incluirá, como mínimo, la audiencia del adjudicatario y, en su caso, los informes técnicos y jurídicos que se consideren necesarios. Los acuerdos de resolución pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos.

15. JURISDICCIÓN

Ayuntamiento de Serón

Para la resolución de cualquier controversia, litigio o cuestión que pudiera surgir en la interpretación, aplicación o ejecución del presente pliego y del contrato de compraventa de las naves industriales, las partes se someten expresamente a la **jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-Administrativo de Almería**, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

16. DOCUMENTACIÓN ANEXA

Se adjuntan al presente pliego los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de las naves.
- Tasación del inmueble.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE