

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES QUE REGIRAN L'ADJUDICACIÓ MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA D'UN BÉ IMMOBLE MUNICIPAL (SOLAR D'ÚS INDUSTRIAL)

CLÀUSULA 1. Finalitat del plec de clàusules. Aquest plec de clàusules administratives particulars s'aplica al contracte de compravenda del bé immoble patrimonial, propietat de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, que es descriu a continuació :

Parcel·la CAMÍ DE MOJA NÚM. 20:

Descripció: Parcel·la núm. 3, destinada segons el Registre a zona verda, situada en el terme de Vilafranca del Penedès, partida "Sant Salvador o Clot de Moja", ubicada en el xamfrà que formen els carrers Camí de Moja i Castellet. Conformava un triangle que té una superfície de 3.430 m² (3.407,22 m², segons recent medició). Limita, prenent com a referència el camí de Moja, al front amb l'esmentat camí; a la dreta entrant part amb la parcel·la 1 de "Knauf Miret, S.A." i part amb parcel·la 2 de "Flak, S.A."; i a l'esquerra entrant amb el carrer Castellet.

Pertany a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès (100% del ple domini), per títol primer de compensació urbanística (Unitat d'Actuació núm. 25 del Pla General d'Ordenació) i després de permuta.

Registre de la Propietat: inscrita la finca en el Registre de la Propietat de Vilafranca, tom 1425, llibre 544, foli 204, finca núm. 23.896, inscripció 1^a.

Es fa constar que actualment la finca no gaudeix de la qualificació de zona verda, sinó que es tracta d'un bé de naturalesa patrimonial de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès, pertanyent a la clau 14/2 del POUM (zona d'indústria urbana aïllada), i que la finca es troba lliure de càrregues, tant d'urbanització com de qualsevol altre mena.

Classificació i qualificació urbanística: sòl urbà, zona d'indústria urbana aïllada (clau 14/2).

Alçada: 10 metres.

Edificabilitat neta: 1m² sostre/m² sòl.

Ocupació màxima: 60%.

Superfície real: 3.407,22 m².

Planejament i gestió: POUM de Vilafranca del Penedès.

Amb relació a la finca esmentada, s'annexen a aquest plec la descripció, valoració i plànol representatiu.

CLÀUSULA 2. Llei del contracte. Quant a la preparació i adjudicació, el contracte de compravenda es regeix, en allò que no preveuen les presents clàusules, per les normes següents:

- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases del règim local
- Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per RDL 2/2000, de 16 de juny, i disposicions que el desenvolupen.

Quant als efectes i extinció, el contracte es regeix per les normes de dret civil que li són pròpies, i en particular per l'article 1445, següents i concordants del Codi civil, com també per la legislació hipotecària aplicable.

CLÀUSULA 3. Jurisdicció. Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte, amb naturalesa d'actes separables, són impugnables davant la jurisdicció contenciosa administrativa. La resta de controvèrsies que puguin sorgir entre les parts per raó del contracte seran competència de la jurisdicció civil ordinària.

CLÀUSULA 4. Objecte del contracte. Constitueix l'objecte del contracte la venda per part de l'Ajuntament, mitjançant concurs, de l'immoble patrimonial de què és propietari situat al Camí de Moja núm. 20 de Vilafranca. Es tracta de l'immoble que es descriu a la clàusula 1ª.

CLÀUSULA 5. Expedient de contractació. El contracte s'adjudicarà mitjançant el procediment obert i per concurs.

Un cop aprovat aquest plec, o de forma simultània, la Junta de Govern Local ha de convocar la licitació corresponent.

Els licitadors presentaran les ofertes ajustant-se als requisits i al model de proposició que determina aquest mateix plec.

La mesa de contractació analitzarà la documentació aportada per cada licitador i, posteriorment, en acte públic, obrirà les ofertes presentades.

La mesa de contractació proposarà a la Junta de Govern Local l'adjudicació del contracte a l'oferta més avantatjosa, atenent als criteris de valoració per a l'adjudicació del concurs que figuren en el present plec de clàusules, que s'hauran ofert.

Un cop formulada la proposta d'adjudicació per la mesa de contractació, en el termini màxim de trenta dies des de l'obertura de les ofertes econòmiques la Junta de Govern Local adoptarà l'acord d'adjudicació del contracte, a partir del qual moment aquest s'entendrà perfeccionat. La proposta d'adjudicació formulada per la Mesa no crea cap dret a favor de la persona o entitat proposada davant l'Administració, mentre el contracte no li hagi estat adjudicat.

A requeriment d'aquesta Administració, haurà de formalitzar-se escriptura pública, davant el notari designat a l'efecte.

CLÀUSULA 6. Tipus de licitació. El tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors, es fixa en 3.052.005 euros.

S'aplicarà a part el tipus d'IVA al 16%.

Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors podran millorar a l'alça aquesta valoració (tipus de licitació).

CLÀUSULA 7. Ofertes econòmiques dels licitadors. Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors, les quals no podran ser alterables amb posterioritat ni admetran prova d'excés, inclouen el preu de la plena propietat de l'immoble, lliure de càrregues d'urbanització.

En les ofertes no s'entendran inclosos els tributs que siguin a càrrec de l'adjudicatari o bé qualsevol impost o taxa establertes en la legislació vigent.

CLÀUSULA 8. Documentació a presentar pels licitadors. La documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, anar degudament signada pel licitador, ser original o degudament autenticada i haurà de presentar-se en dos sobres, dins de cadascun dels quals s'inclourà, en full apart, una relació numerada dels documents en ells inclosos, així com la pròpia documentació que es detalla a continuació:

“SOBRE NÚMERO 1. Portarà a l'anvers la menció següent:

«Documentació administrativa que presenta (identificació del licitador) al concurs públic convocat per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès per a l'adjudicació de la venda del bé immoble municipal situat al Camí de Moja núm. 20 de Vilafranca”.

Aquest sobre ha de contenir la documentació següent:

1. La que acredita la personalitat del licitador, mitjançant el document nacional d'identitat o document que el substitueixi.

Si el licitador no actua en nom propi, ha d'aportar: el seu propi document nacional d'identitat (o document que el substitueixi) i el poder notarial que acredita la seva representació i facultats, degudament inscrit, si s'escau, al Registre Mercantil. El poder notarial ha de ser validat pel secretari de l'Ajuntament. La validació pot ser posterior a la proposta de la mesa de contractació, i prèvia a l'adjudicació.

Si el licitador actua en nom i representació d'una persona jurídica espanyola, ha d'aportar també el seu document de constitució o modificació, degudament inscrit al Registre Mercantil, en aquells supòsits en els quals la legislació d'aplicació obliga a la inscripció. En cas contrari, cal presentar l'escriptura de constitució, estatuts o acta fundacional de la persona jurídica, inscrits, si correspon, en un registre oficial.

Si actua en nom i representació d'una persona jurídica estrangera, ha d'acreditar la capacitat d'obrar mitjançant el certificat corresponent de la representació diplomàtica espanyola al seu país o bé amb la certificació notarial degudament validada pel Ministeri d'Afers Exteriors i traduïda oficialment per un intèrpret jurat.

2. Declaració de no estar incurs en prohibicions de contractar, conforme al que preveu la normativa de contractes de les Administració públiques.

3. Declaració de trobar-se al corrent en el pagament de les obligacions tributàries i de Seguretat Social.

Si no les havia presentades abans, s'atorgarà al futur adjudicatari un termini de cinc dies hàbils perquè aporti les esmentades certificacions d'Hisenda i de la Seguretat Social.

4. La declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals de la seu d'aquest Ajuntament per a totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin derivar-se del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional que correspongui al licitador.

5. La declaració, signada pel licitador, segons la qual accepta com a suficient el títol de propietat de l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès sobre l'immoble a alienar, i també conèixer i acceptar la seva situació física, urbanística i registral.

6. El document que acrediti la constitució de la garantia exigible al licitador, d'acord amb la clàusula 14^a d'aquest plec.

“SOBRE NÚMERO 2. Portarà a l'anvers la menció següent:

«Proposició econòmica i memòria que presenta (identificació del licitador) al concurs públic convocat per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès per a l'adjudicació de la venda del bé immoble municipal situat al Camí de Moja núm. 20 de Vilafranca »

- Aquest sobre ha de contenir:
 - l'oferta econòmica, signada pel licitador o persona que el representa, i redactada segons el model contingut en aquest mateix plec.
 - Memòria que contingui la descripció del projecte empresarial a implantar i altres dades d'interès, en la que s'acrediti el compliment dels criteris d'avaluació del concurs que figuren a la clàusula 10 del present Plec.
 - Document signat pel licitador, mitjançant el qual declara que es compromet a complir les condicions ofertades a la memòria en el moment d'implantació de l'activitat.
 - Tota aquella documentació que el licitador consideri necessari incloure, en relació a altres aspectes a valorar per la Mesa de contractació.

Els sobres s'han de presentar tancats amb la signatura del licitador creuant-ne les solapes.

Un mateix licitador no pot presentar més d'una oferta per la finca objecte d'aquest concurs.

Aquelles activitats proposades a la memòria inclosa en el sobre 2 que siguin incompatibles amb el planejament s'exclouran de la licitació.

CLÀUSULA 9. Model de proposició econòmica. El model de proposició econòmica que s'ha d'incloure en el sobre número 2 és el següent:

«El senyor / La senyora, amb domicili a, carrer, núm....., amb DNI núm., major d'edat, en nom propi (o en representació de, amb domicili a, carrer, núm., amb DNI/CIF, una vegada assabentat/ada de les condicions que s'exigeixen per optar a l'adjudicació del contracte de venda del bé immoble pertanyent a l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès situat al Camí de Moja núm. 20, es compromet a comprar l'esmentat immoble pel preu total de euros (IVA al tipus impositiu vigent a part), amb plena subjecció al plec de clàusules administratives del contracte. Així mateix, fa constar que manté la present oferta durant el període de tres mesos.»

Lloc, data i signatura del licitador.

CLÀUSULA 10. Criteris d'avaluació a tenir en compte en l'adjudicació del concurs i ponderació atribuïda

Els criteris d'avaluació a tenir en compte a l'hora de considerar quina és la proposició més avantatjosa seran, de forma decreixent, els que tot seguit s'indiquen, d'acord amb la ponderació que es detalla per a cadascun d'ells:

- 1.- Millora ofertada en la proposició econòmica: fins a 40 punts. S'atorgarà 1 punt per cada punt percentual d'increment sobre el tipus de licitació.
- 2.- Valoració conjunta de la memòria presentada: fins a un màxim total de 15 punts.

Podran valorar-se respecte d'aquesta memòria, sempre que les circumstàncies esmentades resultin justificades:

- Empreses que sol·licitin adquirir les parcel·les per desenvolupar a les

mateixes la seva pròpia activitat econòmica prèvia.

- Per creació de nous llocs de treball.
- Empreses amb activitat econòmica existent al municipi, en règim de lloguer o amb afectació urbanística o canvi d'ús, que els impedeixi la seva permanència o ampliació en l'emplaçament actual. També pot valorar-se la conveniència de trasllat d'activitats emplaçades en el nucli urbà.
- Empreses amb activitat existent al municipi, en règim de lloguer o propietat, per ampliació, unificació o creació d'un nou centre de treball.
- Terminis d'inici i d'acabament de les obres, i de posta en marxa de l'activitat.
- Interès del projecte empresarial des dels punts de vista del medi ambient, de la tecnologia, de la innovació o del valor afegit de l'activitat.
- Documentació tècnica a nivell d'avanç sobre la tipologia edificatòria i característiques de la construcció.
- Garanties fefaents que s'ofereixen sobre el compliment dels propòsits enunciats en la memòria (clàusules indemnitzatòries, avals o altres garanties, condicions resolutòries, etc.). Amb caràcter general, no es valoraran aquells propòsits esmentats en la memòria sobre creació de llocs de treball, terminis d'implantació de les obres i activitats, classe d'activitat que es portarà a terme i tipus d'edificació que no resultin suficientment garantits d'acord amb les garanties que s'ofereixin.

CLÀUSULA 11. Presentació de proposicions. La documentació per a prendre part en el concurs es presentarà dins el termini de 45 dies naturals, a comptar des del següent al de la publicació de l'anunci corresponent al Butlletí Oficial de la província, a la seu de l'Àrea d'Acció Territorial de l'Ajuntament (plaça de Jaume I, núm. 8-10), abans de les 14 hores, podent ésser també enviada per correu. En aquest cas, la documentació s'haurà de lliurar abans de les 14 hores a l'Oficina de Correus i dins del termini màxim establert a l'anunci corresponent, havent-se d'anunciar la seva tramesa mitjançant tèlex, telegrama o fax al número 93 817 17 40 el mateix dia de la seva presentació, sense ultrapassar, en aquest darrer cas, el termini esmentat per a la presentació de les proposicions. Transcorreguts deu dies des de la data esmentada sense haver-se rebut la documentació, aquesta no serà admesa en cap cas.

CLÀUSULA 12. Adjudicació.

Constituïda la Mesa de contractació, presidida per l'alcalde o regidor/a en qui delegui, assistit pel secretari de la mesa (el Cap de la Unitat Administrativa dels Serveis d'Urbanisme) que en donarà fe, i integrada també pels vocals corresponents (un/a regidora representant dels grups municipals no representats en el si de la Junta de Govern Local, el secretari de l'Ajuntament, l'Interventor General de l'Ajuntament, i un arquitecte superior al servei de la corporació) la Mesa de contractació, en sessió no pública, a les dotze hores del tercer dia hàbil (s'exclouen, però, els dissabtes) a comptar a partir d'aquell en que finalitzi el termini de presentació de proposicions, procedirà a l'obertura dels sobres núm. 1 de les proposicions presentades.

Llegides les proposicions, la Mesa declararà admeses aquelles proposicions que compleixin el que estableix aquest plec de clàusules, i es podran rebutjar les que no continguin tota la

documentació exigida, o bé optar per concedir un termini no inferior a tres dies ni superior a deu perquè se subsani i/o es completi la documentació.

L'acte d'obertura dels sobres núm. 2 serà públic i tindrà lloc a les dotze hores del dia setè a partir de la data d'obertura del sobre núm. 1 o, si aquest és festiu o dissabte, el primer dia hàbil posterior.

En aquest acte la Mesa de contractació donarà compte del resultat de la qualificació de la documentació administrativa i referències presentades pels licitadors en els sobres núm. 1, i indicarà, si s'escau, els licitadors que hagin estat exclosos i les causes d'aquesta exclusió.

Tot seguit, es procedirà a l'obertura dels sobres núm. 2, es donarà lectura de les proposicions econòmiques, memòries i documentació presentades i es traslladarà l'expedient de contractació als Serveis tècnics municipals perquè informin sobre el major o menor avantatge de les proposicions presentades i admeses.

Aquest informe servirà de base a la proposta de la Mesa i per a l'adjudicació que es realitzarà de forma discrecional per la Junta de Govern Local, podent aquesta, si ho entengués més beneficiós per al municipi, declarar desert el concurs.

Abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar dels concursants la informació complementària o aclaridora que estimi adient.

Prèviament a l'elevació a l'òrgan de contractació de la proposta d'adjudicació, s'incorporaran a l'expedient del concurs les certificacions acreditatives de que el licitador proposat com a adjudicatari es troba al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social d'acord amb la llei, així com si existeixen poders de representació aquests es troben validats. A aquest efecte es requerirà l'aportació dels esmentats documents en un termini màxim de cinc dies feiners.

Adoptat el corresponent acord per la Junta de Govern Local, el contracte es formalitzarà en escriptura pública davant el notari de Vilafranca que es designi. A aquest efecte, en la mateixa notificació en què se li comunicarà l'acord d'adjudicació, el venedor serà requerit a comparèixer davant el notari per formalitzar l'escriptura pública.

CLÀUSULA 13. Escriptura pública de compravenda i despeses. L'escriptura pública de compravenda ha de preveure que el comprador s'obliga al compliment de les condicions ofertades a la Memòria que haurà presentat, així com les garanties que s'hagin ofertat en aquest sentit; que l'Ajuntament venedor confessa haver rebut la totalitat del preu de la compravenda, i que en l'acte d'atorgar l'escriptura lliura al comprador la possessió del bé venut.

Són de compte i càrrec de la part compradora les despeses notariales, registrals i fiscals pròpies de la transmissió, així com les derivades de la publicació dels anuncis del concurs. Les despeses de publicitat a càrrec de l'adjudicatari no poden excedir de 2.000 euros.

El preu de satisfer íntegrament en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió.

CLÀUSULA 14. Garanties. Els licitadors han d'aportar una garantia, en qualsevol de les formes admeses per la legislació de contractes de les Administracions públiques, equivalent al 2 per 100 del tipus de licitació (61.040). Aquesta garantia es retornarà als licitadors no adjudicataris una vegada adoptat l'acord d'adjudicació, i als adjudicataris una vegada formalitzada l'escriptura i satisfet el preu. Si l'escriptura i el pagament del preu no tenen lloc per causes imputables als adjudicataris la garantia serà incautada, fent seu l'Ajuntament el seu import.

CLÀUSULA 15. Causes de resolució

Les causes de resolució seran les següents:

L'incompliment de les clàusules contingudes en aquest plec.

L'incompliment en el moment de sol·licitar la corresponent llicència o permís ambiental per instal·lar l'activitat, de les obligacions a que s'han compromès en la memòria presentada al concurs.

La no formalització de l'escriptura pública de compra venda dins de termini.

Qualsevol altra determinada per la legislació aplicable.

CLAUSULA 16. Interpretació

L'Ajuntament de Vilafranca del Penedès es reserva la facultat de resoldre els dubtes d'interpretació que respecte al present Plec de condicions es presentin. Contra les resolucions que dicti podran interposar-se els recursos que legalment correspongui.

Diligència.- Aquest Plec de condicions ha estat aprovat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament en sessió de data 31 de març de 2008.

El secretari,
Francesc Giralt i Fernández