



PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIQUES I ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRÀ L'ALIENACIÓ MITJANÇANT CONCURS (PROCEDIMENT OBERT AMB VARIS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ) D'UNA PARCEL·LA DE TITULARITAT MUNICIPAL, INTEGRANT DEL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE, UBICADA DINS L'ÀMBIT DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR N, AL TERME MUNICIPAL DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS

1. ANTECEDENTS

L'ajuntament de les Franqueses del Vallès és titular d'una finques ubicada dins de l'àmbit del Pla Parcial del Sector N, en el terme municipal de les Franqueses del Vallès, provinent del projecte de parcel·lació del sector esmentat.

En concret,

Parcel·la a27: carrer Rosa Sensat, núm. 13 de les Franqueses del Vallès. Referència cadastral 3586202DG4038N0001FB, inscrita en el Registre de la Propietat de Canovelles, finca registral 17.956 de les Franqueses del Vallès, inscrit al tom 3.145, llibre 419, foli 63.

Dita finca te la classificació urbanística de sòl urbà pendent d'urbanitzar; qualificació urbanística Zona de desenvolupament industrial tipus I, edificació aïllada.

2. RÈGIM JURÍDIC APLICABLE

En tractar-se de l'alienació de terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge el contracte ha de considerar-se com un contracte administratiu especial, d'acord amb el que preveu l'article 25.b) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), atesa la vinculació del contracte d'alienació del terreny d'aquest patrimoni amb l'assoliment de les finalitats d'interès general a què ha de destinar-se el producte de la seva alienació, destinades a la satisfacció dels interessos públics que es concreten a l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU).

La forma d'alienació dels immobles es realitzarà per concurs d'acord amb el que estableix l'article 166.2 del citat TRLUC sobre les normes generals per a la transmissió dels béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

El procediment d'alienació es regirà pel que disposa la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aquest plec de clàusules administratives particulars i la resta de legislació sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb l'aplicació dels principis bàsics de la contractació pública continguts a la LCSP sobre llibertat d'accés a la licitació, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte.

En tot cas al contracte administratiu especial li serà d'aplicació el Llibre Primer de la LCSP i el Llibre Segon de la mateixa quant a la seva preparació i adjudicació. Pel que fa als seus efectes i extinció els seran aplicables les normes de dret privat de la compravenda.

3. OBJECTE





AJUNTAMENT DE LES FRANQUESES DEL VALLÈS

L'objecte del contracte que s'adjudicarà és la venda, mitjançant procediment de concurs, d'un immoble patrimonial de l'ajuntament, la situació física, jurídica i registral dels quals és la que és detalla en aquests plecs i en els seus documents annexos.

4. LOTS

No procedeix la divisió en lots, atès que únicament es pretén alienar una sola parcel·la.

5. DOCUMENTACIÓ FACILITADA A LES PERSONES INTERESSADES

S'adjunta al present plec, com a annexos, la següent documentació per identificar inequívocament la situació física, jurídica, urbanística i registral dels béns immobles que són objecte d'adjudicació:

- ANNEX 1: nota simple de la finca a27
- ANNEX 2: informe de valoració de la finca a27. Conté la descripció registral, informació del planejament urbanístic (classificació urbanística, qualificació urbanística, ocupació màxima, edificabilitat, condicions d'ús, plànol d'emplaçament, valoració pericial)

6. TIPUS DE LICITACIÓ

El tipus de licitació del contracte, entès aquest com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir les persones interessades, es fixa en les següents quantitats:

Parcel·la a27: carrer Rosa Sensat, núm. 13 de les Franqueses del Vallès (finca registral 17.956):

Import Parcel·la a27: 1.155.009,39 €

Import IVA: 242.551,97 €

TOTAL: 1.397.561,36 €

La venda de patrimoni municipal a títol onerós mitjançant contraprestació està subjecta a l'Impost Sobre el Valor Afegit (IVA), de manera que l'ajuntament repercutirà al preu ofert per les persones adquirents l'impost al tipus impositiu general del 21 %.

Aquests tipus de licitació podran ser millorats sempre a l'alça. NO s'admetran ofertes per sota del tipus de licitació. Qualsevol oferta per sota del tipus de licitació quedarà automàticament exclosa del procediment d'alienació.

A més, l'adjudicatària s'haurà de fer càrrec de les despeses d'urbanització del Sector N. L'import provisional de les despeses d'urbanització que correspon a la finca ascendeixen a la quantitat de 169.289,91 euros, IVA exclòs. Una vegada finalitzades i recepcionades les obres d'urbanització, la liquidació definitiva de l'execució de la urbanització pot alterar a l'alça o a la baixa l'import provisional

7. OFERTES ECONÒMIQUES DE LES PERSONES LICITADORES

Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors, les quals no seran alterables amb posterioritat ni admetran prova d'excés, inclouen el preu de la plena propietat i totes les despeses i tributs que





correspongui satisfer al comprador per raó de l'adquisició en els termes indicats en el document del model d'oferta econòmica

8. GARANTIES

La participació en el procediment d'adjudicació requerirà la constitució d'una **garantia provisional del 2 %** del tipus de licitació, és a dir, per un import de **23.100,19 euros**. Aquesta garantia respondrà de l'obligació de formalitzar el contracte en el termini fixat en cas de resultar adjudicatària. Es retornaran les garanties a les persones licitadores que no hagin resultat adjudicatàries, un cop s'hagi procedit a la elevació a escriptura pública del contracte de compravenda.

La persona adjudicatària que s'hagi compromès a sol·licitar i obtenir la corresponent llicència en el termini de dos anys, hauran de dipositar una **garantia complementària del 2 %** del tipus de licitació (és a dir, de **23.100,19 euros més**). Conseqüentment, la **garantia total dipositada serà del 4 %** de l'import de licitació, xifrat en 1.155.009.39 euros, IVA exclòs. Dites garanties seran retornades quan les persones adjudicatàries obtinguin la corresponent llicència d'obres de construcció de l'edificació (queden excloses altres tipus de llicències d'obres, com ara llicències per a moviments de terres, neteges, condicionaments, tancaments, etc.)

La persona adjudicatària que no s'hagi compromès a obtenir la llicència en el termini de dos anys, no haurà de dipositar cap garantia complementària. Es retornarà la garantia provisional un cop s'hagi procedit a la elevació a escriptura pública del contracte de compravenda.

Les garanties que es constitueixin es podran prestar en qualsevol de les formes assenyalades a continuació, amb les formalitats i condicions establertes a la LCSP, i normes de desplegament.

- a) En efectiu o en valors de deute públic, amb subjecció, en cada cas, a les condicions establertes reglamentàriament. L'efectiu i els certificats d'immobilització dels valors anotats s'han de dipositar a la caixa de la Tresoreria Municipal de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès.
- b) Mitjançant un aval, prestat en la forma i les condicions establertes reglamentàriament, per algun dels bancs, caixes d'estalvis, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit i societats de garantia recíproca autoritzats per operar a Espanya, que s'ha de dipositar a la caixa de la Tresoreria Municipal de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès. Quan la garantia definitiva sigui prestada mitjançant aval, serà requisit per a la seva constitució davant la Tresoreria municipal acreditar la verificació i extensió del mateix (bastanteig de signatures i poders), que serà efectuada per notari.
- c) Mitjançant un contracte d'assegurança de caució, subscrit en la forma i les condicions establertes reglamentàriament, amb una entitat asseguradora autoritzada per operar en el ram. El certificat de l'assegurança s'ha de lliurar a la caixa de la Tresoreria Municipal de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès. Quan la garantia definitiva sigui prestada mitjançant assegurança de caució, serà requisit per a la seva constitució davant la Tresoreria municipal acreditar la verificació i extensió del mateix (bastanteig de signatures i poders), que serà efectuada per notari.

En el cas d'unió temporal d'empreses, la garantia definitiva es pot constituir per una o vàries de les





empreses participants, sempre que en conjunt arribi a la quantia i garanteixi solidàriament a totes les empreses integrants de la unió temporal.

9. PUBLICITAT DE L'ALIENACIÓ PER CONCURS

La convocatòria de la licitació es publicarà en el perfil del contractant de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès, el qual es troba hostatjat a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/8989665?categoria=0>

També es podrà fer publicitat d'aquesta alienació mitjançant anuncis inserits en premsa escrita. Les despeses d'aquest tipus de publicitat anirà a càrrec de l'adjudicatari, per un import màxim de 1.000,00 euros

La tramitació de la licitació es durà a terme exclusivament a través de mitjans electrònics.

Les comunicacions i les notificacions que es realitzin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics a través de la seu electrònica de l'Ajuntament i/o del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

A tals efectes, s'enviaran els avisos de posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic que les persones interessades hagin facilitat amb aquesta finalitat en la Declaració Responsable General sobre capacitat i solvència, d'acord amb el que s'indica a la clàusula 11 d'aquest plec de clàusules.

10. CAPACITAT I APTITUD PER CONTRACTAR

Tindran l'aptitud per contractar i presentar proposicions, les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, acreditin la solvència tècnica o professional i la solvència econòmica o financera requerida, i no estiguin incurses en cap supòsit d'incapacitat o prohibició de contractar de les relacionades a l'article 71 LCSP.

No podran ser adjudicatàries del contracte les persones que hagin sol·licitat o hagin estat declarades en concurs, les que hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, estiguin subjectes a intervenció judicial o hagin estat inhabilitades conforme a la Llei 22/2003, de 9 de juliol, Concursal.

La participació en el procediment de licitació comporta que la persona licitadora coneix i accepta expressament i de manera incondicionada les clàusules i les condicions del present plec de clàusules administratives juntament amb els seus annexes. En aquest sentit, accepten expressament com a suficient el títol de propietat de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès de les parcel·les a alienar i coneixen i accepten la seva situació física, urbanística i registral.

També podran contractar les unions d'empresaris que es constitueixin temporalment a l'efecte, sense que





sigui necessària la formalització de la mateixa en escriptura publica fins que s'hagi efectuat l'adjudicació del contracte al seu favor.

11. PRESENTACIÓ D'OFERTES

Les proposicions es presentaran exclusivament a través de la plataforma electrònica de contractació de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès d'accés gratuït:

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/8989665?categoria=0>

Les persones licitadores podran formular les consultes sobre qüestions que considerin necessàries per mitjà del perfil del contractant. Tant les preguntes com les respostes seran públiques.

El termini de presentació de proposicions serà de 20 dies naturals a comptar de l'endemà de la publicació del corresponent anunci en el perfil del contractant de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès. En cas que el darrer dia escaigüés en dissabte o festiu, es prorrogarà fins el dia hàbil següent.

Les persones físiques o jurídiques interessades hauran de presentar 2 SOBRES:

- **SOBRE A: DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA GENERAL.**

- **SOBRE B: OFERTA ECONÒMICA**

EL sobre A no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre B. L'incompliment d'aquest requisit comportarà l'exclusió automàtica de la persona licitadora.

Cada sobre haurà de contenir la documentació que tot seguit s'indica:

SOBRE A: DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA GENERAL

Haurà de contenir:

- DECLARACIÓ RESPONSABLE sobre la capacitat i la solvència (d'acord amb el model que s'acompanya a aquest plec com a ANNEX 3.
- CARTA DE PAGAMENT acreditativa de la constitució de la garantia esmentada en la clàusula núm. 8. **En cas de no adjuntar-se aquest document, es considerarà com a requisit subsanable.**

En cas **d'Unions d'Empresaris**

- Cadascun dels empresaris haurà de presentar les corresponents declaracions responsables.
- Caldrà presentar el document acreditatiu del nomenament d'un/a representant o apoderat/da





únic/a amb facultats suficients per exercir els drets i complir amb les obligacions derivades del contracte fins a la seva extinció, així com la indicació dels noms i circumstàncies dels empresaris que la subscriuran, la participació de cadascun d'ells i el compromís de constituir-se formalment en societat mercantil amb personalitat jurídica pròpia en cas de resultar adjudicatari en el termini del mes següent al de la notificació de l'acord d'adjudicació.

- La licitadora que formi part d'una unió d'empresaris en aquests termes no podrà concórrer individualment en el mateix procediment o figurar en més d'una unió temporal d'empreses.

En el cas **d'empreses estrangeres**, hauran d'aportar una declaració de sotmetiment a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol, amb renúncia, en el seu cas, del fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre a la licitadora.

SOBRE B: OFERTA ECONÒMICA I COMPROMÍS D'IMPLANTACIÓ

En aquest sobre s'haurà d'incloure l'oferta econòmica i el compromís d'implantació de l'activitat empresarial d'acord amb el model que s'acompanya a aquest plec com a document ANNEX 10.

12. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

La puntuació màxima que es pot obtenir és de **100 punts, tots ells de forma automàtica**. Els criteris que s'aplicaran per a cada lot són els següents:

- A) Millora del tipus de licitació: **fins a 90 punts**, proporcional a la millora del tipus.

Càlcul de la puntuació:

$$\text{Puntuació} = \frac{\text{oferta que és objecte de valoració}}{\text{Millor oferta}} \times 90$$

Es declararan excloses les ofertes que presentin un import inferior al tipus mínim de licitació establert en aquest plec.

- B) Compromís de sol·licitud de llicència d'obres per a la construcció d'una edificació en la parcel·la adjudicada: **10 punts**

Obtindran 10 punts totes aquelles ofertes que es comprometin a sol·licitar i obtenir la corresponent llicència d'obres per a la construcció d'una edificació en un termini màxim de 2 anys, a comptar des de la data de la formalització de la compravenda de la parcel·la mitjançant escriptura pública. El termini començarà a comptar a partir del dia d'elevació davant de la Notaria que oportunament es designi.

13. MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de Contractació estarà constituïda pels membres següents:





PRESIDÈNCIA:

- Alcalde - President o persona en qui

delegui VOCALIES:

- Secretària de la Corporació, o persona en qui delegui
- Interventor de la Corporació, o persona en qui delegui
- Arquitecta municipal, o persona en qui

delegui SECRETARIA

- Tècnic de l'àrea d'urbanisme i habitatge, o persona en qui delegui

14. OBERTURA DE PROPOSICIONS I ADJUDICACIÓ

Dins dels 5 dies hàbils següents a la conclusió del termini fixat per a la presentació de proposicions es constituirà la mesa de contractació, la qual procedirà a examinar tot seguit la documentació recollida en el sobre A de documentació administrativa general. Aquesta data serà anunciada prèviament en el perfil del contractant de l'ajuntament i es procedirà de la manera següent:

- A) En primer lloc, es procedirà a l'obertura de l'arxiu digital A i es comprovarà que la documentació estigui degudament complimentada i signada. Si manqués la signatura o alguna dada no estigués consignada en la declaració responsable, així com la manca d'inclusió del document acreditatiu d'haver constituït la garantia, es considerarà que és un defecte subsanable i s'atorgarà un termini màxim de 3 dies hàbils perquè la persona licitadora esmeni el defecte detectat.
- B) Les ofertes que hagin estat admeses, incloses les que continguin algun defecte subsanable en l'arxiu electrònic A, es procedirà immediatament a l'acte d'obertura de l'arxiu digital B.

La mesa efectuarà el càlcul de la puntuació obtinguda per cada oferta que hagi estat vàlidament acceptada i, un cop determinada la proposició més avantatjosa d'acord amb els criteris d'adjudicació establerts en aquest plec, s'aixecarà acta amb la corresponent proposta d'adjudicació i es requerirà a la persona licitadora proposada com a adjudicatària perquè en el termini màxim de 10 dies hàbils presentin la documentació acreditativa dels extrems manifestats en la declaració responsable general sobre capacitat i solvència presentada dins del sobre A per participar en la licitació.

En el cas que en el termini atorgat a l'efecte la persona licitadora proposada com a adjudicatària del contracte no presentés la documentació requerida, s'efectuarà la proposta d'adjudicació en favor de la següent licitadora per ordre de classificació, atorgant-li el corresponent termini de 10 dies hàbils per aportar-la. La proposta d'adjudicació formulada per la mesa no crea cap dret a favor de la persona o societat proposada davant de l'ajuntament mentre el contracte no li hagi estat adjudicat.





Si no es dona compliment adequadament al requeriment de presentació de la documentació, s'entendrà que la persona licitadora ha retirat la seva oferta i es procedirà a confiscar l'import íntegre de la garantia dipositada per respondre de l'obligació de formalitzar el contracte en termini.

Un cop aportada la documentació requerida, en el termini màxim de 15 dies hàbils des d'aquella data, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, com a òrgan de contractació competent, procedirà a l'adjudicació del contracte.

En cas d'empat de dues o més ofertes, es proposarà l'adjudicació del contracte previ sorteig entre les persones licitadores que es trobin en aquesta circumstància

15. PERFECCIONAMENT I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

En contracte es perfeccionarà amb la seva formalització en escriptura pública.

En aquest sentit, l'ajuntament es compromet a traslladar la propietat i la possessió dels béns alienats mitjançant l'atorgament d'escriptura pública davant de notari en el termini mínim de 15 dies hàbils següents a la data de notificació de l'adjudicació.

A tal efecte, l'ajuntament convocarà a la persona adjudicatària perquè comparegui davant de la notaria que es designi, amb la finalitat de formalitzar el contracte de compravenda mitjançant escriptura pública, havent de dipositar prèviament a la tresoreria municipal el preu de la venda de l'immoble adjudicat.

L'adjudicatari haurà d'inscriure obligatòriament al seu càrrec la titularitat al seu favor en el Registre de la Propietat així com tramitar l'alteració de la titularitat cadastral que se'n deriva davant de la Gerència Territorial del Cadastre. Totes les despeses i tributs meritats per la formalització i inscripció del contracte aniran íntegrament a càrrec de l'adjudicatària.

En el cas que el contracte s'hagués adjudicat a una UTE, aquesta haurà d'acreditar la seva constitució en escriptura pública abans de la formalització del contracte.

L'adjudicació i la formalització del contracte es publicarà en el perfil del contractant de l'ajuntament de les Franqueses del Vallès.

16. JURISDICCIÓ

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

