



Ayuntamiento Valverde de Júcar

Estimados vecinos,

Ante los innumerables rumores por la venta de las Parcelas nº 34, 35, 38 y 39 de nuestro Polígono Industrial a la empresa CHANAGAR S.L, el Ayuntamiento quiere aclarar lo siguiente:

Tras una primera reunión con la empresa CHANAGAR S.L y conociendo la importancia que para nuestro municipio tiene la creación de puestos de trabajo, la Corporación quiso que todo el Ayuntamiento conociese el proyecto y que todos en acuerdo intentásemos sacarlo adelante. Desde ese momento, todas las actuaciones han estado consensuadas por todos los miembros de este Ayuntamiento.

Además, se acordó en pleno la modificación de la Ordenanza reguladora del IBI para bonificar a ésta y a cualquier futura empresa que se instale en nuestro municipio.

Se transcribe acuerdo de pleno donde se explican los hechos.

ACUERDO PLENO DE FECHA 18/11/2021

<<3. Acuerdo declaración concluso procedimiento de enajenación onerosa de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39 del Polígono Industrial "Mezquitas".

Visto que mediante acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2021, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, se acordó aprobar el expediente de licitación para la enajenación de varias parcelas municipales sitas en el Polígono Industrial "Mezquitas" (Parcelas nº 34, 35, 38 y 39), la aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y la convocatoria de la licitación.

Visto que el día 8 de junio de 2021, se constituye la Mesa de Contratación al objeto de proceder a la apertura de los sobres electrónicos, calificación de la documentación administrativa, clasificación de las ofertas y realización de propuesta de adjudicación.

En consecuencia, la mesa propone al órgano de contratación la adjudicación del Lote nº 1, correspondiente a la Parcela nº 34, Lote nº 2, correspondiente



Ayuntamiento Valverde de Júcar

con la Parcela nº 35, Lote nº 3, correspondiente con la Parcela nº 38 y Lote nº 4, correspondiente con la Parcela nº 39 del Polígono Industrial Mezquitas al siguiente licitador: CHANAGAR S.L, con C.I.F B8789927 por ser la única oferta presentada y, en consecuencia, ofertar el mejor precio.

Visto que el licitador propuesto para la adjudicación de cada uno de los lotes del contrato presentó, en tiempo y forma, la documentación requerida prevista en la cláusula decimoctava del PCAP, entre la que se encuentra la documentación acreditativa de la constitución de la garantía definitiva del 5 % del precio de adjudicación, excluido IVA, de cada uno de los lotes.

Visto que, mediante acuerdo plenario, de fecha 9 de julio de 2021, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación, se acuerda la enajenación de los siguientes bienes patrimoniales en las condiciones que figuran en las ofertas y las que se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas particulares a:

Nº LOTE	Nº PARCELA	ADJUDICATARIO	PRECIO sin IVA	IVA	PRECIO IVA incluido
1	34	CHANAGAR S.L con C.I.F B81789927	58.914,96	12.372,14	71.287,10
2	35	CHANAGAR S.L con C.I.F B81789927	52.887,12	11.106,30	63.993,42
3	38	CHANAGAR S.L con C.I.F B81789927	39.611,52	8.318,42	47.929,94
4	39	CHANAGAR S.L con C.I.F B81789927	51.505,74	10.816,21	62.321,95

Visto que en fecha 12/07/2021, a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público se procede a notificar a CHANAGAR S.L la adjudicación de las parcelas referenciadas.

Visto que En fecha 07/10/2021, con registro de entrada núm. 2021-E-RE-63, D. Santiago Urbano Chana García, en representación de la mercantil CHANAGAR S.L presenta escrito en el que solicita al Pleno del Ayuntamiento que acuerde la asunción de los siguientes gastos:

- Gastos derivados del desmonte de las parcelas nº 38 y 39.
- Gastos derivados de la explanación de las parcelas nº 34 y 35, así como la eliminación de la cimentación existente en las mismas, por cuanto ello corresponde a un gasto inherente al objeto del contrato.

Ayuntamiento Valverde de Júcar



Ayuntamiento Valverde de Júcar

Así mismo, en dicho escrito consta que en el caso de que dichas condiciones no sean asumidas por el Ayuntamiento, el interesado presentará escrito de renuncia para la adquisición de las parcelas adjudicadas del Polígono Industrial.

Visto que en fecha 14/10/2021, con registro de salida núm. 2021-S-RE-55 se procede a notificar a D. Santiago Urbano Chana García, en representación de CHANAGAR S.L, citación para la Firma de la Escritura de adjudicación de las Parcelas nº 34, 35, 38 y 39 del Polígono Industrial "Mezquitas", informándole de que dicha firma tendrá lugar el día 21 de octubre en la Notaría de D. Daniel Ruiz – Risueño Riera.

En fecha 18/10/2021, con registro de entrada núm. 2021-E-RE-69, D. Santiago Urbano Chana García, en representación de CHANAGAR S.L presenta escrito en el que, por los motivos que se expresan a continuación, procede al "desistimiento de adquisición de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39", solicitando la devolución de la garantía depositada en fecha 16/06/2021 por importe de 10.145,97 €. Los motivos por los que procede al referenciado desistimiento son los siguientes:

- *Respecto a la parcela 39 se indica que la superficie licitada (registral) no corresponde a la superficie catastral (real), por cuanto existe una diferencia sustancial entre las dos. La superficie catastral (real) resulta ser de 2.268 m² por lo que existe una diferencia de 603 m², superficie que ha sido valorada dentro del procedimiento de licitación que de ser abonada por nuestra mercantil para su adjudicación y que no tendrá su refrendo real, por cuanto hemos comprobado que el plano del polígono industrial no encaja con la planimetría real, invadiendo en consecuencia, propiedades particulares (parcelas nº 31, nº 32 del polígono 517), en caso de que quisiéramos hacer uso de nuestro dominio registral.*

La morfología real y superficie real de la parcela nº 39 no coincide con la superficie licitada, por lo que la parcela no se encontraba depurada física y jurídicamente en el momento de su licitación, condicionándonos significativamente la terminación de las traseras de las naves de almacenamiento a construir.

Respecto a las parcelas nº 34 y nº 35 se indica la existencia de cimentación y que para la eliminación de la misma tendríamos que hacer frente a gastos inherentes al objeto del contrato de compraventa, considerando que dicho gasto no corresponde asumirlo

Ayuntamiento Valverde de Júcar



Ayuntamiento Valverde de Júcar

a la mercantil.

Por ello, en fecha 07/10/2021 con registro de entrada 2021-R-RE-63, presenta escrito solicitando pronunciamiento del pleno sobre la asunción de los siguientes gastos:

- Gastos derivados del desmonte de las parcelas nº 38 y 39.
 - Gastos derivados de la explanación de las parcelas nº 34 y 35, así como la eliminación de la cimentación existente en las mimas, por cuanto ello.
- *El plazo de dos meses para la firma de la escritura ha expirado, por lo que, tal y como se indica en el propio pliego de cláusulas, cualquiera de las partes puede quedar libre de sus compromisos si no se firmase la escritura de compraventa en el plazo de dos meses.*

Visto el informe de Secretaría núm. 2021-0117 de fecha 15 de noviembre de 2021, mediante el que, respecto a los antecedentes de hecho anteriores se informa que:

“PRIMERO. - La normativa aplicable viene determinada por:

- *La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, así como el resto de normativa aplicable en la materia.*
- *La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.*
- *La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.*
- *El Real Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Régimen Locala.*
- *El Real Decreto 1372/1926, de 13 de junio, de Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.*
- *La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.*
- *El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobadas mediante acuerdo plenario de fecha 07/05/2021 (en adelante, PCAP).*



Ayuntamiento Valverde de Júcar

SEGUNDO. – Según consta en la cláusula 22 del PCAP, son obligaciones del adjudicatario, entre otras, las siguientes:

- **El adjudicatario reconoce el inmueble en las condiciones físicas actuales.**
- **El adjudicatario renuncia al saneamiento por vicios ocultos, de conformidad con lo previsto en el Código Civil.**
- **Serán de cuenta del adjudicatario todos los costes derivados de los posibles desvíos, retiradas o nuevas canalizaciones de conducciones de servicios existentes en el momento de la transmisión del inmueble.**
- **Respecto al inmueble objeto de venta no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficies en más o en menos, o como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.**
- **El inmueble será transmitido como “cuerpo cierto” sin que quepa reclamación alguna por diferencia de superficie o como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción.**

TERCERO. – Según consta en la cláusula 3, 5 y 14 del PCAP, la presentación de proposiciones por los licitadores “**supone la aceptación incondicionada por el interesado del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de este pliego, sin salvedad o reserva alguna**”.

CUARTO. – Según consta en la cláusula 14 del PCAP, “**No se admitirá la presentación de variantes o alternativas con respecto a las condiciones fijadas por este Ayuntamiento para el contrato, por lo que, en caso de que éstas sean presentadas por los licitadores no serán tenidas en consideración**”.

QUINTO. – De todo ello se desprende que, en cuanto al escrito presentado en fecha 07/10/2021, con registro de entrada núm. 2021-E-RE-63, por D. Santiago Urbano Chana García, en representación de la mercantil CHANAGAR S.L mediante el que solicita al Pleno del Ayuntamiento que acuerde la asunción de los gastos derivados del desmonte de las parcelas nº 38 y 39 y los derivados de la explanación de las parcelas nº 34 y 35, así como la eliminación de la cimentación existente en las mimas, **la aceptación de tal condición por el**



Ayuntamiento Valverde de Júcar

Ayuntamiento supondría el incumplimiento de lo previsto en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, pues tal y como consta en la cláusula 22 del PCAP, el adjudicatario en el momento de la presentación de su proposición está reconociendo que el inmueble se transmite como "cuerpo cierto" y en las condiciones físicas actuales, renunciando al saneamiento de vicios ocultos y sin que quepa reclamación alguna por razón de diferencias de superficies, ni como consecuencia de condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción, así mismo, el adjudicatario está obligado a asumir todos los costes derivados de los posibles desvíos, retiradas o nuevas canalizaciones de conducciones de servicios existentes en el momento de la transmisión del inmueble.

Para mayor abundamiento, **la aceptación de tales condiciones por el Ayuntamiento supondría el incumplimiento de los principios esenciales de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad, transparencia, no discriminación e igual de trato entre los licitadores previstos en el artículo 1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y que han de regir en toda licitación, pues supondría beneficiar económicamente al adjudicatario del contrato en menoscabo de los intereses de otros posibles licitadores que, si hubieran sabido que el Ayuntamiento asumiría tales costes, quizá hubieran concurrido a la licitación del contrato.**

SEXTO. – Según establece el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, en su apartado primero "Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos". Asimismo, el apartado cuarto del citado artículo establece que "La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo tercero interesado, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia".

SÉPTIMO. - Según establece el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de, entre otros, renuncia del derecho o desistimiento de la solicitud, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.

OCTAVO. - Por lo tanto, tras el escrito presentado en fecha 18/10/2021, con registro de entrada núm. 2021-E-RE-69, por D. Santiago Urbano Chana García,

Ayuntamiento Valverde de Júcar

Plaza Mayor nº1, Valverde de Júcar. 16100 (Cuenca). Tfno. 969 201 001. Fax: 969 201 177



Ayuntamiento Valverde de Júcar

en representación de CHANAGAR S.L mediante el que, por los motivos que figuran en el mismo, procede al “desistimiento de adquisición de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39” y solicita la devolución de la garantía depositada en fecha 16/06/2021 por importe de 10.145,97 €, la Administración, no habiéndose en el procedimiento personado terceros interesados, debe aceptar de plano el desistimiento presentado por CHANAGAR S.L para la adquisición de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39 del Polígono Industrial “Mezquitas” y declarar concluido el procedimiento. Dicha declaración debe realizarse mediante resolución expresa, según establece el artículo 21 de la Ley 39/2015.

El órgano competente para declarar expresamente la conclusión del procedimiento y, en consecuencia, declarar desierto el procedimiento de licitación de enajenación de las referidas parcelas es el Pleno de la Corporación.

NOVENO. - En cuanto a la solicitud de devolución de garantía definitiva depositada en fecha 16/06/2021, según establece la cláusula 20 del PCAP, la perfección del contrato tendría lugar mediante el otorgamiento de escritura pública ante Notario, dentro del plazo de 2 meses siguientes a la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación. En el supuesto de que la escritura no se otorgue en el expresado plazo por causa imputable a alguna de las partes, la otra quedará libre de sus compromisos.

Puesto que la notificación del acuerdo de adjudicación tiene lugar el 12/07/2021 y la fecha para el otorgamiento de escritura pública ante Notario se fija para el día 21/10/2021, se supera el plazo de dos meses establecidos para la perfección del contrato por causas no imputables ni al Ayuntamiento ni al adjudicatario, quedando, por tanto, el mismo, libre de sus compromisos y procediendo la devolución del importe de la garantía definitiva constituida en fecha 16/06/2021.”

Visto cuanto antecede, de conformidad con lo previsto en el artículo 94.4 y 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, el Pleno, en virtud de las competencias que tiene conferidas por la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, con el voto favorable de todos los concejales asistentes y, por consiguiente, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación,

ACUERDA

Ayuntamiento Valverde de Júcar

Plaza Mayor nº1, Valverde de Júcar. 16100 (Cuenca). Tfno. 969 201 001. Fax: 969 201 177



Ayuntamiento Valverde de Júcar

PRIMERO. Aceptar de plano el desistimiento de adjudicación de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39 del Polígono Industrial "Mezquitas" formulado por D. Santiago Urbano Chana García, en representación de CHANAGAR S.L en fecha 18/10/2021, con registro de entrada núm. 2021-E-RE-69.

SEGUNDO. Declarar concluso del procedimiento de adjudicación de las parcelas nº 34, 35, 38 y 39 del Polígono Industrial "Mezquitas".

TERCERO. Proceder a la devolución de la garantía definitiva depositada en fecha 16/06/2021 por importe de 10.145,97 €, debido a que la notificación del acuerdo de adjudicación tuvo lugar el 12/07/2021 y la fecha para el otorgamiento de escritura pública ante Notario se fijó para el día 21/10/2021, superando el plazo de dos meses establecido para la perfección del contrato por causas no imputables ni al Ayuntamiento ni al adjudicatario y, quedando, por tanto, el mismo, libre de sus compromisos tal y como establece la cláusula 20 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados.>>