

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA VENTA MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO EN CINCO LOTES DE PARTE DE LA FINCA “LA VEGOSILLA” DE PROPIEDAD MUNICIPAL

1.- OBJETO

El objeto lo constituye la venta mediante concurso público de cinco lotes procedentes de la finca rústica de propiedad municipal, denominada “la Vegosilla” cuya descripción es la siguiente:

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida total de cincuenta y tres hectáreas, cincuenta y dos áreas y cincuenta centiáreas, que figura en el Catastro de Rústica de Trebujena, a nombre de distintos titulares, como parcelas tres, cuatro, cinco, mil cinco, dos mil cinco, tres mil cinco, cuatro mil cinco, cinco mil cinco, seis, nueve mil tres, nueve mil cuatro y nueve mil cinco del polígono ocho y linda: Norte, herederos de Argüeso y paso de ganado; este, con el Cortijo de Capita, del término de Jerez de la Fra.; Sur, con marismas del Excmo. Ayuntamiento de Jerez; y Oeste, finca de Doña Petra de la Riva. Viuda de Domecq.

TITULAR ACTUAL:

Nombre: Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

C.I.F. P 1103700-I.

Título: Bien Patrimonial.

Naturaleza Derecho: Propiedad.

Participación: 1/1.

Título: Escritura de reversión otorgada en Trebujena ante la Notario doña Soledad Pardo González el día 6 de mayo de 2009 protocolo número doscientos treinta y ocho, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Cargas: libre de cargas y gravámenes.

INSCRIPCIÓN ANTERIOR: Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, al Tomo 959, Libro 91, Folio 122, Finca 3.808, inscripción 2ª.

De dicha finca se segregan para su venta los siguientes lotes:

- **LOTE NUMERO UNO:**

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida de 78.233,61 m2, que linda: Norte, Camino de Sanlúcar a Lebrija; este con Canal de Desagüe; Sur, con parcela de la misma finca correspondiente al Lote número dos y Oeste, con parcela 7 del polígono 8 cuya titular catastral resulta doña Sofía Domecq Urquijo.

- **LOTE NUMERO DOS:**

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida de 91.339,20 m2, que linda: Norte, con parcela de la misma finca correspondiente al Lote número uno; este con Canal de Desagüe; Sur, con parcela de la misma finca correspondiente al Lote número tres y Oeste, con parcela 7 del polígono 8 cuya titular catastral resulta doña Sofía Domecq Urquijo.

- **LOTE NUMERO TRES:**

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida de 48.484,83 m2, que linda: Norte, con parcela de la misma finca correspondiente al Lote número dos; este con Canal de Desagüe; Sur, con canal de desagüe de nueva construcción perteneciente a la finca original que linda con el Término de Lebrija (Sevilla) y Oeste, con parcela 7 del polígono 8 cuya titular catastral resulta doña Sofía Domecq Urquijo.

- **LOTE NUMERO CUATRO:**

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida de 65.405 m², que linda: Norte, con paso de ganados; este con el Término Municipal de Lebrija; Sur, Camino de Sanlúcar a Lebrija y Oeste, con canal de desagüe.

- **LOTE NUMERO CINCO:**

Finca rústica sita en término municipal de Trebujena, de cabida de 66.464,40 m², que linda: Norte, Camino de Sanlúcar a Lebrija; este y oeste con el Término Municipal de Lebrija.

2.- REGIMEN JURIDICO

Este contrato tiene carácter privado y se regirá para su adjudicación por lo establecido en este Pliego, por lo establecido en la legislación de bienes de las Entidades Locales y por la ley 30/2007, de 30 de Octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP). Para sus efectos y extinción se regirá por el Código Civil.

La presente contrata se adjudicará por el procedimiento abierto y la forma de concurso, previstos y regulados por los arts. 141 a 145, art. 184.3 de la LCSP.

2.- PRECIO DE LICITACION

Se establece como precio de salida de venta de la finca descrita el de dos mil sesenta y siete euros por hectárea (2.067 €/ha.), sobre este precio se licitará al alza, incrementándose con el Impuesto del Valor Añadido al tipo vigente en el momento de firma de la escritura.

3.- CONDICIONES DE VENTA

El precio en el que se cierre el presente concurso para la parcela, se realiza en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie, por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrá dar lugar a reclamación económica

Corresponderá al adjudicatario satisfacer todos los tributos correspondientes, sean del Estado, de la Comunidad Autónoma o Municipales, que se devenguen como consecuencia de la transmisión así como todos los gastos de otorgamiento de la Escritura e Inscripción en el Registro de la Propiedad.

La operación de venta de este expediente está exenta del impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos.

III. PROPONENTES, DOCUMENTACIÓN Y OFERTAS

Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que, con plena capacidad jurídica y de obrar, la tengan para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y en particular para el contrato de compraventa.

Podrán licitar conjuntamente dos o más personas físicas o entidades jurídicas. En este caso cada una de ellas deberá cumplir los requisitos exigibles y presentar la documentación que a cada uno corresponda y suscribir una declaración jurada en la que se exprese el porcentaje de propiedad que cada uno asume. En todo caso cada uno de los licitadores será responsable solidario del pago del precio de adjudicación.

Además los licitadores no deberán estar incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad que le impidan contratar con las administraciones públicas, lo cual acreditarán con la declaración jurada correspondiente.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

4.- CAPACIDAD PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO

Están capacitadas para intervenir en el presente concurso las personas con capacidad para contratar, es decir las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectados por ninguna de las causas que enumera de prohibición o incompatibilidad previstas en la legislación administrativa o mercantil.

Los concursantes podrán concurrir solos, en unión temporal o en participación conjunta. En estos dos últimos supuestos los licitadores agrupados quedarán obligados solidariamente ante la Administración, indicarán la participación de cada uno de ellos y deberán nombrar un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo. Asimismo en el supuesto de Uniones temporales será precisa la formalización de la unión en escritura pública, si bien dicho requisito no será exigible hasta el momento en que se haya efectuado la adjudicación a su favor.

En los supuesto de unión temporal de empresarios o en el de licitadores en participación conjunta deberán cumplir los requisitos exigidos y no estar afectados por las prohibiciones ni incompatibilidades para contratar todos y cada uno de los integrantes de la unión.

III.2. Documentación.-

Los licitadores presentarán dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que lo represente, en los que se indicarán además de la razón social y denominación del licitador la leyenda "Concurso para la venta de la finca rústica La Vegosilla del Ayuntamiento de Trebujena", y contendrán: el primero (A-Documentación Administrativa) la documentación exigida para tomar parte en el concurso y el segundo (B-Oferta) la oferta ajustada al modelo que se incluye en este Pliego.

III.2.1. Documentación administrativa. Sobre A

En dicho sobre deberán incluirse obligatoriamente los siguientes documentos:

a) La capacidad de obrar de los licitadores que fueren personas jurídicas que se acreditará mediante escrituras de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

La capacidad de obrar de los licitadores no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones , en función de los diferentes contratos.

La capacidad de obrar de los licitadores extranjeros no comprendidas en el párrafo anterior se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además, deberá acompañarse informe de la Misión Diplomática Permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial del Comercio, siempre que se trate de contratos de cuantía igual o superior a la prevista en los artículos 125 y 126 de la Ley o, en caso contrario, el informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 44 de la LCSP.

En el supuesto de concurrir un licitador individual acompañará el Documento Nacional de Identidad y, en su caso, la escritura de apoderamiento debidamente legalizada, o sus fotocopias debidamente autenticadas.

b) Declaración responsable de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 49 de la LCSP.

c) Poder bastante al efecto a favor de las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el art. 94.1.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

d) En caso de concurrencia conjunta de dos o más licitadores, declaración jurada de todos ellos en la que se exprese el porcentaje de propiedad que cada uno asume y que se comprometen a ser responsables solidarios del pago del precio de adjudicación.

e) Resguardo acreditativo de haber constituido a favor del Ayuntamiento de Trebujena una fianza provisional por importe del dos por ciento del precio de tasación de la finca a cuya venta licite, y en cualquiera de las formas previstas en el art. 91 de la LCSP.

f) Las empresas extranjeras aportarán una declaración expresa de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles en cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

Los documentos podrán presentarse originales o mediante copias de los mismos que tengan carácter de auténticas, conforme a la legislación vigente.

III.2.2. Oferta. Sobre B

Se presentará en la forma especificada en la cláusula 3.2., añadiendo en el sobre la referencia «Oferta» conforme al modelo que se inserta en el anexo I.

Cada licitador no podrá presentar más que una sola proposición, cualquiera que sea el número de dependencias donde esta pueda ser presentada. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una agrupación. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación de todas las por él presentadas.

III.2.3. Lugar de entrega

Los sobres antes reseñados, deberán ser entregados en la Secretaría del Ayuntamiento, en horas de oficina, hasta las catorce horas del día hábil en el que se cumplan quince días naturales, contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, o enviados por correo dentro del plazo señalado en la cláusula anterior. (si cae en Sábado se trasladará al lunes hábil siguiente). Una vez presentada una proposición no podrá ser retirada bajo ningún pretexto.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, se deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo. Transcurridos, no obstante, 10 días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

III.3. La Mesa de contratación.-

La Mesa de contratación estará integrada del modo siguiente:

- Presidente: Alcalde Manuel Cárdenas Moreno (o concejal en quien delegue).
- Los vocales: Secretario: Enrique J. Clavijo González o quien legalmente le sustituya
- Concejal: M^a Dolores Hedrera González
- Arquitecto: Rafael López Bohórquez
- Secretario: Enrique J. Clavijo González o quien legalmente le sustituya.

III.4. Criterios de adjudicación.-

Los criterios de valoración que se recogen son:

- a) Precio ofertado: 40 puntos, en función del mayor precio ofertado.
- b) Forma jurídica del ofertante: 35 puntos si la forma jurídica de la entidad ofertante es la de Sociedad Cooperativa Agraria o Sociedad Anónima Laboral, cuyo objeto social sea la explotación agraria.
- c) Por la acreditación de haber disfrutado durante los diez años anteriores de la explotación, agraria objeto del presente concurso: 35 puntos.
- d) Por acreditación de estar inscrito durante los diez años anteriores a la fecha de presentación de la Oferta con domicilio social en la localidad de TREBUJENA, si la forma jurídica de la entidad ofertante es la de Sociedad Cooperativa Agraria o Sociedad Anónima Laboral: 35 puntos.
- e) Por acreditación de haber realizado cursos de formación agrarios y cooperativos relacionados con la explotación objeto del presente, siempre y cuando dichos cursos hayan sido realizados por los socios integrantes de las sociedades cooperativas ofertantes: 15 puntos.

3. Los méritos serán valorados por la mesa de licitación para cada uno de los licitadores. La puntuación establecida será global para cada criterio y se repartirá entre todos los licitadores en proporción a los parámetros a tener en cuenta para cada uno. En caso de que los méritos no se especificaren con claridad se tendrán por no alegados y no serán valorados.

La valoración se hará con el asesoramiento de expertos si se creyera conveniente. Todos los datos serán contrastados y en caso de discrepancia se estará a lo que se derive del informe que se emita al respecto.

4. En caso de producirse empate en la puntuación obtenida se adjudicará a quien mejor oferta económica haya realizado, y si persiste el empate la adjudicación se resolverá mediante sorteo.

5. Si el concurso quedara desierto, durante un plazo de un año a contar desde la resolución, los bienes de que se trate pueden enajenarse de forma directa conforme al mismo pliego.

III.5. Examen de las proposiciones.-

La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A). A los efectos de la expresada calificación, el presidente ordenará la apertura del sobre, y el Secretario certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada lo comunicará verbalmente a los interesados, además se harán públicas a través de anuncios del órgano de contratación y concederá un plazo no superior a tres días para que el licitador subsane el error.

La mesa, una vez calificada la documentación a que se refiere el artículo 129 de la Ley y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar los licitadores que se ajustan a los criterios de selección de los mismos con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A los efectos establecidos en los artículos 51 y 61 a 67 de la LCSP, el órgano y la mesa de contratación podrán recabar del licitador sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días sin que puedan presentarse después de declaradas admitidas las ofertas.

En el acto público de apertura de proposiciones celebrado en el lugar, fecha y hora señalados en el anuncio de licitación, notificará los admitidos o excluidos. Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del sobre B) de las proposiciones admitidas. La Mesa evaluará las proposiciones mediante los criterios de valoración que se recogen por orden decreciente de importancia y ponderación, y formulará la propuesta que estime pertinente al órgano de contratación.

La Mesa de Contratación, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 135 y 144 de la LCSP elevará las proposiciones presentadas junto con el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

III.6. Documentación.-

Antes de la adjudicación del contrato se concederá al licitador propuesto un plazo de 5 días hábiles para presentar certificación administrativa expedida por el órgano competente, acreditativa de encontrarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

III.7. Adjudicación.-

La Administración adjudicará el contrato a la proposición más ventajosa de conformidad con los criterios de adjudicación.

El órgano de contratación, previos los informes correspondientes, adjudicará el contrato en el plazo máximo de tres meses, a contar desde la apertura de las proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el licitador tiene derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados.

V. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO / CESIÓN

V.1. La formalización del contrato se efectuará en escritura pública otorgada ante el notario de turno, dicho otorgamiento se efectuará a requerimiento de cualquiera de las partes. No obstante ello, para que pueda otorgarse escritura pública a favor del adjudicatario éste deber tener abonado la totalidad del importe de la compraventa.

VI. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

El Adjudicatario está obligado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1) Se deberá abonar el precio establecido en la adjudicación y en el plazo y forma establecidos en este pliego.

2) El destino y uso de la finca rústica adquirida será el que se prevé en la normativa que le es de aplicación.

VII.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y EXTINCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD:

Son causas de resolución del contrato y extinción del derecho de propiedad del adjudicatario:

1. El mutuo acuerdo entre el comprador y vendedor.

2. El incumplimiento de las restantes obligaciones que se imponen al adjudicatario en el Pliego de Condiciones o las establecidas en la escritura, siempre que requerida al efecto, no subsane, en el plazo que se le conceda, el referido incumplimiento.

En estos casos el Ayuntamiento de Trebujena podrá recuperar de la propiedad del terreno enajenado, abonando al comprador el precio pagado.

VIII. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y JURISDICCIÓN

Las dudas, problemas y discrepancias sobre este contrato se resolverán en la forma siguiente:

- Si se refiriesen a la preparación y adjudicación del contrato y demás aspectos administrativos lo resolverá el órgano de contratación y las resoluciones de éste, que pondrán fin a la vía administrativa, si no fueren de conformidad para el licitador, podrán ser sometidas al recurso contencioso-administrativo, conforme a lo previsto por la Ley reguladora de dicha jurisdicción, sin perjuicio de que los interesados puedan interponer recurso potestativo de reposición, previsto en los arts. 116 y 117 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- Si se refieren a la ejecución, modificación, extinción y efectos, si no hubiere acuerdo en la comisión se podrán someter a la Jurisdicción Civil ordinaria competente por razón del territorio.”

ANEXO Nº 1

MODELO DE OFERTA

«Don.....con DNI n.º
natural de

..... provincia de
....., mayor

de edad y con domicilio en C/
.....

teléfono actuando en nombre (propio o de la empresa a que represente), manifiesta que, enterado del anuncio publicado en el (Boletín Oficial del Estado o), de fecha conforme con todos los requisitos y condiciones que se exigen para adjudicar mediante concurso la venta de la finca rústica denominada “La Vegosilla” propiedad del Ayuntamiento de Trebujena y del Pliego de Cláusulas Administrativas que ha de regir dicho concurso y en relación con la parcela arriba referida ofrece lo siguiente:

a) Precio ofertado:..... Euros (en letra y número).

Lugar, fecha, firma y sello.»

ANEXO Nº 2

DECLARACIÓN JURADA SOBRE INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR

Don/Doña, en su calidad de....., con D.N.I./C.I.F., DECLARA BAJO JURAMENTO:

Que (él y/o la Sociedad a la que representa) no está/n incurso/s en alguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar con la Administración que se señalan en la legislación administrativa y mercantil, aceptando expresamente la nulidad del contrato a partir de la fecha en que, en su caso, se demuestre la falsedad de la declaración presentada.

Lo que firmo en Trebujena, a ____ de _____ de 2007.

Fdo.:

ANEXO Nº 3

**DECLARACIÓN JURADA DE ESTAR AL CORRIENTE DE PAGOS CON EL
AYUNTAMIENTO**

Don/Doña, en su calidad de, con D.N.I./C.I.F., DECLARA BAJO JURAMENTO:

Que (él o la Sociedad a la que representa) no adeuda cantidad alguna, bajo ningún concepto, al Ayuntamiento de Trebujena ni a entidades incorporadas o asociadas al mismo.

Lo que firmo en Trebujena, a _____ de _____ de 2007

Fdo.:”