

**EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ DE CORNELLÀ, SA
PLECS DE CLÀUSULES GENERALS APLICABLES A
L'ALIENACIÓ DE BÉNS IMMOBLES DE LA SOCIETAT**

ÍNDEX

**TÍTOL I.- DETERMINACIONS COMUNES A TOTS ELS TIPUS
D'ALIENACIONS DE BÉNS IMMOBLES**

- Article 1.-** Àmbit d'aplicació
- Article 2.-** Inici del procediment d'alienació
- Article 3.-** Tipus d'alienacions
- Article 4.-** Plec de Clàusules Particulars

TÍTOL II.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

- Article 5.-** Tipus de tramitació dels expedients de contractació
- Article 6.-** Tipus o preu de la licitació
- Article 7.-** Documentació a presentar a les licitacions
- Article 8.-** Procediments de licitació i adjudicació
- Article 9.-** Presentació de proposicions
- Article 10.-** Mesa de Contractació
- Article 11.-** Subhasta i Concurs. Obertura en acte públic de les proposicions
- Article 12.-** Sorteig. Acte públic.
- Article 13.-** Adjudicació definitiva
- Article 14.-** Formalització del contracte
- Article 15.-** Règim econòmic i pagaments
- Article 16.-** Procediment d'Adjudicació fallit.
- Article 17.-** Legislació
- Article 18.-** **Competència**

PLEC DE CLÀUSULES GENERALS APLICABLES A L'ALIENACIÓ DE BÉNS IMMOBLES DE LA SOCIETAT

TÍTOL I.- DETERMINACIONS COMUNES A TOTS ELS TIPUS D'ALIENACIONS DE BÉNS IMMOBLES

Article 1.- Àmbit d'aplicació

Aquest Plec conté les determinacions jurídiques, econòmiques i administratives típiques que regiran l'alienació d'aquells béns immobles de la societat el preu dels quals sigui superior a CINC MILIONS DE PESSETES (5.000.000 ptes.).

Article 2.- Inici del procediment d'alienació

Correspon al Consell d'Administració de la societat, o l'Òrgan delegat del mateix, en el seu cas, tant decidir de procedir a l'alienació de qualssevol bé immoble de la societat que es trobi dins de l'àmbit d'aplicació del present Plec, com establir el seu preu o tipus de licitació, i aprovar el corresponent expedient de contractació i Plec de Clàusules Particulars.

Article 3.- Tipus d'alienacions

- 1) Onerosa o gratuïta
- 2) D'un bé immoble individualitzat o d'una pluralitat de béns immobles o tipus de béns immobles integrants d'una promoció.
- 3) De la propietat o de drets concessionals d'ús
- 4) D'un bé present o d'un bé futur, sempre, en aquest últim cas, que estigui determinat o susceptible de determinació i s'hagi establert un termini per a la consumació del contracte.

Article 4.- Plec de Clàusules Particulars

Abans de la perfecció, i si s'escau, de la licitació del contracte s'haurà d'aprovar el Plec de Clàusules Particulars, que inclourà els pactes i condicions definidors dels drets i obligacions específics que assumiran les parts en el contracte del qual es tracti, el seu objecte i la forma d'adjudicació. Podent-se aprovar Plecs tipus per contractes de naturalesa anàloga.

En tot allò no previst explícitament en el present Plec de Clàusules Generals, s'estarà al que determini el Plec de Clàusules Particulars corresponent, cas d'incompatibilitat entre un i altre, prevaldrà el Plec de Clàusules Generals, no serà així si la incompatibilitat fos només aparent, i una i altra era conciliables.

TÍTOL II.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ

Article 5.- Tipus de tramitació dels expedients de contractació

En els expedients de contractació s'haurà de respectar els principis d'igualtat i no discriminació en tots els casos, i els principis de publicitat i concurrència en tots menys els expedients que se segueixin pel tipus de tramitació c).

Tipus de tramitació:

- a) ordinària
- b) urgent
- c) privada i/o no concurrent.

a) Ordinària

En l'ordinària, se seguiran totes les determinacions previstes al present Plec.

b) Urgent

Per a la tramitació urgent, caldrà la declaració motivada d'urgència, en la qual s'haurà de concretar de quines determinacions d'entre les previstes al present Plec cal prescindir per assolir l'objectiu de major rapidesa, i quines d'elles seran completades amb posterioritat.

c) Privada i/o no concurrent

Es tramitarà de forma privada i/o no concurrent, i per tant, no quedaran subjectes a les determinacions de publicitat i/o concurrència, les alienacions a títol gratuït, aquelles alienacions que per la seva naturalesa siguin contràries a aquell/s principi/s o donades les limitacions del mercat immobiliari, i per tal que així sigui, caldrà prèvia declaració motivada al respecte.

Article 6.- Tipus o preu de la licitació

El tipus o preu de licitació vindrà expressat numèricament al Plec de Clàusules Particulars.

L'establiment del preu o tipus de licitació, requerirà Informe Tècnic previ, podent-se fixar ja sigui en relació a un bé immoble de forma individualitzada, o en relació a una pluralitat de béns integrants d'una promoció.

Article 7.- Documentació a presentar pels licitadors

La documentació que hauran de presentar els licitadors serà la que es determini en el Plec de Clàusules Particulars, i en tot cas:

- L'acreditativa de la capacitat, personalitat i representació del licitador.
- Una Declaració Responsable de no trobar-se afectat per cap dels supòsits de prohibició per contractar previstos en l'article 20 de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en la redacció donada pel Text Refós aprovat per RDL 2/2000, de 16 de juny.
- Document acreditatiu d'haver-se dipositat garantia provisional, en cas de requerir-se

Article 8.- Procediments de licitació i adjudicació

Els procediments normals de licitació i adjudicació, seran:

- A)** - La subhasta
- B)** - El concurs
- C)** - El sorteig
- D)** - L'alienació directa

A) La Subhasta

S'adjudicarà el Bé Immoble al licitador que hagi ofertat un preu més elevat, sempre que sigui aquest igual o superior al tipus o preu de licitació.

Cas de trobar-se diversos licitadors en aquesta mateixa posició, es farà un sorteig entre ells.

Cas de no ser el preu igual o superior a aquell tipus, podrà discrecionalment decidir-se de proposar la seva adjudicació, o bé proposar declarar deserta la licitació, si es considera perjudicial pels interessos de la societat.

B) El Concurs

S'adjudicarà el Bé Immoble al licitador que hagi presentat l'oferta globalment més avantatjosa, segons els criteris de valoració que s'hagin establert en el Plec de Clàusules Particulars.

C) El Sorteig

S'adjudicarà el Bé Immoble al licitador que hagi sortit guanyador del sorteig que s'hagi efectuat en relació al Bé Immoble individualitzat, o al Tipus de Bé Immoble integrant d'una Promoció.

D) L'alienació directa

S'adjudicarà el Bé Immoble de forma directa en els supòsits de tramitació privada i/o no concurrent, d'alienacions a títol gratuït, de permutes, d'haver-se declarat deserta la licitació o haver-se esgotat els licitadors en el cas dels sistemes d'adjudicació de Subhasta i Concurs, o d'haver-se esgotat els adjudicataris i reserves en el sistema d'adjudicació per Sorteig, en els termes de l'article 16 del present Plec, i aquells altres supòsits que així es declari i motivi en el Plec de Clàusules Particulars.

Els anuncis de les licitacions es publicaran, en el cas de Subhasta i Concurs en un dels diaris de major difusió, i en el cas sorteig, a un mitjà de premsa local, a no ser que el Plec de Clàusules Particulars estableixi un altre mitjà o l'ampliï a altres.

Article 9.- Presentació de proposicions

El termini per a la presentació de les proposicions serà, en cada cas, el que es comuniqui als licitadors o el que figuri a l'anunci corresponent.

Les proposicions per a concórrer a l'adjudicació de Béns Immobles que es tramitin pel procediment de Subhasta o Concurs, seran secretes i, per tant, es presentaran en sobre tancat, on consti el nom del licitador i el nom de la concurrència d'ofertes. La proposició econòmica haurà de complir el model que s'hagi fixat al Plec de Clàusules Particulars.

Excepte en els casos d'alienació de béns immobles pel procediment d'adjudicació directa, així com de béns immobles integrants de promocions que dugui a terme l'empresa, i sempre que no s'estableixi el contrari en el corresponent Plec de Clàusules Particulars, els licitadors hauran d'acreditar l'establiment d'una **garantia provisional** a favor de LA PROPIETAT, equivalent al 2 per 100 del tipus de licitació, en garantia del manteniment de les proposicions presentades per la seva part fins a l'adjudicació, i de la proposició de l'adjudicatari fins a la formalització del contracte.

Aquesta garantia provisional s'haurà de constituir, a elecció del licitador per un dels dos mitjans següents:

- a) en metàl·lic, per xec bancari nominatiu emès a favor d'EMDUCSA, per l'import ressenyat.
- b) Mitjançant aval prestat per Entitat financera de reconeguda solvència, amb compliment del següent model:

Capçalera i direcció de l'entitat avaladora

L'Entitat (Banc, Caixa, Entitat Financera) i en el seu nom i representació el senyor(nom, cognoms de l'apoderat o apoderats) amb poders suficients per obligar-se en aquest acte, segons resulta de l'escriptura de(dades de l'escriptura, data, número de protocol, Notari i inscripció al Registre Mercantil corresponent), les quals facultats manifesta que es troben íntegrament subsistents i en vigor, es constitueix en avalador i fiador solidari de (licitador, nom i cognoms si persona física o denominació si persona jurídica, i NIF en ambdós casos) en favor, interès i benefici de l'EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLUPAMENT URBÀ DE CORNELLÀ, S.A (EMDUCSA) fins la quantia de.....

(2 per 100 del tipus de licitació en xifres i lletres i la seva equivalència en euros) EN GARANTIA del manteniment de la proposició presentada fins a l'adjudicació, i en cas de resultar adjudicatari, de la formalització del contracte dins el termini màxim fixat a la clàusula del plec de clàusules particulars

L'Entitat(Banc, Caixa, Entitat Financera) renúncia expressament als beneficis d'exclusió, ordre i divisió i qualsevol altra que pogués, en el seu cas, ser d'aplicació, i es compromet a pagar al primer requeriment de la beneficiària.

L'Entitat (Banc, Caixa, Entitat Financera) es compromet i obliga a fer efectiva a EMDUCSA, dins el termini màxim de dos dies naturals següents al dia en què fos requerida, la suma o sumes que, fins la concurrència de la xifra afermada, s'expressin en el requeriment.

El present aval serà de duració indefinida, restant vigent fins que EMDUCSA no consenti la seva cancel·lació.

El present aval ha estat inscrit en aquesta mateixa data, en el Registre especial d'Avalls amb el número de l'Oficina.

*Lloc, data i signatures
Intervingut notarialment.*

Les proposicions per accedir a l'adjudicació de Béns Immobles que es tramitin pel procediment de sorteig, hauran de presentar-se seguint el model homologat, amb acompanyament de la documentació requerida segons el cas. A cada sol·licitud presentada se li adjudicarà un número a efectes del sorteig.

Article 10.- Mesa de Contractació

En els procediments de Subhasta i Concurs, l'adjudicació del/s Bé/ns Immobile/s s'efectuarà pel Consell d'Administració de la Societat o Òrgan delegat, a proposta de la Mesa de Contractació creada a l'efecte, a favor d'aquell licitador que en el primer cas, hagi presentat oferta econòmica més avantatjosa, i en el segon cas, s'hagi considerat com globalment més avantatjosa, d'acord amb els criteris de valoració de les ofertes prèviament establerts al Plec de Clàusules Particulars.

La Mesa de Contractació podrà sol·licitar, amb caràcter previ a l'adjudicació, els aclariments que consideri oportuns, així com suggerir modificacions no substancials a la documentació presentada pels licitadors.

La Mesa de Contractació, en cas de Subhasta, podrà elevar al Consell d'Administració, proposta d'acord de declarar deserta la licitació, si no hi ha cap licitador que, complint amb les condicions requerides, hagi ofertat per un preu igual o superior al tipus de licitació.

La Mesa de Contractació, en cas de Concurs, podrà elevar al Consell d'Administració, proposta d'acord de declarar deserta la licitació, si considera les ofertes presentades perjudicials pels interessos de la societat.

La Mesa de Contractació, en cas de Sorteig, elevarà al Consell d'Administració proposta d'acord de declarar deserta la licitació, de no haver-se presentat cap licitador, o d'haver-se presentat algun, aquest no compleixi els requisits exigits.

Article 11.- Subhasta i Concurs. Obertura en Acte Públic de les proposicions

Pels procediments de Subhasta i Concurs, l'acte públic d'obertura de pliques, tindrà lloc el dia i hora que consti a l'anunci corresponent, davant de la Mesa de Contractació constituïda a l'efecte, i que sota la Presidència del Vicepresident i l'assistència de la Secretària del Consell d'Administració de la Societat, estarà integrada pel Conseller-Delegat, el Gerent de Desenvolupament Urbà i Planejament i el Gerent d'Administració i Finances, actuant-se d'acord amb l'ordre següent:

- S'invitarà als assistents per tal que, amb caràcter previ a l'obertura de les pliques, manifestin els dubtes o sol·licitin les explicacions que estimin convenients, procedint per part de la Mesa de Contractació al seu aclariment i contestació.
- Obertura de les pliques pel President de la Mesa, segons l'ordre de presentació d'aquestes, i lectura en veu alta de la documentació presentada i de les ofertes econòmiques.

- Atorgament als licitadors que hagin presentat documentació incompleta, d'un termini de tres dies naturals per a esmenar les omissions, quan aquestes siguin subsanables, amb suspensió del procediment.
- A aquest efecte, es consideraran subsanables l'omissió d'aquells documents que es determini en cada cas al Plec de Clàusules Particulars.

El Secretari de la Mesa de Contractació, en acte privat, aixecarà Acta de la sessió d'obertura de pliques, on constarà la proposta d'adjudicació, i la trametrà al Consell d'Administració per a la seva aprovació.

Podrà requerir-se per la Mesa, Informe Tècnic, en atenció al qual, s'efectuarà aquella proposta d'adjudicació.

Article 12.- Sorteig. Acte públic

El sorteig es realitzarà en acte públic, davant de Notari o del Secretari de la Corporació.

En tots els casos que el procediment de licitació i adjudicació sigui el de Sorteig, s'haurà d'haver aprovat amb anterioritat a la celebració de l'acte del sorteig, i pel Consell d'Administració o l'Òrgan que el mateix hagi delegat aquestes atribucions, el Document de Bases que regirà el sorteig, el qual farà esment, com a mínim, de:

- data, lloc i hora de celebració del sorteig.
- nombre i identificació dels participants, i número assignat a cadascun d'ells pel sorteig
- grups o tipus de béns objecte de sorteig
- nombre i característiques de les paperetes
- procediment de realització del sorteig
- nombre d'adjudicatari i de reserves, en el seu cas en relació a cada bé o grup o tipus de béns.

El document d'adjudicació provisional, en aquest cas, s'efectuarà directament a favor dels adjudicatari i reserves, i per l'ordre en el qual constin en l'acte de sorteig fins a cobrir la totalitat de Béns Immobles objecte d'alienació, o, en el seu cas, de la totalitat de béns integrants de cada tipus o grup de béns dins de la promoció, i en el supòsit d'esgotar els adjudicatari i reserves en relació a algun tipus o grup, s'oferirà als que constin com reserves dels altres tipus o grups de béns dins de la mateixa promoció.

Article 13.- Adjudicació definitiva

En els supòsits de Subhasta i Concurs, un cop realitzada l'adjudicació pel Consell d'Administració, o aquell Òrgan que el mateix li hagués delegat aquestes atribucions, es comunicarà a l'adjudicatari i als altres participants al concurs que no hagin resultat adjudicatari, els quals podran retirar la documentació presentada.

L'acord d'haver declarat deserta la licitació, en el seu cas, també es comunicarà a tots els concurrents.

Pel cas de Sorteig, només es comunicarà l'adjudicació a aquell/s que n'hagi/n sortit beneficiaris, publicant-se el llistat d'adjudicatari i reserves al tauló d'anuncis de l'empresa, i si s'estima convenient, a un mitjà de premsa local.

La garantia provisional, en cas que s'exigís, serà retornada als licitadors, immediatament després de la proposta d'adjudicació del contracte, efectuada per la mesa de contractació reunida a l'efecte, previs els informes tècnics corresponents, restant retinguda en relació al licitador a favor del qual s'hagi efectuat la proposta d'adjudicació, i confiscada als licitadors que retirin injustificadament la proposta abans de l'adjudicació.

Article 14.- Formalització del contracte

Efectuada l'adjudicació definitiva, es procedirà:

Pel cas de Subhasta o Concurs, dins el termini que s'estableixi al Plec de Clàusules Particulars, es formalitzarà el corresponent contracte privat i/o escriptura pública segons es fixi en aquell.

Pel cas de sorteig, s'atorgarà el corresponent Document d'Adjudicació Provisional, prèviament al contracte privat i/o escriptura pública, a no ser que el Plec de Clàusules Particulars estableixi alguna cosa diferent.

Cas que no es formalitzés el contracte, dins el termini establert per causes imputables a l'adjudicatari, EMDUCSA podrà acordar la resolució de ple dret del mateix, prèvia audiència de l'adjudicatari pel termini de 7 dies hàbils, procedint-se a la incautació definitiva de la garantia provisional, cas d'haver-se exigit, considerant-se aquesta, a tots els efectes, com pena per incompliment, d'acord amb l'article 1.152 del Codi civil, restant facultada EMDUCSA per adjudicar el contracte a un tercer.

Article 15.- Règim econòmic i pagaments

Cas de les alienacions a títol oneros, el preu de la transmissió del Bé Immoble de què es tracti, no inclourà les despeses i Impostos que per virtut del contracte i/o la seva escripturació es generin, els quals, seran en la seva totalitat de compte i càrrec de l'adjudicatari, a excepció de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys que, en cas que es requereixi, correspondrà el seu pagament a l'empresa transmetent.

Article 16.- Procediment d'Adjudicació fallit

En el supòsit que s'hagi seguit qualssevol dels procediments de licitació, declarant-se finalment desert, o s'hagin esgotat els licitadors en el supòsit de subhasta i concurs, o s'hagin esgotat els adjudicatari i reserves en el cas del sorteig, podrà adjudicar-se el bé immoble directament a la primera persona física o jurídica que en sol·liciti la seva adjudicació, sempre i quan accepti les condicions del present Plec de Clàusules Generals i del corresponent Plec de Clàusules Particulars.

La modificació substancial del present Plec de Clàusules Generals i/o del Plec de Clàusules Particulars que el desenvolupi, requerirà un nou inici del procediment d'adjudicació en els termes del present Plec.

S'entendrà com modificació substancial aquella que suposi variació en la capacitat dels licitadors, les condicions essencials del contracte, o el tipus o preu de licitació en els termes que s'hagi definit al Plec de Clàusules Particulars.

Article 17.- Legislació aplicable

En tot allò no previst en el present Plec de Clàusules Generals i en el corresponent Plec de Clàusules Particulars que en cada cas s'aprovi, se seguiran:

- Els articles que resultin aplicables de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en la nova redacció donada pel RDL 2/2000, de 16 de juny, del seu Text Refós.
- Els articles que procedeixin del Codi civil.
- Les disposicions sectorials d'obligat compliment segons l'objecte del contracte de què es tracti.

En els supòsits de transmissions de drets concessionals d'ús, s'estarà en primer lloc al Plec de Condicions jurídiques i econòmico-administratives reguladores de la Concessió.

Article 18.- Competència

Per a la resolució de totes les qüestions litigioses derivades del procediment de licitació, l'adjudicació i el contracte, les parts se sotmetran als jutjats i tribunals de Cornellà de Llobregat, a no ser que amb caràcter imperatiu correspongués a un altre ordre jurisdiccional o fur, la competència per a resoldre-les.

Cornellà de Llobregat, 29 de maig del 2001