



Ajuntament de Polinyà

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS PER A L'ALIENACIÓ DE BÉNS PATRIMONIALS, DE DOS PARCEL·LES MUNICIPALS SITUADES AL POLIGON DE LLEVANT



Ajuntament de Polinyà





PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DE DOS PARCEL·LES MUNICIPALS SITUADES AL POLIGON DE LLEVANT, MITJANÇANT CONCURS

1) DADES RELATIVES A LA FASE DE LICITACIÓ I D'ADJUDICACIÓ:

1.1) Definició de l'objecte del contracte

Constitueix l'objecte del contracte, l'alienació de les dos parcel·les Industrials de propietat municipal descrites al document annex del present Plec, la naturalesa de les quals és la de bé patrimonial adscrit al patrimoni municipal del sòl industrial.

El Codi CPV que correspon és 70123000-9 "Venda de béns"

1.2) Destinació de l'objecte del contracte

Les parcel·les hauran de destinar-se a les finalitats establertes en 160.5 del DL 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, i les obres i activitats que es realitzin en aquesta hauran de ser conformes al planejament urbanístic.

1.3) Naturalesa i forma d'adjudicació

Les finques objecte d'alienació tenen naturalesa patrimonial, incloses en el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, de propietat de l'Ajuntament de Polinyà. Els contractes a signar entre l'adjudicatari i l'Ajuntament serà el de compravenda i, per tant, de naturalesa privada.

L'expedient de contractació serà objecte de tramitació ordinària, essent l'adjudicació per procediment obert i a l'oferta més avantatjosa, d'acord amb els criteris de valoració establerts a la clàusula 1.9) del present Plec, i de conformitat amb allò disposat en els articles els articles 145, 146, 156 a 158 i concordants de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), per remissió d'allò que disposa l'article 209.3 del DL 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i l'article 42 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament del patrimoni dels ens locals.

1.4) Expedient de contractació

La naturalesa jurídica d'aquest contracte d'alienació de terrenys que integren el patrimoni municipal del sòl i assoleix una finalitat d'interès general i, en conseqüència, es qualifica coma contracte administratiu especial.

Els contractes s'adjudicaran mitjançant el procediment obert i per tramitació ordinària i diversos criteris d'adjudicació.





Un cop aprovat aquest plec, l'òrgan municipal competent 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. Les ofertes podran fer-se per una o més parcel·les.

Les ofertes mancomunades seran admeses, sempre que cadascuna de les persones o empreses mancomunades compleixi, per si mateixa, els requisits generals i especials establerts al present 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 l'òrgan de contractació l'adjudicació dels contractes a les ofertes més avantatjoses, atenent als criteris de valoració per l'adjudicació establerts i amb l'assumpció pels oferents dels compromisos que figuren a la clàusula 1.14 d'obligacions.

Un cop formulada la proposta d'adjudicació per la mesa de contractació, en el termini màxim de dos mesos des de l'obertura de les ofertes econòmiques, el Ple municipal adoptarà l'acord d'adjudicació del contracte.

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

1.5) Tipus de licitació

El tipus de licitació del contracte, entès com a import de referència del preu de compravenda que poden oferir els licitadors, es fixa en un mínim de:

- | | | |
|----|--------------------|-------------------|
| 1- | Parcel·la UMA 100B | 460.663,32 euros. |
| 2- | Parcel·la UMA 101C | 258.210,42 euros. |

La descripció registral de les parcel·les, així com els plànols i la ubicació d'aquestes, s'annexa com a document annex al present plec.

	Parcel·la	Finca registral	Superfície
1	UMA-100B	6.434	1.388m ²
2	UMA-101C	6.438	778m ²

1.6) Ofertes econòmiques dels licitadors

Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors hauran de ser a l'alça respecte dels imports indicats a la clàusula anterior, no seran alterables amb posterioritat ni admetran prova d'excés, inclouen el preu de la plena propietat de la parcel·la.





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.

Així mateix, totes les despeses que es produeixin amb motiu dels tràmits preparatoris, incloses les derivades de la publicació d'anuncis, o de formalització del contracte mitjançant escriptura pública, així com els impostos estatals, autonòmics o municipals de l'operació seran satisfets pel comprador.

1.7) Perfil de contractant

Per a consultar els plecs i resta de documents relacionats amb la present contractació, així com la composició de la Mesa de Contractació, en el seu cas, s'ha d'accedir al Perfil de contractant a través de l'adreça següent: <http://www.ajpolinya.cat>

1.8) Presentació de proposicions

La present licitació s'anunciarà en el Perfil del contractant, Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i, al menys, en un periòdic de publicació diària i de circulació en el territori de la Comunitat Autònoma, sense perjudici que es puguin utilitzar altres mitjans complementaris que garanteixin la seva publicitat, restant el futur adjudicatari el pagament dels anuncis de la convocatòria.

Les proposicions es presentaran en la forma, termini i lloc indicats a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina Sobre Digital, integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible en el perfil de contractant indicat en la clàusula 1.7 del present plec.

Tota la informació relativa al Sobre Digital es pot consultar en el document **"Instruccions sobre l'ús de mitjans electrònics en els procediments de contractació"** publicat en el perfil de contractant.

La documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, signada electrònicament, en *dos*, en els termes següents:

SOBRE A

Contindrà la documentació administrativa següent:

- a) 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.

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 l'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.

- b) La declaració, signada pel licitador, segons la qual accepta com a suficient el títol de propietat de l'Ajuntament de Polinyà sobre l'immoble a alienar, i també conèixer i acceptar la seva situació física, urbanística i registral.”
- c) Acceptació de notificació a través de mitjans electrònics.

SOBRE B

Contindrà la proposició econòmica i documentació tècnica relativa als criteris avaluables de forma automàtica.

- a) Proposició econòmica, d'acord amb l'annex 1.

Els licitadors podran optar per participar en la licitació d'una o mes de les finques objecte d'aquesta licitació.

Un mateix licitador no pot presentar més d'una oferta per la mateixa finca.

En el supòsit que no es presenti cap licitador en aquest primer període que finalitza el 31 de maig, s'obrirà automàticament un segon període i així successivament, sense necessitat d'aprovar una nova convocatòria, d'acord amb els terminis que a continuació s'indiquen, fins a 31 de desembre de 2024:

- Segon període fins el 28 de juny a les 23:59 hores
- Tercer període fins el 31 de juliol a les 23:59 hores
- Quart període fins el 30 de setembre a les 23:59 hores
- Cinquè període fins el 31 d'octubre a les 23:59 hores
- Sisè període fins el 29 de novembre a les 23:59 hores
- Vuitè període fins el 31 de desembre a les 23:59 hores

De conformitat amb l'article 140.3 LCSP, els licitadors s'obliguen a aportar, en qualsevol moment abans de la proposta d'adjudicació, tota la documentació exigida quan els hi sigui requerida, sens perjudici d'allò establert a la clàusula 1.21) del present Plec.

1.09) Criteris d'adjudicació

L'adjudicació de les parcel·les de titularitat municipal es realitzarà a favor del licitador





que facin la proposta més avantatjosa per l'Ajuntament d'acord amb els següents criteris:

a) Millor oferta econòmica:

- | | |
|---|-----------|
| * Per presentar la primera millor oferta econòmica, | 10 punts. |
| * Per presentar la segona millor oferta econòmica, | 5 punts. |
| * Per presentar la tercera millor oferta econòmica, | 3 punts. |
| * La resta d'ofertes, | 1 punt. |

b) Pel termini d'execució de les obres de construcció a realitzar:

- * Per un termini d'execució inferior a 2 anys, 2 punts.
- * Per un termini d'execució superior a 2 anys, 0 punts.

1.10) Criteris de desempat

En cas d'empat en la puntuació, s'escollirà la que presenti millor oferta econòmica i de persistir l'empat per sorteig públic.

1.11) Mesa de Contractació

La Mesa de contractació estarà integrada per:

- President/a: El Director de l'àrea de Governança i desenvolupament local
- Vocals: El Secretari o funcionari/a en qui delegui
La interventora accidental o funcionari/a en qui delegui
L'arquitecta municipal
- Secretari de la mesa: La tècnica del departament de compres i contractació o funcionari/a en qui delegui.

1.12) Examen de les proposicions

La Mesa de contractació, en sessió pública, el dia i hora que es publicarà al Perfil del contractant, procedirà a l'obertura de les pliques 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. La Mesa de contractació podrà reclamar al licitador aclariments sobre els certificats i documents presentats o requerir-lo per tal que en presenti d'altres de complementaris, sense que es puguin presentar després de declarades admeses les ofertes d'acord amb el que disposa l'art. 83.6 del RGLCAP.





Tot seguit, es donarà lectura de les proposicions econòmiques formulades. La mesa de contractació farà la proposta d'adjudicació a favor de l'oferta amb major puntuació. En cas d'empat, es dirimirà la qüestió mitjançant una puja a mà alçada entre els licitadors prèviament convocats. En cas d'incompareixença dels licitadors es decidirà per sorteig.

La Mesa elevarà les propostes presentades, juntament amb l'acta i la proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació.

Abans de formular la seva proposta, la Mesa podrà sol·licitar dels licitadors la informació complementària o aclaridora que estimi adient, en el termini que s'atorgui a l'efecte.

1.13) Termini per a l'adjudicació

L'adjudicació es realitzarà dins el termini de 4 *mesos* a comptar des de la data d'obertura de les ofertes rebudes.

1.14) Obligacions de l'adjudicatari

L'adjudicatari assumeix els següents compromisos:

- a) Acceptar el títol de propietat de l'administració venedora i de la superfície real de la finca objecte de compravenda, amb independència de la superfície que resulti del títol de domini i del Registre de la Propietat.
- b) Comparèixer per formalitzar l'escriptura pública de compravenda el dia, hora i en el lloc que l'indiqui l'Ajuntament.
- c) Pagar la totalitat del preu en el termini indicat i sempre abans de la formalització de l'escriptura de la compravenda.
- d) Assumir les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió de la finca, incloent la publicació dels anuncis i despeses notariais i registrals.
- e) Inscriure la transmissió en el Registre de la Propietat.
- f) Acceptar la qualificació urbanística de la finca tot assumint les conseqüències de qualsevol ordre que se'n derivin, respecte de la incompatibilitat d'usos.
- g) Qualsevol altra obligació que resulti de les clàusules d'aquest plec o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

1.15) Termini i forma de pagament

Un cop efectuada l'adjudicació, l'adjudicatari vindrà obligat a satisfer íntegrament la quantitat ofertada en el termini màxim de quinze dies des de la notificació, i en tot cas abans de la formalització de l'escriptura pública de la venda de la parcel·la.

En cas d'incompliment del pagament de l'import de l'adjudicació en el termini indicat, l'Ajuntament podrà acordar la resolució del contracte prèvia audiència de l'adjudicatari.

Amb la resolució del contracte, l'adjudicació serà anul·lada, amb independència de les accions que civilment procedeixin.





1.16) Escriptura pública de compravenda

L'escriptura pública de compravenda s'atorgarà a favor de la persona física o jurídica adjudicatària d'aquest procediment, en el termini màxim de dos mesos a comptar de la data de notificació de l'acord d'adjudicació definitiva. A la signatura de l'escriptura s'haurà de satisfer, o justificar que s'ha fet amb anterioritat a aquest acte, el preu total de la compravenda. Amb l'escriptura s'efectuarà el trasllat de la propietat i entrega de la possessió.

Serà a càrrec de la part compradora les despeses notariales, registrals i fiscals pròpies de la transmissió.

1.17) Capacitat per contractar

Podran optar a l'adjudicació d'aquest contracte, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, a títol individual o en unió temporal que tinguin plena capacitat d'obrar, que no incorrin en prohibicions i incompatibilitats per contractar amb l'Administració establertes en els articles 71 i 72 de la LCSP.

Les empreses estrangeres no comunitàries hauran de reunir, a més, els requisits establerts al LCSP.

1.18) Acreditació de l'aptitud per a contractar

Podran presentar ofertes les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en prohibicions de contractar, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica.

1. La capacitat d'obrar dels empresaris s'acreditarà:

a) La capacitat d'obrar dels empresaris que fossin **persones jurídiques**, mitjançant l'escriptura o document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els que constin les normes per les que es regula la seva activitat, degudament inscrites, en el seu cas, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de que es tracti.

b) La capacitat d'obrar dels **empresaris no espanyols que siguin nacionals d'Estat membre de la Unió Europea**, per la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat a on es troben establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada o un certificat, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

c) La **resta empresaris estrangers**, amb informe de la Missió Diplomàtica Permanent d'Espanya en l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit territorial del qual radiqui el domicili de l'empresa.

2. La prova per part dels empresaris de la no concurrència d'alguna de les prohibicions de contractar de l'article 71 de la LCSP, podrà realitzar-se:





a) Mitjançant testimoni judicial o certificació administrativa, segons els casos, i quan aquest document no pugui ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa, notari públic u organisme professional qualificat.

b) Quan es tracti d'**empreses d'Estats membres de la Unió Europea** i aquesta possibilitat estigui prevista en la legislació de l'Estat respectiu, podrà també substituir-se per una declaració responsable, atorgada davant una autoritat judicial.

1.19) Garantia provisional

No procedeix la constitució de garantia provisional, en tractar-se d'un procediment obert simplificat abreujat.

1.20) Garantia definitiva

Garantia definitiva del 5% del valor ofertat. El seu retornament s'efectuarà a l'atorgament de l'escriptura pública.

La garantia es podrà constituir en qualsevol de les formes establertes a l'article 108.1 de la LCSP. Si no es compleix aquest requisit per causes imputables a l'adjudicatari, es declararà resolt el contracte.

1.21) Presentació de documentació

El licitador proposat com a adjudicatari abans de l'adjudicació i dins del termini de 10 dies hàbils comptadors des de l'endemà de la recepció del requeriment que preveu l'article 150.2 de la LCSP haurà de:

- Presentar els documents següents:

a) La documentació que acrediti la personalitat de l'empresari, mitjançant DNI o document que el substitueixi. Quan no actuï en nom propi o es tracti de societat o persona jurídica, a més del seu DNI, haurà d'aportar l'escriptura de nomenament de càrrec social o bé el poder notarial per representar a la persona o entitat, i l'escriptura de constitució o d'adaptació, si escau, de la societat o entitat i/o aquella en què consti el darrer objecte social vigent, en el que hauran d'estar compreses les prestacions objecte del contracte. Així mateix, els actes i acords continguts en les escriptures abans assenyalades hauran d'estar inscrits en el corresponent Registre quan l'esmentada inscripció els sigui exigible. En el cas que no ho fos, la capacitat d'obrar s'acreditarà mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acte fundacional, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial.

Caldrà que la documentació que acrediti la representació i les facultats del licitador sigui validada per l'Assessoria Jurídica de la Secretaria General de la Diputació de Barcelona.

Les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o dels Estats signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu hauran d'acreditar la seva





capacitat d'obrar, en els termes d'allò que disposen els articles 67 i 84 de la LCSP, mitjançant la inscripció en els registres comercials o professionals que s'estableixen a l'annex I del RGLCAP.

La capacitat d'obrar de la resta de les empreses estrangeres s'acreditarà de conformitat amb el que disposen els articles 68 i 84 de la LCSP.

- b) Document acreditatiu de la constitució de la garantia definitiva.
- c) La documentació acreditativa de la resta de circumstàncies consignades en la declaració responsable aportada i la resta que sigui exigible.

Cas de no presentar-se la documentació en el termini previst, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, se li exigirà l'import del 3% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, i es procedirà en els termes assenyalats a l'article 159.4.f).4º de la LCSP.

1.22) Causes de resolució

Les causes de resolució seran les següents:

- L'incompliment de les clàusules contingudes en aquest plec.
- La no formalització de l'escriptura pública de compra venda dins de termini.
- Qualsevol altra determinada per la legislació aplicable.

1.23) Interpretació

L'Ajuntament de Polinyà es reserva la facultat de solucionar 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.

1.24) Règim jurídic de la contractació

Quant a la preparació i adjudicació, el contracte de compravenda es regeix per aquest plec de clàusules i, en allò no previst, 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.
- El Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local, aprovat pel RDL 781/1986, de 18 d'abril, i les altres disposicions d'àmbit estatal sobre les administracions locals.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.
- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.





- Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- El Codi Civil, pel que als efectes i extinció del contracte.

Quant a 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 pertinent.

1.25) Notificacions i ús de mitjans electrònics

Les notificacions derivades de l'expedient de contractació s'efectuaran per mitjans electrònics.

Les notificacions electròniques s'entendran rebutjades a tots els efectes si, un cop s'ha acreditat la seva posada a disposició, han transcorregut 10 dies naturals sense que s'hagi accedit al seu contingut.

L'ús de mitjans electrònics en aquest procediment seguirà les instruccions accessibles al Perfil de Contractant.

Polinyà, document signat electrònicament al marge

Diligència.- S'informa favorablement aquest Plec de Clàusules per adaptar-se a la legislació vigent corresponent de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, la qual cosa es fa constar als efectes d'allò que disposa la Disposició addicional vuitena de l'esmentada normativa. El secretari	Certifico que, aquest Plec ha estat aprovat per acord de Junta de Govern en data 8 de maig de 2024. El secretari
---	---

