

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMICO ADMINISTRATIVES
PARTICULARS PER L'ALIENACIÓ DE BÉNS IMMOBLES.**

TRAMITACIÓ: NORMAL
PROCEDIMENT: OBERT
FORMA D'ADJUDICACIÓ: SUBHASTA

Codi de contracte

2010/0004

Descripció contracte

Subhasta de la finca número 28.943 parcel·la 4 del PP10 Antic Baixador de Terramar, al terme municipal de Sitges

Import de sortida

546.034,33 €
Preu sense IVA

Tipificació contracte

Subhasta

CLÀUSULA 1.- Objecte.

Constitueix l'objecte de la subhasta l'alienació, a títol de compravenda, de la finca número 28.943 situada a Sitges, sector Antic Baixador de Terramar amb una superfície de 2.216 metres quadrats, grafiada en el document tècnic que s'annexa.

CLAUSULA 2.- Descripció, titularitat, inscripció registral, càrregues i gravàmens, arrendataris i ocupants.

DESCRIPCIÓ: Urbana, parcel·la situada dins del PP10 Antic Baixador de Terramar, finca número 4. Superfície de terreny 2.216 m²

LLINDARS: nord amb carrer del sector, abans Camí Miralpeix, sud amb zona verda, est amb finca edificable del mateix sector, oest amb zona d'equipaments públics.

TITULARITAT: Pertany a SITGES MODEL XXI, S.A en virtut de l'escriptura de cessió número mil vuitanta-cinc de data 17 de juny de l'any 2009 de l'il·lustre notari Maria Pilar Cabanas Trejo. Inscrita al Registre de la Propietat de Sitges en el volum 1953, llibre 617, foli 98, finca 28943

Referència cadastral : 8253804CF9685S001WD

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: es troba lliure de càrregues i gravàmens.

OCUPANTS I ARRENDATARIS: es troba lliure d'ocupants i arrendataris.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Clau 11a*.Zona d'edificació aïllada plurifamiliar segons volumetria específica. Illa A. Habitatge Plurifamiliar aïllat.

ÚS CARACTERÍSTIC: Residencial.

EDIFICABILITAT MÀXIMA: . 1.719,50 m² de sostre, repartida en: HPO: 1.375,60m² i HCC: 343,90 m²

ALÇADA MÀXIMA: PB+2 PP/10,50 metres.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sínia Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

Longitud màxima per edifici: 40 metres

Densitat neta: màxim 18 habitatges

La presentació de proposicions suposa que l'adjudicatari coneix la realitat geomètrica, superfície i condicions urbanístiques i d'edificabilitat, dades registrals, geològiques i topogràfiques de l'immoble, i reuneix totes i cadascuna de les condicions per contractar, l'acceptació de la totalitat del contingut del plec i obligacions del contracte, renunciant a formular qualsevol reclamació per raó del desconeixement d'aquestes.

CLÀUSULA 3.- Naturalesa

Pel que fa a la seva qualificació, s'ha de considerar la finca objecte de venda com un bé de caràcter patrimonial.

El contracte serà de compravenda, i per tant, de naturalesa privada.

CLÀUSULA 4. Llei del contracte. Quant a la preparació i adjudicació, el contracte d'alienació 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.
- Llei 33/2003 de 3 de novembre del patrimoni de les administracions públiques, pel que fa al seus preceptes de caràcter bàsic i amb caràcter supletori de la resta.
- Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre.
- Reial Decret 1373/2009 de 28 d'agost pel que s'aprova el reglament general de la Llei 33/2003 del patrimoni de les administracions públiques
- La Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic, per tal de resoldre els dubtes i llacunes que pogueren presentar-se, d'acord amb l'article 4 de la citada Llei.
- Procediment de contractació de Sitges Model XXI, S.A

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.

CLÀUSULA 5. Jurisdicció. Les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts per raó del contracte seran competència de la jurisdicció civil.

CLÀUSULA 6. Obligacions de l'adjudicatari. Les obligacions de l'adjudicatari seran les següents:

- a) Acceptar el títol de propietat de l'entitat 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 davant el Notari que SITGES MODEL XXI designi en el dia, hora i lloc que aquesta indiqui.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinya Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf.: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

- c) Pagar el preu en els termes oferts en la licitació.
- d) Assumir les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin en la transmissió de finques, incloent l'import dels anuncis de la convocatòria del concurs.
- e) Inscriure la transmissió en el Registre de la Propietat.
- f) Comunicar el canvi de titularitat dels terrenys al Centre de Gestió Cadastral i Cooperació Tributària l'endemà de la formalització de l'escriptura pública de compravenda.
- g) Acceptar la qualificació i la situació urbanística de les finques tot assumint les conseqüències de qualsevol ordre que se'n derivin.
- h) Promoure la construcció amb subjecció als terminis inicial i final oferts en la licitació.
- i) Qualsevol altra obligació que resulti de les clàusules d'aquest Plec o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

L'adjudicatari del concurs haurà de tenir poders tan amplis i suficients com en el dret sigui menester, per poder signar l'escriptura de compra venta.

CLÀUSULA 7.- Condicions resolutòries a favor de la venedora

Aquesta compravenda podrà ser resolta a instàncies de SITGES MODEL XXI, S.A. en els següents supòsits:

- a) La falta de pagament per part de la compradora
- b) La no realització de l'edificació dins ets terminis fixats.
- c) L'alienació total o parcial de la parcel·la a un tercer per actes "intervivos", abans d'haver: procedit a la seva edificació, formalitzat l'escriptura d'obra nova i de divisió en propietat horitzontal de l'edifici haver obtingut la qualificació definitiva dels habitatges i els seus annexes en el règim corresponent.
- d) La no destinació per la compradora de la finca a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial.

Les facultats resolutòries anteriors es constitueixen com un dret personal, amb caràcter purament obligacional i sense transcendència real, que podrà renunciar en qualsevol moment sense que això comporti renúncia a l'acció d'exigir el compliment de les obligacions que incorporen.

Rescindit el contracte, i sense perjudici d'altres responsabilitats, la compradora tindrà dret a la devolució del 80% del preu de venda o de la quantitat pagada fins a la data, deduint-ne l'import de les càrregues i el gravàmens que, amb l'autorització de la venedora, s'hagin constituït.

La compradora té dret a que, l'import de les obres i les edificacions que hagi pogut realitzar a la finca, que serà calculat pels serveis tècnics de la venedora o de l'Ajuntament, li sigui abonat quan la finca sigui venuda a tercers.

Si les càrregues i el gravàmens, constituïts amb l'autorització que s'estableixi, sobrepassen el 80% del preu de venda o de la quantitat pagada que fins aquella data té dret a percebre, l'excés li serà reintegrat a la venedora, amb càrrec a l'import en què es valorin les obres o les edificacions anteriorment esmentades.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sínia Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

En el cas que les obres fossin il·legals o no s'adaptessin a la Llicència d'Obres, es restaria de la quantitat a retornar a la compradora l'import de la demolició de tot allò que hagi estat construït indegudament.

En tot cas, el domini de la finca venuda i totes les seves accessions revertirà automàticament, i amb caràcter retroactiu, en el patrimoni de la venedora, tan sols acreditant el compliment de la condició resolutòria, per qualsevol dels mitjans de prova admesos en dret, i el pagament o la consignació a favor de l'interessat del 80% esmentat amb les deduccions que calguin.

CLÀUSULA 8. Procediment de contractació i criteris d'adjudicació. D'acord amb la normativa d'aplicació el contracte s'adjudicarà mitjançant el procediment obert ordinari amb els criteris especificats a la clàusula 17.

CLÀUSULA 9. Capacitat. Podran participar en el concurs públic les persones naturals o jurídiques que tinguin plena capacitat d'obrar, acreditin la seva solvència econòmica i financera i no es trobin en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar previstes a l'article 49 de la Llei 30/2007 de Contractes del Sector Públic.

CLÀUSULA 10. Garantia provisional. Els licitadors hauran de constituir una garantia provisional per import de **DEU MIL NOUCENTS VINT EUROS AMB SEIXANTA VUIT CÈNTIMS (10.920,68 €)**, equivalent al 2 per 100 del tipus de licitació, admetent-se la constitució en metàl·lic, o mitjançant aval prestat per bancs, caixes d'estalvi, cooperatives de crèdit, establiments financers de crèdit o societat de garantia recíproca autoritzades per a operar a Espanya.

La devolució de la garantia provisional al licitador que resulti adjudicatari s'efectuarà una vegada que el comprador hagi inscrit el solar al registre de la Propietat, i acreditat haver satisfet totes les despeses que s'hagin derivat del present procediment. A la resta de licitadors que no resultin adjudicatari seran retornades una vegada adjudicat l'immoble.

CLÀUSULA 11. Despeses. L'adjudicatari queda obligat al pagament dels anuncis que se'n derivin de la publicació d'aquest procediment licitatori, amb un import màxim de 2.000 euros, així com al pagament dels impostos, arbitris i tributs, i de les despeses notariales i registrals que siguin necessàries per a la formalització de la transmissió de la propietat.

CLÀUSULA 12. Publicitat de l'expedient. L'anunci de licitació d'aquest concurs es publicarà al perfil del contractant de SITGES MODEL XXI www.sitgesmodelxxi.cat i en alguns diaris de la premsa local.

CLÀUSULA 13. 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 **546.034,33 euros més 98.286,17 €** que correspon al 18 % d'IVA.

Atès que aquest preu té el caràcter de preu mínim de venda, les ofertes que puguin formular-se per quantia inferior al preu establert com a tipus de licitació en cap cas seran admeses.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinya Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf.: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

CLÀUSULA 14. Documentació a presentar pels licitadors. Els licitadors presentaran les ofertes ajustant-se als requisits i al model de proposició que determina aquest mateix plec.

La documentació a presentar pels licitadors és la següent:

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

"Documentació administrativa que presenta... (identificació del licitador) per participar en el procediment obert d'alienació del bé immoble: *subhasta de la finca 28.943 parcel·la 4 de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic 10 Antic Baixador de Terramar*"

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.

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 de tenir 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 responsable de la persona que signi la proposició de no trobar-se l'empresa o els seus administradors en cap de les circumstàncies que impliquen prohibició de contractar amb les administracions públiques, de conformitat amb el previst a l'article 49 de la LCSP.

3. Declaració de trobar-se al corrent en el pagament de les obligacions tributàries i de Seguretat Social. La certificació acreditativa corresponent del compliment d'aquestes obligacions es pot aportar en aquest mateix acte. 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'aquesta empresa 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 Sitges Model XXI sobre l'immoble a alienar, i també conèixer i acceptar la seva situació física, urbanística i registral.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinya Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf.: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

6.- Resguard acreditatiu de la constitució de la garantia provisional.

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

"Proposició econòmica i tècnica que presenta... (identificació del licitador) per participar en el procediment obert d'alienació del bé immoble: *subhasta de la finca 28.943 parcel·la 4 de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic 10 Antic Baixador de Terramar*"

Aquest sobre ha de contenir l'oferta econòmica i tècnica, signada pel licitador o persona que el representa, i redactada segons el model següent:

"En..... domiciliat acarrer.....núm.....amb D.N.I. núm....., major de edat, en nom propi (o en representació de l'empresa.....amb domicili a.....carrer.....núm.....), assabentat del procediment obert convocat per Sitges Model XXI per a l'alienació d'un solar: finca 28.943 parcel·la 4 de l'àmbit del Pla Parcial Urbanístic 10 Antic Baixador de Terramar, accepta íntegrament les condicions establertes en aquest plec de clàusules administratives i tècniques, i es compromet al seu compliment i a pagar pel solar objecte de licitació **la quantitat total de.....-Euros.** (En lletres i xifres), més l'import corresponent l'IVA.....ascendint un total de€.

També declara el seu compromís d'iniciar les obres de construcció dels habitatges de protecció el mes de l'any i a tenir-les acabades el mes de l'any.....

Lloc, data i signatura del licitador."

Les ofertes econòmiques i tècniques formulades pels licitadors, les quals no seran alterables amb posterioritat ni admetran prova d'excés, inclouen el preu de la plena propietat de l'immoble i totes les despeses i impostos que correspongui satisfer al comprador.

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 proposició econòmica.

CLÀUSULA 15. Presentació de proposicions. Les proposicions per a prendre part en aquest procediment obert es presentaran a les oficines de Sitges Model XXI carrer de Ramon Dalmases núm. 18 de Sitges en horari de dilluns a divendres de 9.00h a 13:00h, fins el dia que s'indiqui en la publicació als anuncis dels diaris oficials i al perfil del contractant.

Les proposicions també podran ser presentades per correu, d'acord amb allò establert per la llei, si bé en aquest supòsit, i en la mateixa data de presentació, el licitador haurà de justificar la data de la presentació de la proposició en l'oficina de Correus i, simultàniament, anunciar a l'òrgan de contractació, per telegrama o fax (938944751), la remissió de l'oferta, en el benentès que, sense la concurrència d'aquests requisits la proposició així presentada no serà admesa si és rebuda fora del termini fixat en l'anunci de licitació. Si transcorreguts deu dies naturals des de la finalització del termini de presentació de proposicions no ha arribat la proposició enviada per correu a l'òrgan de contractació, aquesta no serà admesa, en cap cas.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinya Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

CLÀUSULA 16. Obertura de les proposicions. En acabar-se el termini de presentació de proposicions, la Mesa de Contractació es reunirà per l'obertura de les proposicions, i procedirà a la qualificació de la documentació presentada en temps i forma.

Si la Mesa qualifica correcta la documentació administrativa aportada, seguidament, i en acte públic, declararà admetre a licitació tots els licitadors presentats i procedirà a l'obertura de la proposta econòmica. La data d'obertura pública es publicarà al perfil del contractant. (www.sitgesmodelxxi.cat)

Si la mesa observés defectes materials en la documentació presentada, concedirà, un termini de tres dies hàbils perquè el licitadors subsanin els errors o defectes observats. En aquest supòsit, es constituirà un altra mesa, el dimecres hàbil següent al que conclou el termini per esmenar, per qualificar la documentació requerida i procedir a l'obertura de totes les propostes econòmiques. En aquest acte, el president de la Mesa manifestarà quines són les propostes admeses i les rebutjades i en aquest últim supòsit, quines han estat les causes de la inadmissió tot i procedint a continuació, a efectuar l'obertura de les declarades admeses.

La Mesa de Contractació podrà demanar igualment als licitadors els aclariments a l'oferta que consideri convenient, sense que el resultat d'aquesta consulta pugui alterar substancialment els termes de l'oferta.

No obstant, obertes les proposicions, podran ser rebutjades pels motius establerts a l'article 84 del Reglament general de la llei contractes, mitjançant resolució motivada.

Posteriorment es procedirà a elevar la proposta d'adjudicació a l'òrgan competent, per tal que s'adjudiqui el contracte al postor que assoleixi millor puntuació en el present procediment.

CLÀUSULA 17. Criteris d'Adjudicació. Els criteris que han de servir de base per a l'adjudicació del concurs són els següents:

1. Proposta econòmica. (80 punts)

Partint del preu de licitació (PI), que equival a 0 punts, i la proposta econòmica presentada més elevada (Pe) que obtindrà 80 punts, la resta es distribuirà de forma proporcional seguint la fórmula següent:

$$Ptn = (Dn/De) * 80$$

On Ptn és la puntuació de la proposta n, De és la Diferència entre Pe i PI (De=Pe-PI) i Dn és la Diferència entre la proposta econòmica de la proposta n i PI (Dn= Pn-PI)

2. Termini per iniciar i acabar la construcció. (20 punts).

S'estableix un termini màxim de 10 anys d'ençà la signatura de l'escriptura pública per acabar la construcció. La distribució de la puntuació serà la següent:

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sinya Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat

Per la data d'inici de l'obra s'estableix un màxim de 15 punts. Si el compromís és iniciar les obres l'any 2011 la puntuació serà de 15 punts i es restarà 0,75 punts per cada semestre d'ajornament des d'aquesta data.

Per a l'acabament de la construcció s'estableixen 5 punts. Els períodes de 28 o més mesos tindran una puntuació de 0 punts. Cada mes d'avançament sobre aquest màxim significarà 0,4 punts. Aquest punts només seran computables si en l'oferta s'ofereix iniciar la construcció en els sis primers anys.

En cas d'empat entre dues o més ofertes en primer cas es dirimirà la qüestió a favor de l'oferta que hagi obtingut més puntuació en l'apartat 1, en segona opció, es dirimirà la qüestió mitjançant sorteig en el propi acte de l'obertura de pliques.

L'acord d'adjudicació per l'òrgan de contractació haurà d'adoptar-se en el termini màxim de 2 mesos, a comptar des del següent al de l'obertura del sobre núm.2, sense que la proposta d'adjudicació que realitzi la mesa creï dret algun a favor del licitador proposat, mentre no s'hagi procedit a la seva adjudicació.

Amb l'acord d'adjudicació queda perfeccionat el contracte de compravenda, sent obligatori per a les parts, i per tant, per al licitador que resulti adjudicatari.

CLÀUSULA 18. Forma de pagament. El pagament del preu d'adjudicació serà abonat íntegrament per l'adjudicatari a Sitges Model XXI en el moment de la signatura de l'escriptura de compravenda, que es realitzarà en el termini màxim de 2 mesos des de la data d'adjudicació del concurs.

En el cas que, l'adjudicatari no hagi efectuat el pagament corresponent, no comparegui a la firma de l'escriptura, o renunciï, Sitges Model XXI podrà adjudicar el contracte al licitador o licitadors següents a aquell, per ordre de puntuació de les seves ofertes, abans de procedir a una nova convocatòria, comptant amb la conformitat del nou adjudicatari.

CLÀUSULA 19. Escriptura pública de compravenda. Adoptat el corresponent acord per l'òrgan competent, el contracte es formalitzarà en escriptura pública davant el notari designat per Sitges Model XXI. A aquest efecte, en la mateixa notificació en què se li comunicarà l'acord, el venedor serà requerit a comparèixer davant el notari per formalitzar l'escriptura pública.

CLÀUSULA 20. Determinacions tècniques. S'adjunta un annex amb la documentació tècnica del solar que s'aliena, amb les seves determinacions i paràmetres urbanístics.

A Sitges, a 7 de juliol de 2010.

SITGES MODEL XXI, S.A.
Sínia Morera, 1
08870 SITGES
Barcelona
Telf: 938946702
Fax : 938944751
Mail: info@sitgesmodelxxi.cat