



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS DEL CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ALIENACIÓ MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT D'UNA PARCEL·LA DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I D'HABITATGE UBICADA AL POLÍGON INDUSTRIAL DE SANTA ANNA DE SANT FRUITÓS DE BAGES.

Clàusula 1 Objecte

El present plec de clàusules administratives particulars té per objecte regular la contractació administrativa especial d'alienació d'una parcel·la del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, per procediment obert i tramitació ordinària.

Clàusula 2 Règim jurídic i documents amb caràcter contractual

El contracte es regeix pels grups normatius citats a continuació per l'ordre de prelación que també s'expressa:

Primer. Legislació urbanística.

Segon. Legislació sobre contractes del sector públic.

Tercer. Legislació administrativa general.

Quart. Legislació civil.

La contractació no és harmonitzada ni susceptible de recurs especial en matèria de contractació.

Tenen caràcter contractual:

- Plecs de clàusules administratives generals (PCAG) aprovats pel Ple municipal en data 9.12.2010, i publicats al Butlletí Oficial de la Província núm.12 de data 14 de gener 2010 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5553 de 26 de gener de 2010.
- Aquest plec de clàusules administratives particulars (PCAP), incloent com a annex seu el document "Disposicions comuns aplicables als plecs de clàusules administratives particulars dels contractes de l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages" (DCPCAP).

Clàusula 3 Identificació i estat de la finca:

La finca municipal que es ven és la següent:





SECTOR	INSCRIPCIÓ REGISTRAL				REFERÈNCIA CADASTRAL
	Volum	Llibre	Foli	Finca	
SANTA ANNA	2489	127	127	5427	6660104DG0266S00001TF

Li pertany a l'Ajuntament per atribució originària per títol de reparcel·lació en concepte d'aprofitament urbanístic en virtut de la modificació del Projecte de reparcel·lació del sector de Santa Anna, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local de 4 de març de 2024. Aquesta reparcel·lació es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat si bé la finca ja consta inscrita a nom de l'Ajuntament en virtut d'una reparcel·lació anterior.

L'expressió gràfica de la finca consta a l'annex 1 d'aquest plec.

El règim urbanístic de la finca consta al certificat de règim urbanístic incorporat com annex 4. Donat l'estat d'execució del planejament es preveu que la parcel·la pugui haver adquirit la condició de solar en el termini d'un any. Les llicències que s'atorguin anteriorment ho seran en el règim d'execució simultània d'urbanització i edificació conforme l'art. 39 del Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la legalitat urbanística.

Clàusula 4 Licitadors i contractistes

L'adquisició de la finca comporta l'obligació d'edificar en elles en els termes de l'oferta formulada, i per tant, si bé no s'exigeixen condicions de solvència específiques, el licitador haurà de reunir tots els requisits que li permetin desenvolupar l'activitat. Per concórrer a la licitació, únicament s'exigeixen les condicions generals de capacitat i no incursió en prohibició definides al DCPCAP.

Clàusula 5 Despeses

L'adjudicatari haurà d'assumir les despeses de formalització en escriptura pública de la transmissió, i de la seva inscripció al Registre de la Propietat, així com de qualsevol esmena que s'esdevingués amb posterioritat, els impostos procedents, i qualsevol altra despesa derivada del bé.

Clàusula 6 Criteris específics d'adjudicació

Les ofertes es valoraran segons els següents criteris d'adjudicació:





Criteris d'adjudicació valorables segons fórmules matemàtiques	Puntuació màx. 70
Preu a l'alça de la parcel·la	70
Criteris d'adjudicació valorables segons judicis de valor	Puntuació màx. 30
Viabilitat econòmica del projecte	7
Viabilitat tècnica del projecte	7
Posició en el mercat de l'empresa quan sigui preexistent a la implantació	3
Avantatges competitius del projecte	3
Menor incidència ambiental del projecte	2
Grau d'aplicació de les noves tecnologies	2
Caràcter innovador del projecte	2
Generació de llocs de treball indirectes	1
Programa de formació dels treballadors/es	1
Polítiques d'ocupació destinades a la integració de treballadors/es amb discapacitat física/psíquica	1
Polítiques d'ocupació designades a la integració d'altres col·lectius amb dificultats per trobar ocupació	1

S'estableix una puntuació mínima igual o superior a 15 punts a obtenir en l'apartat de criteris de valoració mitjançant judici de valor. En el cas que no s'obtingui, els licitadors seran exclosos del procediment.

El criteri d'adjudicació valorable segons fórmula matemàtica s'avaluarà segons les regles següents:

1ra. No seran admissibles ofertes inferiors a 2.000.000,00 d'euros.

2na. La puntuació per aquest criteri es realitzarà aplicant la taula següent respecte a l'import mínim de les ofertes, essent la puntuació màxima assolir, 70 punts:

Import ofertat pel licitador		Puntuació per increment sobre preu mínim ofert
2.000.000,00 €	2.200.000,00 €	0,1 punts per cada 1% d'increment
2.200.000,01 €	2.400.000,00 €	0,3 punts per cada 1% d'increment
2.400.000,01 €	2.500.000,00 €	0,5 punts per cada 1% d'increment
2.500.000,01 €	2.600.000,00 €	0,7 punts per cada 1% d'increment
2.700.000,01 €	2.800.000,00 €	0,9 punts per cada 1% d'increment
2.800.000,01 €	2.900.000,00 €	1,1 punts per cada 1% d'increment
més de 2.900.000,00 €		1,3 punts per cada 1% d'increment





Clàusula 7 Contingut de les ofertes

Aquestes ofertes s'integraran per tres sobres, denominats 1, 2, i 3, amb el contingut previst a les clàusules 33 i concordants del DCPCAP, amb les especialitats següents:

Primera. El sobre 1 contindrà una declaració responsable sobre la capacitat i no incursió en prohibició mitjançant declaració responsable en els termes del DCPCAP.

Si d'un licitador admès inicialment, es revelés sobrevingudament la seva insolvència a la llum dels sobres 2 i 3 podrà ser exclòs per aquesta causa.

Segona. El sobre 2 contindrà un projecte d'implantació que definirà el que es vol realitzar dins de la finca la qual es pretén adquirir, abastant tots els seus aspectes, en especial, els relatius a definició de l'activitat, estudi econòmic financer, polítiques comercial i publicitària, d'investigació, recerca i desenvolupament, de personal i qualsevol altre que permeti un coneixement el més precís i acurat possible de la implantació que es projecta i que es valorarà amb els criteris d'adjudicació consistents en judici de valor. Aquest projecte comptarà, a més de tot l'anterior, amb una memòria integrada per tants capítols com criteris d'adjudicació es preveuen en aquest plec i cronograma de la implantació segons un diagrama de GANTT amb un detall mínim d'execució. A la memòria per capítols, cadascun d'ells estarà dedicat a un dels criteris d'adjudicació separatament i establirà la informació necessària que, a judici del contractista, ha de ser presa en consideració per l'Ajuntament per puntuar el criteri corresponent. La mesa de contractació puntuarà cada criteri, a llum de la informació facilitada en el capítol corresponent, i considerant globalment la seva coherència amb la resta del projecte.

Tercera. El sobre 3 contindrà l'oferta econòmica (annex 5) d'aquest plec.

En cas d'empat tindrà preferència el licitador que hagi ofert el preu més alt. I si persisteix l'empat s'aplicaran els criteris del DCPCAP.

Clàusula 8 Presentació d'ofertes

Per a la presentació de proposicions caldrà dirigir-se a l'apartat corresponent que es troba a la seu electrònica que es pot trobar al següent enllaç: https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/santfruitosdebages

Les proposicions es presentaran mitjançant l'eina Sobre Digital, integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya

Termini: 1 mes des del dia següent de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una PARAULA CLAU per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment





de l'enviament de les ofertes, la documentació. així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de sobre digital no guarda, ni recorda, les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Es demanarà a les empreses licitadores que introdueixin la paraula clau 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes i, en tot cas, l'han d'introduir dins del termini establert abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de l'oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

En aquest sentit, a partir de les 24 hores posteriors a la finalització del termini de presentació de les proposicions, els licitadors rebran per correu electrònic una comunicació de petició de paraula clau, per tal que introduïu la paraula clau per a què s'iniciï el procés de desxifrat del/s sobre/s digital/s corresponent a l'expedient de contractació de referència. Els licitadors podran introduir les paraules claus dels sobres en l'enllaç indicat en dita comunicació. La introducció d'aquesta paraula clau només implica el desxifrat del contingut del sobre esmentat, però no es realitzarà la seva obertura fins al moment de l'obertura de pliques especificat a l'anunci de licitació.

Clàusula 9 Manteniment d'ofertes

Les ofertes hauran ser mantingudes durant un termini de sis mesos. No es computarà dins d'aquest termini els temps en què el procediment es trobi suspès segons les previsions d'aquest plec.

Clàusula 10 Mesa de contractació

Actuarà la Mesa de Contractació Permanent que té constituïda l'Ajuntament i publicada la seva composició en el Perfil del contractant de l'Ajuntament.

Clàusula 11 Òrgan de contractació

L'òrgan de contractació serà la Junta de Govern Local de l'Ajuntament en virtut de la delegació efectuada pel Ple municipal en sessió de 05.07.2023 (BOPB 21.07.2023), 14/03/2024 (BOPB 27/03/2024) i 19.12.2024 (BOPB 13.01.2025).

Clàusula 12 Garantia definitiva

Atesa la naturalesa de negoci jurídic patrimonial d'aquesta alienació, no es considera necessari l'establiment d'una garantia definitiva que respongui del compliment de





l'adjudicatari, atès que les seves obligacions principals s'esgoten en l'acte de pagament del preu de la parcel·la.

Clàusula 13 Cronologia del contracte

L'atorgament de les escriptures públiques s'efectuaran a la Casa Consistorial, davant del notari, i en el dia i l'hora que fixarà l'Ajuntament, en el termini d'un mes des de l'adjudicació.

En unitat d'acte, i en el termini de quinze dies des de la formalització en document administratiu del contracte es produirà l'atorgament de l'escriptura pública i el pagament del preu i de l'IVA meritat. L'incompliment d'aquesta obligació determinarà la resolució del contracte per causa imputable al contractista.

El calendari d'implementació de l'activitat serà el següent:

- Fita primera. Sol·licitar els requisits administratius per implantar l'activitat, comprenen tota mena d'autoritzacions, llicències, permisos, comunicacions prèvies i declaracions responsables: 6 mesos des de la formalització del títol que transmeti la propietat (escriptura pública).
- Fita segona. Posada en marxa de l'activitat: 24 mesos des que s'atorguin les autoritzacions necessàries per a l'edificació i la instal·lació de l'activitat.

El responsable municipal del seguiment d'aquest contracte serà l'arquitecte tècnic municipal Sr. Xavier Casas Pujol.

Clàusula 14 Previsions sobre el Registre de la Propietat

Serà obligatòria per al contractista la inscripció de la transmissió de la propietat al Registre de la Propietat.

Clàusula 15 Despeses

Seràn a càrrec del contractista:

Primer. Les despeses meritades en concepte d'aranzels notariais i registrals i les despeses de gestoria necessàries per a la satisfacció de les obligacions fiscals relacionades amb l'operació i les de gestió requerides per la inscripció registral de la transmissió. Immediatament abans de la formalització, el contractista haurà de constituir un dipòsit a la tresoreria municipal pel pressupost d'aquests conceptes, el qual li haurà estat notificat per l'Ajuntament una vegada comunicat pel contractista que es troba en disposició d'atorgar l'escriptura.

Clàusula 16 Pagament del preu

El pagament es produirà en unitat d'acte amb la transmissió de la finca municipal i podrà efectuar-se en metàl·lic o, en tot o en part, mitjançant la dació per al pagament





(conforme l'art. 1175 del Codi Civil) del dret de ple domini lliure de càrregues, gravàmens i ocupants d'una finca que reuneixi les característiques següents:

- Haurà de trobar-se dins del municipi de Sant Fruitós de Bages.
- Haurà de contenir edificis o instal·lacions en situació de volum disconforme, fora d'ordenació o trobar-se dins de la delimitació d'un sector o polígon d'actuació urbanística que sigui objecte d'una actuació de transformació urbanística en els termes de l'art. 7.1 del Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana. Els citats edificis o instal·lacions hauran d'ocupar, al menys, la meitat de la superfície de la finca. Aquesta característica s'exigeix per tal de contribuir a l'eliminació d'edificacions amb disconformitat amb el planejament, i per facilitar l'execució de les actuacions de transformació urbanística que aquest defineix. Com que l'objectiu és eliminar aquestes edificacions o instal·lacions, el seu valor no s'inclou en la valoració a efectes del preu, i s'entendrà que la renúncia a aquest valor per part dels licitadors es correspon amb la seva aportació als costos d'enderroc.
- No podrà estar sent utilitzada com habitatge.

Quan tot o part del preu s'ofereixi ser pagat per mitjà de dació per al pagament del ple domini sobre finques, la part del preu que s'hagi de realitzar d'aquesta forma es quantificarà de la manera següent:

- Es prendrà com a valor de la finca únicament el valor del sòl, sense considerar les edificacions i instal·lacions.
- La valoració es realitzarà conforme el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, i el Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- El valor de la finca serà el resultat de la mitjana aritmètica entre dues valoracions que encarregarà l'ajuntament als professionals especialitzats en valoracions.
- La part del preu que no sigui coberta amb el valor de la finca haurà de ser satisfeta en metàl·lic.
- Les valoracions es realitzaran abans de l'adjudicació i el valor de la dació per al pagament es determinarà a l'acord d'adjudicació i es traslladarà a l'escriptura corresponent.
- La presentació de les ofertes quan es realitzi la proposta de pagament per mitjà de dació per al pagament, suposa l'acceptació incondicional de les valoracions efectuades pels arquitectes esmentats.
- Quan el licitador ofereixi la dació per al pagament, dins del sobre 3 de la seva oferta acompanyarà un certificat de domini i càrregues referit a la finca/ques de la qual es farà dació per al pagament de data posterior a la publicació de la licitació al perfil del contractant.
- Serà causa d'exclusió que la titularitat de la finca al registre, segons el certificat, no es correspongui amb el licitador.
- Si la valoració de la finca que es proposa com a dació per al pagament supera el preu de la finca municipal, el contractista no haurà de pagar quantitat en





metàl·lic a l'Ajuntament, ni tindrà dret a percebre cap quantitat de l'Ajuntament per aquest valor superior.

Als efectes de poder efectuar les valoracions, el termini d'adjudicació serà de tres mesos des que finalitzi el termini de presentació d'ofertes.

En el termini de 10 anys des de l'atorgament de l'escriptura, l'Ajuntament haurà de decidir la transmissió a un tercer de la finca sobre la qual se li atorga la dació per al pagament o haurà d'adjudicar-se-la en propietat.

Clàusula 17 Condició resolutòria

El comprador està obligat a implantar i posar en funcionament l'activitat proposada i a mantenir en funcionament una activitat permesa al polígon durant un termini de 20 anys des de l'atorgament de l'escriptura de transmissió. Durant aquest termini l'activitat només podrà suspendre el funcionament per causa de força major o per un termini màxim de 6 mesos acumulats dins del període de 20 anys.

La transmissió queda subjecte a la condició resolutòria per la qual si el comprador incompleix aquesta obligació l'Ajuntament podrà resoldre unilateralment la transmissió, recuperar la propietat de la finca i el comprador perdrà la totalitat del preu.

Clàusula 18 Obligació propter rem

Sobre la finca es constitueix una obligació propter rem en les condicions següents:

- Durant els primers 20 anys tota transmissió "inter vius" haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament de Sant Fruitós de Bages, per tal de verificar que el nou adquirent destinarà la finca efectivament a activitats econòmiques admeses en el sector.
- Aquesta obligació gravarà el terreny, independentment de si és l'adjudicatari de la finca resultant d'aquest procediment, o un altre propietari derivat d'una transmissió posterior, i serà inscrivible al Registre de la Propietat.
- Aquesta obligació propter rem es podrà cancel·lar al cap de 20 anys de la formalització del contracte de la transmissió derivada d'aquest procediment, sent a càrrec del comprador les despeses de tot ordre.
- L'incompliment d'aquesta obligació propter rem també es subjecte a la condició resolutòria per la qual l'Ajuntament podrà resoldre unilateralment la transmissió, recuperar la propietat de la finca i el comprador perdrà la totalitat del preu.

Clàusula 19 Penalitats

S'estableix una penalitat contractual d'un 1% del preu de venda de la finca municipal per cada mes de retard o fracció en l'incompliment de les seves obligacions en relació al cronograma fixat per aquest plec i especificat en l'oferta del contractista.

Clàusula 20 Resolució

Tots els contractes s'extingiran per les causes generals previstes a la legislació sobre contractes del sector públic, i a més per les causes següents:





Primer. Per l'incompliment de qualsevol element de l'oferta del contractista que hagi estat valorat o de les obligacions que durant l'execució se li imposen en aquest plec.

Segon. Per l'incompliment de qualsevol de les fites del cronograma.

Tercer. No assolir les autoritzacions i permisos necessaris per l'inici de l'activitat en el termini de tres anys des de la firma del contracte.

Quart. Per l'impagament del preu, sense perjudici de la possibilitat que es pactin ajornaments o fraccionaments aplicant el règim de la legislació general tributària.

Cinquè. Per l'aplicació de les condicions resolutòries previstes en aquest plec.

A l'extinció del contracte, per causa de resolució, el contractista lliurarà en el termini màxim d'un mes la finca a l'Ajuntament i també les edificacions existents, en condicions adequades de seguretat, salubritat i estètica, lliure de qualsevol ocupació i tots els béns mobles que tingui instal·lats i sense cap càrrec per l'Ajuntament.

PARTICIPACIÓ DE QUI SIGNA:

SIGNATURES

Serveis tècnics municipals:¹

Sr. Xavier Casas Pujol, arquitecte tècnic municipal

Regidoria proponent²: Sr. Joan Carles Batanés i Subirana, Alcalde.

INFORME PRECEPTIU DE SECRETARIA³

☒ S'emet informe favorable sobre l'expedient de contractació. Secretari municipal (signat electrònicament)

☐ S'emet informe en relació al present expedient i s'incorpora a l'expedient.

INFORME PRECEPTIU D'INTERVENCIÓ⁴

☒ S'emet informe favorable sobre l'expedient de contractació i en relació amb la seva fiscalització. Francina Rius Cruz, interventora accidental, en virtut de Resolució de la Direcció General d'Administració Local de 30.09.2024. (signat electrònicament)

☐ S'emet informe en relació al present expedient de contractació i en la seva fiscalització s'incorpora a l'expedient.

¹ Es consignaran el nom i els cognoms i càrrec de qui signa.

² Es consignaran el nom i els cognoms i càrrec de qui signa.

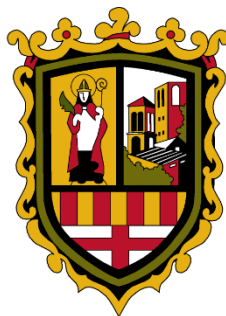
³ Es signarà el PCAP o emetre informe que s'incorporarà a l'expedient.

⁴ Es signarà el PCAP o emetre informe que s'incorporarà a l'expedient.





Ajuntament de
Sant Fruitós de Bages



Ajuntament de **Sant Fruitós de Bages**

ANNEXES (en arxius adjunts)

- ANNEX 1: Plànol
- ANNEX 2: Fitxa cadastral
- ANNEX 3: Nota registral
- ANNEX 4: Informe de règim urbanístic
- ANNEX 5: Model oferta econòmica

