

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HA DE REGIR LA CONTRACTACIÓ PER L'ADQUISICIÓ D'UN TERRENY A LA SECUITA

PROCEDIMENT: OBERT / TRAMITACIÓ: ORDINARIA

CLÀUSULA 1. Finalitat del contracte. L'objecte del plec és l'adquisició d'un terreny, el més idoni possible, que té com a finalitat la de crear el servei públic municipal d'aparcament de vehicles i serveis vinculats.

CLÀUSULA 2. Legislació aplicable. El contracte de compravenda que s'estableixi es regirà, pel que fa a la seva preparació i adjudicació, per les normes reguladores de l'Administració Local de Catalunya:

- Llei 7/1985 de 2 d'abril de bases de règim local.
- Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, per tal de resoldre els dubtes i llacunes que pogueren presentar-se, d'acord amb l'article 4.2 del citat text refós.
- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.
- Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desplega parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.

Pel que fa als efectes i extinció, el contracte es regirà per les normes de Dret civil que li són d'aplicació, i en particular per l'article 1445, següents i concordants del Codi Civil, i per la legislació hipotecària corresponent.

CLÀUSULA 3. Jurisdicció. Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte, que tindran la naturalesa d'actes separables, són impugnables davant de la jurisdicció contenciosa administrativa. Qualsevol altra controvèrsia que se suscitï entre les parts per raó del contracte serà competència de la jurisdicció civil.

CLÀUSULA 4. Objecte del contracte. Constitueix l'objecte del contracte l'adquisició d'un immoble de les característiques que consten relacionades, la plena propietat de la qual, serà adquirida al propietari actual per aquest ajuntament a títol de compravenda.

Característiques :

Situació: Terme Municipal de la Secuita, amb sortida directa al vial d'accés e l'estació Camp de Tarragona, i una distància màxima aproximada de 500 metres de l'entrada principal de l'estació.

Afectacions i servituds : , lliure de càrregues i gravàmens, arrendataris, ocupants, a precari, proteccions boscoses i afectacions per projectes i estudis de vials i carreteres, i similars.

Forma i orografia: Regular que permeti una òptima planificació de l'espai pel servei d'estacionament.

Superfície: Entre un mínim de 10.000 m² i un màxim de 20.000 m² aproximadament i sempre d'acord amb la unitat mínima de conreu fixada per la normativa vigent.

Preu màxim: 45.000.- € a la baixa

CLÀUSULA 5. Criteris que han de servir de base a l'adjudicació. Els criteris que han de servir de base a l'adjudicació, són els següents:

- a) **Preu.** Fins a 50 punts
D'acord amb el **preu/ha** i d'aplicació a la següent fórmula :

$$\text{Puntuació} = \text{Màxima de punts (50)} \times (\text{oferta més econòmica/oferta considerada})$$

- b) **Proximitat a l'entrada principal de l'estació del Camp de Tarragona.** Fins a 25 punts
S'assignarà la puntuació d'acord amb la següent taula:

Fins a 100 metres	25 punts
De 100,01 metres a 200 metres	20 punts
De 200,01 metres a 300 metres	15 punts
De 300,01 metres a 400 metres	10 punts
De 400,01 metres a 500 metres	5 punts

- c) **Proximitat a la carretera d'accés a l'estació del Camp de Tarragona.** Fins a 25 punts
S'assignarà la puntuació d'acord amb la següent taula:

Fins a 25 metres	25 punts
De 25,01 metres a 50 metres	20 punts
De 50,01 metres a 75 metres	15 punts
De 75,01 metres a 100 metres	10 punts
De més de 100,01	5 punts

CLÀUSULA 6. Expedient de contractació. El contracte s'adjudicarà mitjançant procediment obert i per concurs.

El plec de condicions i la licitació es convocarà de forma simultània.

Els licitadors presentaran les seves ofertes ajustades als requisits i al model de proposició que es determinen amb aquest mateix plec.

L'òrgan de contractació examinarà la documentació aportada per cada licitador i posteriorment, en acte públic, procedirà a l'obertura de les ofertes econòmiques presentades. El concurs pot quedar desert si cap de les ofertes resulten de plena satisfacció de l'Ajuntament.

Formulada la proposta d'adjudicació per l'òrgan de contractació, en el termini màxim de vint dies des de l'obertura de les ofertes econòmiques, la Junta de Govern Local dictarà resolució. El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització en escriptura pública davant del notari designat a aquest efecte.

CLÀUSULA 7. Tipus de licitació. D'acord amb la taxació pericial efectuada per l'arquitecte municipal, s'estableix un preu tipus de licitació màxim per hectàrea de la resultant de l'aplicació de la fórmula relacionada, sense IVA ni altres impostos.

S'entendrà com preu màxim el resultat de l'aplicació del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana (Real Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre), d'ara endavant LS i del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl (Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre), d'ara endavant RVLS.

D'acord amb l'article 7 del RVLS es valoraran les finques mitjançant la capitalització de la renda anual potencial de l'explotació. Per al càlcul de la renda anual de l'explotació es considerarà l'informació procedent d'estudis i publicacions realitzades per les Administracions Públiques competents en matèria de rendiments, preus i costos. En aquest cas s'utilitzaran les dades de l'Ordre ARP/12/2016, de 27 de gener, per la qual s'estableix i es regula la declaració única agrària de 2016 i aplicant els mòduls de renda fixats en l'annex 4, descartant sempre el mòdul de renda màxima i segons superfícies i cultius declarats en la fitxa de consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals dels bens immobles de naturalesa rustica en vigor.

D'acord amb l'article 11 del RVSL, per calcular la capitalització de la renda potencial de l'explotació, i considerant una renda d'explotació constant al llarg del temps, s'aplicarà la fórmula següent: $V = R / r$

Essent:

V = Valor de capitalització, en euros.

R = Renda anual constant de l'explotació, en euros.

r = Tipus de capitalització.

Per calcular els tipus de capitalització s'aplicarà l'article 12.1 del RVLS, que estableix el tipus de capitalització aplicable.

El paràgraf 1 de la disposició addicional setena de la LS estableix que per a la capitalització de la renda anual potencial de l'explotació s'utilitzarà com a tipus de capitalització el valor mitjà de les dades anuals publicades pel Banc d'Espanya de la rendibilitat de les Obligacions de l'Estat a 30 anys, corresponents als tres anys anteriors a la data de valoració. Per aquests càlculs s'utilitzarà la rendibilitat anual de les Obligacions de l'Estat a 30 anys dels anys 2014, 2015 i 2016 que han estat respectivament, del 3,13%, 2,85% i 2,77%, resultant una mitjana aplicable del 2,9166%.

Aplicant els valors obtinguts anteriorment a la fórmula esmentada, s'obindrà el preu màxim en euros de valoració per hectàrea. No s'aplicarà cap factor de correcció per localització al valor de capitalització en els termes establerts en l'article 17 del RVSL.

Tots els impostos i despeses originats per la compravenda, aniran a càrrec del comprador.

Aniran a càrrec del venedor totes les despeses i quantitats que es devinguin per raó de la titularitat de l'immoble venut meridades fins el dia de formalitzar l'escriptura de compravenda.

Les ofertes econòmiques formulades pels licitadors, que no podran ser alterades posteriorment ni admetran prova en contra d'insuficiència, inclouran el preu de la plena propietat de l'immoble i totes les despeses i impostos que correspongui satisfer al venedor.

CLÀUSULA 8. Presentació de proposicions.

8.1 El termini de presentació de proposicions serà de 20 dies naturals, que cal comptar des del següent dia al de la publicació de l'anunci de la convocatòria del concurs al Butlletí Oficial de la Província.

8.2 Lloc de presentació:

Entitat: Ajuntament de la Secuita. Registre General.
Domicili: C/ Sant Cristòfol, 2
43765 – La Secuita.

8.3 Les proposicions que arribin al Registre General amb posterioritat al termini esmentat en l'apartat 1 anterior, seran rebutjades i no es prendran en consideració, llevat que s'anunciïn a l'Ajuntament a través de fax o correu electrònic amb justificant d'haver estat lliurades al servei de correus en el termini fixat.

8.4 La presentació de proposicions pressuposa per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest plec.

CLÀUSULA 9. Documentació que al que presentin els licitadors. La documentació que cal que presentin els licitadors és la següent:

1. SOBRE "A". A l'anvers hi haurà de constar:

"Documentació administrativa que presenta (identificació del licitador) al concurs públic convocat per l'Ajuntament de la Secuita, per adjudicar el contracte de compravenda d'un terreny per a transformar-lo en aparcament públic de vehicles en l'estació de l'AVE"

1r. Documents acreditatius de la personalitat jurídica: NIF, escriptura de constitució, inscripció al registre mercantil, poders del signants de la sol·licitud.

2n. Declaració responsable, que s'efectuarà segons el següent model de l'annex II

3r. Els licitadors hauran de facilitar, en tot cas, una adreça de correu electrònic, a efectes de la notificació.

2. SOBRE "B".

Haurà d'incloure una memòria descriptiva de l'immoble ofert, en el que es detallaran com a mínim els aspectes següents:

- Situació (indicació del polígon, parcel·la i parcel·la cadastral i número de la finca registral).
- Superfície en m2.
- Forma i orografia del terreny
- Carretera d'accés
- Distància a l'entrada principal de l'estació del Camp de Tarragona
- Certificat de titularitat del registre de propietat amb expressió de càrregues .

Aquest sobre contindrà l'oferta econòmica, firmada pel licitador o persona que el representi i redactada segons el model següent:

*"En..., amb domicili a ..., carrer..., amb DNI/NIF núm. ..., major d'edat, en nom propi (o en representació de ..., amb domicili a ..., carrer ..., núm. ..., amb DNI/NIF ...), degudament informat de les condicions que regeixen el concurs per l'adjudicació del contracte de compravenda d'un terreny al municipi de la Secuita, per part de l'Ajuntament de la Secuita per adequar-lo com aparcament públic, segons anunci publicat al BOP núm. ... de data ..., es comprometo a vendre l'immoble que es detalla en el sobre número 2 d'aquesta proposició pel **preu total de euros, (amb un preu per metre quadrat de ... euros) amb plena subjecció al plec de condicions economicoadministratives del contracte.***

(Lloc, data i signatura del licitador)."

A l'anvers hi figurarà la menció següent:

"Proposició econòmica que presenta (identificació del licitador) al concurs públic convocat per l'Ajuntament de la Secuita."

Un mateix licitador pot presentar més d'una oferta, però sempre que es refereixin a immobles diferents. En aquest cas, a l'anvers dels sobres respectius es farà constar una numeració correlativa (1,2,3) per diferenciar els sobres corresponents a les diverses ofertes presentades.

CLÀUSULA 10. Mesa de contractació i obertura de proposicions.

10.1.- La mesa de contractació s'ha de constituir quan ho determini l'Alcaldia. La mesa ha d'obrir els sobres "A" i comprovar la personalitat.

10.2.- Si la documentació no fos conforme, d'acord amb l'article 81.2 del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat per Reial decret 1098/2001, ho ha de comunicar verbalment als interessats, i fer públiques les omissions o deficiències al tauler d'anuncis de la Corporació, tot concedint un termini que acordarà la mesa i que no serà superior a tres dies hàbils, per tal que els licitadors corregeixin els defectes o els esmenin davant de la mateixa mesa de contractació.

10.3.- L'Alcaldia comunicarà als licitadors la data, lloc i hora d'obertura dels sobres "B", per què hi puguin assistir.

10.4.- L'Adjudicació ha de fixar els termes definitius del contracte, s'ha d'efectuar dins del termini de 5 dies hàbils següents a la recepció de la documentació, la qual s'ha de notificar als licitadors i publicar en el perfil del contractant de l'Ajuntament, que s'ubica a l'adreça següent:

<https://pdc.diputaciodeltarragona.cat/secuita/pdc/>

10.5.- Si es presenten reclamacions a l'acta de proposta d'adjudicació o es precisa esmentar errors de les propostes, la mesa es tornarà a reunir i procedirà a constatar l'esmena dels errors i a resoldre les reclamacions de disconformitat que s'hagin pogut presentar, ratificant o modificant la proposta d'adjudicació.

La mesa a la vista de les proposicions proposarà com a adjudicatari a l'òrgan de contractació, al licitador que hagi formulat l'oferta més avantatjosa.

10.6.- Acabat el procediment, la Secretaria de la mesa n'estén la corresponent acta, que signen els components de la mesa. Aquesta acta recull totes les propostes i incidències produïdes en la licitació.

10.7.- A l'acabament es torna la documentació presentada, tant als licitadors no admesos com als licitadors no adjudicataris que hi son presents i ho sol·licitin.

10.8.- En el supòsit de renúncia o incompliment de les condicions establertes al present plec per part del licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa, s'entenden els efectes de l'adjudicació al següent postor que hagi efectuat l'oferta més avantatjosa.

CLÀUSULA 11. Adjudicació. Quan la Mesa de contractació hagi obert les proposicions, proposarà l'adjudicació a la proposta més avantatjosa. Un cop la Junta de Govern Local resolgui, el contracte es formalitzarà en escriptura pública davant del notari que designi l'Ajuntament adquirent.

CLÀUSULA 12. Formalització. L'escriptura pública de compravenda no podrà contenir cap clàusula de reserva de domini de l'immoble a favor del venedor; haurà de fer-se constar també que el venedor fa entrega a l'Ajuntament adquiridor de la possessió del bé venut, el domini del qual serà adquirit, per tant, per l'Ajuntament en aquest mateix acte.

L'Ajuntament podrà exigir l'atorgament d'un contracte privat de compravenda abans de l'atorgament de l'escriptura pública.

CLÀUSULA 13. Garanties. Donades les especials característiques del contracte a que es refereixen aquestes clàusules, no s'estableixen garanties que hagin de prestar ni els licitadors ni l'adjudicatari.

CLÀUSULA 14. Responsabilitats de l'adjudicatari. L'adjudicatari respondrà davant de l'Ajuntament de sanejament per evicció, i pels vicis ocults que puguin existir en el bé transmès, així com també per qualsevol dany o perjudici que hagués pogut ocasionar.

En cas que el registrador de la Propietat denegui la inscripció de la compravenda, per no ser el venedor titular registral, seran a compte de l'adjudicatari totes les despeses notarials i/o registrals que això origini, ja sigui per l'atorgament de nous instruments públics, actes de notorietat, immatriculació, etc.

La Secuita, 19 de desembre de 2016.

Annex II declaració jurada

El Sr./Sra. _____ amb DNI _____, amb CIF/NIF _____, amb domicili social a _____, del municipi de _____, CP _____, amb número de telèfon _____ i correu electrònic _____,

EXPOSO:

Que a l'efecte de poder participar en la convocatòria del concurs per a l'adquisició d'un terreny proper a l'estació ferroviària del Camp de Tarragona de la Secuita per destinar-lo a aparcament públic,

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

1. Que no estic en cap dels supòsits de les causes d'incapacitat i incompatibilitat per contractar amb les Corporacions locals.
2. Que estic facultat/da per establir un contracte amb l'Administració, ja que tinc capacitat d'obrar i no em trobo en cap de les prohibicions de contractar, conforme als arts. 60 i 61 del text refós de la Llei de contractes del sector públic.
3. Que estic al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social, i autoritzo a l'Ajuntament a comprovar aquesta declaració.
4. Que compleixo tots els requisits i obligacions que exigeix la normativa pel que fa a l'objecte d'execució del contracte.

La Secuita, ___ de _____ de 2016.

Signatura,