



**PREGO DE CLÁUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REXERÁN A ALIENACIÓN, A TRAVÉS DE PROCEDIMENTO ABERTO CON MÚLTIPLES CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN, POLO CONCELLO DE FORCAREI, DAS PARCELAS DO POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILAPOUCA (FORCAREI).**

**Consideracións xerais**

**PRIMEIRA. - Obxecto do contrato**

É obxecto do contrato a alienación, por procedemento aberto con múltiples criterios de adxudicación, das parcelas de natureza patrimonial propiedade do Concello de Forcarei, sitas no Polígono Industrial de Vilapouca, e que figuran no **Anexo nº 1 do presente Prego, ao obxecto de ser destinadas polos futuros adquirentes** á construción e conseguinte explotación de edificacións industriais ou comerciais de conformidade coas previsións contidas no presente Prego e con sometemento aos usos e determinacións do plan urbanístico vixente no Concello de Forcarei.

Respecto das parcelas obxecto de alienación, permitirase a súa agrupación a outras con autorización previa do Concello, debendo cumprir sempre a edificabilidade mínima establecida para cada unha.

Os que resulten adxudicatarios de máis dunha parcela, poderán acometer a súa agrupación en aqueles supostos que expresamente resulten permitidos polas determinacións da normativa urbanística en vigor.

A adxudicación farase nunha parcela de superficie en orde á solicitude feita. A parcela adxudicada serao coas condicións orográficas que lle son propias.

O Órgano de adxudicación resérvase a facultade de situar as superficies solicitadas na zona do polígono que considere máis axeitada segundo o tipo de industria a instalar.

A normativa urbanística e os usos do polígono, achéganse como **Anexo 2**, sen prexuízo da posibilidade de comprobación por conta do oferente da información urbanística que estime pertinente.

**SEGUNDA. - Prezo do contrato**

O prezo das parcelas será o seguinte:

**38 € m/2 se se adquiren entre 1.434,04 e 2.868,08 m/2.**

**37 € m/2 se se adquiren entre 2.868,09 e 5.736,16 m/2.**

**36 € m/2 se se adquiren entre 5.736,17 e 15.000 m/2.**



Estes prezos serán incrementados co IVE correspondente segundo o tipo que legalmente proceda.

Estes prezos serán mellorable á alza conforme ás ofertas realizadas polos respectivos licitadores.

Aquelas parcelas que queden dentro do ámbito de afección da estrada (N-541) terán unha dedución na porción da zona afectada de **18 € m/2**.

O devandito prezo aboarase na forma que establece a cláusula duodécima do presente prego.

En ningún caso o prezo ofertado polos licitadores e por ende, o prezo do contrato de cada unha das parcelas adxudicadas, poderá ser inferior ao sinalado na presente cláusula.

### **TERCEIRA. - Garantía provisional e definitiva**

Os licitadores deberán constituír garantía provisional equivalente ao **2%** do tipo de licitación previsto no presente prego, que permanecerá vixente ata que o órgano de contratación adxudique o contrato.

Así mesmo, os adxudicatarios deberán constituír garantía definitiva por importe do **5%** do prezo de adxudicación, excluído o importe sobre o valor engadido, na caixa da tesourería municipal, no prazo de quince días hábiles contados dende o seguinte a aquel en que se publique a adxudicación provisional no Perfil de Contratante, e que será devolta unha vez obtida a licenza definitiva da actividade solicitada.

As garantías consignaranse, exclusivamente, na Caixa do Concello, admitíndose a presentación de aval bancario.

As garantías provisionais constituídas polos que non resulten adxudicatarios quedarán extinguidas, acordándose a súa devolución no acto de adxudicación das parcelas.

### **CUARTA. - Capacidade para tomar parte no procedemento aberto.**

Poderán concorrer á presente licitación, as persoas naturais ou xurídicas, nacionais ou estranxeiras, individualmente ou agrupadas en unión temporal de empresas, que tendo plena capacidade de obrar, posúan plena capacidade para contratar, de acordo coa normativa contida no Código Civil, sobre capacidade xeral para toda clase de contratos, e en particular para o contrato de compravenda.

Non poderán tomar parte nesta aquelas Entidades e persoas xurídicas que se



atopen incursas en calquera das prohibicións para contratar coa Administración sinaladas no artigo 49 da Lei 30/2007, de Contratos do Sector Público, nin os declarados en suspensión de pagamentos, quebrados e concursados non rehabilitados na data de publicación desta convocatoria.

As persoas xurídicas estranxeiras, seralles de aplicación as normas que rexen os investimentos de capital estranxeiro en España, así como todas aquelas que sobre esta materia se atopen vixentes no momento de anunciarse a convocatoria da licitación.

#### **QUINTA. - Convocatoria, prazo e lugar de presentación das proposicións**

A convocatoria da licitación para a alienación das parcelas anunciarase no Boletín Oficial da provincia de Pontevedra e o Diario Oficial de Galicia, sen prexuízo de que se poidan utilizar outros medios complementarios que garantan a súa publicidade.

As proposicións para tomar parte na presente contratación poderán presentarse no Rexistro Xeral do Concello de Forcarei, situado na praza da Igrexa nº 1, C.P. 36550, no prazo de vinteseis días naturais a contar dende o día seguinte o da publicación do anuncio da licitación no último Boletín Oficial, finalizando ás 14 horas do último día natural.

Para o suposto de que o último día do prazo previsto para a presentación de ofertas coincidise con sábado ou festivo, dito prazo entenderase prorrogado ata o primeiro día hábil seguinte.

A presentación de ofertas poderá realizarse así mesmo a través de calquera dos medios previstos no artigo 38 da vixente Lei 30/92, de Réxime Xurídico das Administracións Públicas e Procedemento Administrativo Común, dentro do indicado prazo.

As proposicións poderán tamén ser enviadas por correo cos requisitos e xustificación esixidos no artigo 80.4 do Regulamento de Contratos das Administracións Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, do 12 de outubro, á dirección indicada anteriormente, en cuxo caso o licitador deberá xustificar a data e hora de imposición do envío na oficina de correos e anunciar ao Concello de Forcarei a remisión da oferta mediante fax (986 75 46 03 / 986 75 40 82) ou telegrama no mesmo día, no que se consignará o título completo da convocatoria á que se presente e o nome do oferente. Sen a concorrencia de ambos os dous requisitos non será admitida a proposición se a mesma é recibida con posterioridade á data de terminación do prazo sinalado no anuncio. Transcorridos os dez días naturais seguintes dende a recepción da comunicación sen recibirse a proposición, esta non será admitida, e poderá procederse pola Mesa de Contratación á apertura das plicas efectivamente presentadas en prazo.



A presentación de proposicións supón, por parte do licitador, a aceptación incondicionada das Cláusulas deste Prego e a declaración responsable de que reúne todas e cada unha das condicións esixidas para contratar coa Administración.

## **SEXTA. - Formalización das propostas**

As persoas naturais e xurídicas que desexen tomar parte na licitación pública dos indicados terreos presentarán a súa proposición en tres sobres, separados coas letras A, B e C, todos eles pechados e asinados polo licitador ou persoa que o represente, co título "Licitación pública convocada polo Concello de Forcarei, para a alienación da/as parcela/as nº....., do Polígono Industrial de Vilapouca, no Municipio de Forcarei, Pontevedra," facendo constar, en cada un deles, o seu respectivo contido e o nome do licitador así como o seu correspondente C.I.F. ou N.I.F., no seu caso.

En caso de que se presenten licitacións por varias das parcelas, e polo que se refire á documentación administrativa que haberá de integrar o Sobre "A", será suficiente coa presentación dun solo sobre "A" por licitador, sinalando neste sobre as parcelas polas cales se toma parte no concurso.

### **SOBRE A: levará o subtítulo "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"**

1. Inclúiranse os seguintes documentos, que serán orixinais ou fotocopias compulsadas, debendo figurar nun índice e pola mesma orde que a continuación se indica:

**1.1** Documento ou documentos que acrediten a personalidade do empresario e a representación que ostente, no seu caso, o asinante da proposición e, en todo caso os seguintes:

a) Documento Nacional de Identidade do licitador, cando se trate de persoas físicas ou empresarios individuais, mediante fotocopia compulsada por autoridade pública competente, ou escritura de constitución da Sociedade debidamente inscrita no Rexistro Mercantil, cando o empresario fose persoa xurídica, igualmente mediante fotocopia cotexada do orixinal por autoridade competente.

b) Poder debidamente bastanteado. Os que comparezan ou asinen proposicións en nome doutro, ou representen unha persoa xurídica, deberán acompañar tamén poder, debidamente bastanteado, acreditativo da súa representación, todo iso en orixinal ou copia compulsada. Igualmente, deberá presentar fotocopia compulsada do D.N.I. da persoa ao favor da cal se outorgou o apoderamento ou representación. Se o documento acreditativo da representación contivese delegación permanente de facultades, deberá figurar ademais, inscrito no Rexistro Mercantil.



c) En caso de concorrer á licitación varias empresas constituíndo unha unión temporal, cada unha delas deberá acreditar a súa personalidade e capacidade, indicando os nomes e circunstancias dos empresarios que subscriben as proposicións, a participación de cada unha delas, designando a persoa ou entidade que, durante a vixencia do contrato, exercerá a representación da unión temporal ante a Administración.

**1.2** Resgardo acreditativo do depósito, exclusivamente, na Caixa do Concello de Forcarei da garantía provisional a favor do Concello de Forcarei, por importe equivalente ao **2 por 100 do tipo de licitación** da/s parcela/s que se desexen adquirir (segundo modelo axustado aos anexos que se insertan no Regulamento de Contratos das Administracións Públicas no que consta que o aval será pagadoiro ao primeiro requirimento deste Forcarei).

Todos os documentos nos que se constitúa a garantía provisional deberán ser conformados e fiscalizado pola Intervención do Concello de Forcarei, tras o cal se unirán ao expediente.

A devandita garantía poderá prestarse en calquera das formas previstas no art. 84 da Lei 30/2007:

- a) En efectivo ou en valores de débeda pública.
- b) Mediante aval prestado por algún dos Bancos, Caixas de Aforros, Cooperativas de Crédito, establecementos financeiros de crédito e sociedades de garantía recíproca, autorizados para operar en España.
- c) Mediante contrato de Seguro de Caución celebrado cunha entidade aseguradora autorizada para operar no ramo.

**1.3** Declaración responsable do licitador, outorgada ante a Autoridade Xudicial, Administrativa, Notario ou organismo cualificado pola que se faga constar que non se atopa incurso nalgunha das prohibicións para contratar que contén o art. 49 da Lei 30/2007, de Contratos do Sector Público.

**1.4** Declaración responsable á que se refire o artigo 130 da Lei 30/2007 de Contratos do Sector Público, de acharse ao corrente do cumprimento das obrigas tributarias e de Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes.

**1.5** Declaración responsable de que o licitador non está incurso nos supostos de incompatibilidade previstos na Lei 53/1984, do 26 de decembro, de Incompatibilidades de persoal do Persoal ao Servizo das Administracións Públicas; da Lei 12/1995, de 11 marzo, de Incompatibilidades dos Membros do Goberno da Nación e dos Altos Cargos da Administración Xeral do Estado, da Lei 9/1996, do 18 de outubro, de Incompatibilidades dos Membros da Xunta e Altos



Cargos da Administración Autonómica de Galicia, nin da Lei 5/1985, de 19 de xuño, do Réxime Electoral Xeral.

O licitador proposto como adxudicatario provisional, deberá achegar, salvo que xa o presentara no sobre A de documentación administrativa, no prazo máximo de 15 días hábiles, as certificacións que acrediten acharse ao corrente do cumprimento das obrigas coa Seguridade Social, coa Axencia Estatal de Administración Tributaria e co Concello de Forcarei, impostas polas disposicións vixentes.

**SOBRE B: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUXA CUANTIFICACIÓN DEPENDA DUN XUÍZO DE VALOR (CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN SUBXECTIVOS).**

Contido: Interese social da iniciativa empresarial; introdución de innovacións tecnolóxicas e de proceso, e realización de actividades de fabricación; e condicións estéticas e ambientais da implantación industrial.

O sobre **B**, presentárase incluíndo neste toda a documentación gráfica e escrita tal e como a continuación se sinala:

Toda a documentación escrita se presentará en formato DIN A4, a unha cara, cun máximo de 50 follas. Encadernarase en dous cuadernillos, un incluírá os documentos 1, 2 e 3, (memoria descritiva da actividade que será obxecto de implantación, memoria descritiva do proxecto de edificación e memoria de calidades) e outro co documento 4 (estudio económico e financeiro).

1. MEMORIA SIMPLE DESCRIPTIVA DA ACTIVIDADE, na que se realizará unha exposición da actividade comercial ou industrial que pretende ser implantada sobre a parcela ou parcelas para a adquisición da cal optou o licitador. Con este documento acompañarase un estudio xustificativo da acomodación da actividade obxecto de implantación tanto á normativa urbanística coma á lexislación sectorial vixente reguladora da actividade comercial ou industrial, e moi especialmente, á normativa ambiental en función das distintas posibilidades contaminantes da industria.

A xeito de guía indícanse os seguintes apartados que poderán complementarse coa información que as entidades licitadoras consideren necesaria para os efectos de valoración da proposta:

1.1. Descrición da EMPRESA.

- Memoria da actividade empresarial.
- Organigrama da Empresa e número de traballadores.
- Medios materiais e instalacións. Políticas de Calidade, de innovación e de



formación de persoal.

- Desenvolvementos realizados pola empresa e en curso.
- Datos económicos: Copia das contas anuais e informes de auditoría depositados no rexistro mercantil dos tres últimos anos.

#### 1.2. Descrición do PROXECTO EMPRESARIAL a implantar.

- Descrición da actividade, características técnicas dos produtos e/ou servizos, destacando os seus aspectos diferenciais máis significativos.
- Obxectivos xerais e específicos da actividade que pretende implantarse no Parque Industrial.
- Descrición das tecnoloxías e accións comerciais e de promoción máis significativas incorporadas á actividade que se pretende desenvolver e das innovacións tecnolóxicas que, no seu caso, se pretendan.
- Cronograma do proxecto de implantación.
- Proxecto de xestión ambiental prevista.
- Composición do equipo humano. Creación de emprego relacionado co desenvolvemento do proxecto de implantación.
- Principais provedores, actividades de promoción e mercadotecnia.

2. MEMORIA SIMPLE DESCRIPTIVA DO PROXECTO xustificativa das solucións adoptadas e exposición dos aspectos fundamentais das características xerais do Proxecto, a nivel dun simple anteprojecto, incluíndo bosquexo de fachada; plano de planta/s, tipo e calidade dos materiais e cadro de superficies.

3. MEMORIA DE CALIDADES con definición da clase e calidade dos materiais, elementos construtivos, acabados e instalacións, de forma que queden perfectamente identificados.

4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCEIRO comprensivo dos custos totais da instalación, medios de financiamento, prezos de custos e cadro de superficies útiles e construídas.

Ademais, presentarse, con carácter obrigatorio, unha explicación das circunstancias que xustifiquen os criterios de adxudicación.



**SOBRE C: DOCUMENTACIÓN RELATIVA ÁS CARACTERÍSTICAS DO  
OBXECTO DO CONTRATO QUE POIDAN VALORARSE MEDIANTE CIFRAS OU  
PORCENTAXES OBTIDAS A TRAVÉS DA MERA APLICACIÓN DE  
FÓRMULAS ESTABLECIDAS NO PREGO.**

Contido: **Proposición económica** (prezo) conforme ao modelo que se achega ao final do presente Prego. Na proposición económica deberá indicarse como partida independente, o importe do Imposto sobre Valor Engadido que debe ser repercutido.

A proposición presentarse escrita a máquina ou en letra clara e non se aceptarán aquelas que conteñan omisións, erros ou emendas que impidan coñecer claramente o que a Administración considere fundamental para considerar a oferta.

**SÉTIMA. - Criterios que servirán de base para a valoración e adxudicación das propostas presentadas.**

**1. - PREZO**

Por melloras á alza no prezo, ata 60 puntos.

PARA tales efectos, valoraranse cun (1) punto aquelas ofertas que propoñan como prezo de adxudicación o tipo de licitación establecido no Anexo do presente Prego para cada unha das parcelas obxecto desta licitación, e con 50 puntos, a oferta que propoña o prezo máximo de adxudicación para cada respectiva parcela. Partindo deste criterio de valoración, a puntuación outorgable ás restantes ofertas o prezo da cal de adxudicación se encontrase comprendido dentro deste tramo realizarase mediante un cálculo proporcional.

**2.- INTERESE SOCIAL DA INICIATIVA EMPRESARIAL - Por creación de emprego, ata 15 puntos.**

PARA estes efectos, terase en especial consideración o número de traballadores contratados e que a creación de emprego se oriente aos sectores socialmente máis desfavorecidos (entendendo por tales e a título meramente enunciativo, os desempregados de longa duración, os desempregados maiores de 45 anos, mulleres, minusválidos, desempregados con niveis de rendas máis baixos, etc. ), e moi especialmente se se trata de veciños residentes no termo municipal de Forcarei ou nos municipios máis próximos.

**3.- INTRODUCCIÓN DE INNOVACIÓNS TECNOLÓXICAS E DE PROCESO E REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES DE FABRICACIÓN. -**

- Por investigación, desenvolvemento e innovación, ata 5 puntos

- Por fabricación, distribución, comercio e almacenamento (por orde decrecente), ata 5 puntos





#### 4. -CONDICIÓN ESTÉTICAS E AMBIENTAIS DA IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

- Empresas que nas súas instalacións ou no desenvolvemento do seu proceso produtivo, instalen ou desenvolvan sistemas beneficiosos para o Medio, actividades que poñan en marcha investimentos en medidas correctoras que diminúan os impactos, actividades sen impacto ambiental, edificacións singulares, ata 5 puntos

#### 5. - INVESTIMENTOS

- Polo importe da inversión e mellora das calidades que deberá vir valorada, que impón o desenvolvemento da normativa que regula as edificacións dentro do Polígono Industrial, ata 5 puntos

PARA tales efectos, valorarase cun (1) punto a oferta ou ofertas que conteñan o custo de investimento máis baixo de entre os distintos propostos polos licitadores, e con 5 puntos, a oferta que propoña un custo de investimento máis elevado, sempre referidos os devanditos parámetros para cada unha das respectivas parcelas obxecto da licitación. Partindo deste criterio de valoración, a puntuación outorgable ás restantes ofertas o prezo da cal de adxudicación se encontrase comprendido dentro deste tramo realizarase mediante un cálculo proporcional.

#### 6.- AMPLIACIÓN OU TRASLADO.

Pola ampliación ou traslado forzoso das industrias existentes no Concello ata un máximo de 5 puntos.

TOTAL 100 puntos

#### PREFERENCIA NA ADXUDICACIÓN DE PARCELAS:

As parcelas serán adxudicadas aos peticionarios por orde de puntuación.

En caso de que unha parcela solo interese a unha empresa, aquela adxudicarase directamente, sempre e cando o licitador reúna todas e cada unha das condicións establecidas neste Prego para poder contratar coa Administración e que a súa oferta cumpra así mesmo con todos os requisitos igualmente esixidos no Prego respecto desta.

Durante o prazo de cinco anos, dende a comunicación ao Concello do inicio da actividade, vixiarase o cumprimento dos proxectos de explotación presentados e que serviron de criterios de adxudicación.



Conforme ao disposto no artigo 177.2.d) da Lei 9/2002, de Ordenación Urbanística e Protección do Medio Rural de Galicia, en concordancia co artigo 137.4 da Lei 33/2003 de Patrimonio das Administracións Públicas, as parcelas que quedasen desertas como consecuencia da resolución do presente procedemento público poderán ser obxecto de alienación directa, no prazo máximo dun ano, nas mesmas condicións que as establecidas na presente licitación, para tales efectos debendo obrigarse o futuro adquirente de modo expreso a acatar o contido íntegro deste prego, o cal formaría en todo caso parte integrante do contrato de compravenda.

### **OITAVA. - Apertura de proposicións**

Unha vez finalizado o prazo de presentación de proposicións, constituirase a mesa de contratación, e que estará composta polos seguintes membros:

Presidente: O Alcalde do Concello ou Concelleiro no que delegue.

Vocais: - O Secretario da Corporación ou funcionario no quen delegue.

- Un tenente de Alcalde.
- Un Arquitecto.

Secretario: un funcionario da Corporación.

Os acordos da Mesa requirirán maioría simple dos asistentes. En caso de empate, decidirse por voto de calidade do Presidente.

Dos acordos da Mesa levantarase acta da que dará fe o seu Secretario.

A continuación procederase á cualificación da documentación xeral achegada polos licitadores no sobre A. No caso de que se observasen defectos materiais na documentación presentada, poderá conceder un prazo non superior a tres días hábiles para que o licitador emende o erro, a excepción da garantía provisional que deberá constar inescusablemente, non podéndose emendar a súa falta de presentación.

Posteriormente, a mesa ás 10 horas do quinto día hábil seguinte ao día en que finalice o prazo sinalado para a presentación de plicas, en acto público, sinalará aquelas que fosen cualificadas como inadmitidas e admitida, e procederá á apertura do sobre B , correspondente a documentación técnica valorable mediante criterios non evaluables mediante fórmulas, tal e como prevé o artigo 27 do RD 817/2009, polo que se desenvolve parcialmente a Lei de contratos do sector público.

Posteriormente, logo da valoración da documentación anterior, procederase a apertura do sobre C.



A devandita documentación será trasladada aos técnicos que se consideren oportunos, quen a avaliasen e ponderasen seguindo criterios de valoración establecidos no prego.

No seu caso, a Mesa de Contratación poderá solicitar, antes de formular proposta ao Órgano de contratación, cantos informes técnicos, intemos ou externos, considere precisos e relaciónense co obxecto do contrato.

### **NOVENA. - Adxudicación provisional**

A Mesa de Contratación, á vista dos informes técnicos emitidos, unha vez ponderados os criterios que deban aplicarse para efectuar a selección do adxudicatario, elevará informe ou proposta de adxudicación provisional do contrato ao Órgano competente, que procederá a resolver sobre a exclusión das ofertas proposta pola Mesa de Contratación e sobre a adxudicación provisional nos termos establecidos nos artigos 135, 144 e 152 da Lei 30/2007, de Contratos do Sector Público. O prazo máximo para a adxudicación do contrato será de dous meses a contar dende o seguinte ao da apertura das proposicións, transcorrido o cal, os licitadores admitidos terán dereito a retirar a súa proposición.

O órgano de contratación clasificará as proposicións presentadas, por orde decrecente, atendendo aos criterios de valoración establecidos, e adxudicará provisionalmente o contrato, en prazo máximo dun mes a contar dende a apertura das proposicións, aos licitadores que presentaran as ofertas máis vantaxosas, publicándose no Perfil do Contratante do Concello de Forcarei ([www.forcarei.net](http://www.forcarei.net)).

Non obstante, nos termos previstos no art. 139 da Lei de Contratos do Sector Público, o Concello de Forcarei, antes de ditar a adxudicación provisional, poderá renunciar a asinar o contrato por razóns de interese público, ou desistir do procedemento tramitado, cando este adoeza de defectos subsanables, debendo indemnizar os licitadores, en ambos os dous casos, dos gastos que a súa participación na licitación lles efectivamente ocasionase.

### **DÉCIMA. - Documentación previa á adxudicación definitiva**

No prazo de quince días hábiles, contados dende o seguinte a aquel en que publique a adxudicación provisional no Perfil do Contratante do Órgano de Contratación, o adxudicatario provisional deberá achegar os documentos acreditativos de acharse ao corrente o cumprimento das súas obrigas tributarias e coa Seguridade Social, así como constituír a garantía definitiva do 5% do prezo de adxudicación, prevista na cláusula Terceira do presente Prego.

Para acreditar o cumprimento das obrigas tributarias e coa Seguridade Social



deberá presentar orixinais e copias auténticas dos seguintes documentos: certificacións expedidas polos órganos competentes en cada caso, coa forma e cos efectos previstos nos arts. 13,14,15 e 16 do RCAP, aprobado por Real Decreto 1098/2001, do 12 de outubro, acreditativas de acharse ao corrente do cumprimento das obrigas tributarias e coa Seguridade Social impostas polas disposicións vixentes.

### **UNDÉCIMA. - Adjudicación definitiva do contrato**

Transcorrido o prazo de 15 días hábiles dende o seguinte á publicación da adjudicación provisional, e unha vez achegada polo adjudicatario a documentación relacionada coa cláusula anterior, o órgano de contratación, dentro dos dez días hábiles seguintes, elevará a definitiva a adjudicación provisional realizada e procederá, no seu caso, á devolución das garantías provisionais ao resto dos licitadores, así como aos adjudicatarios definitivos, podendo estes aplicar o importe da garantía provisional á definitiva ou proceder a unha nova constitución desta última, en cuxo caso a garantía provisional cancelárase simultaneamente á constitución da definitiva.

Cando non proceda a adjudicación definitiva do contrato ao licitador que resultase adjudicatario provisional por non cumprir este as condicións necesarias para iso, antes de proceder a unha nova convocatoria a Administración poderá efectuar unha nova adjudicación provisional ao licitador ou licitadores seguintes a aquel, pola orde en que quedaran clasificadas as súas ofertas, sempre que iso fose posible e que o novo adjudicatario prestara a súa conformidade, en cuxo caso se concederá a este un prazo de quince días hábiles para achegar documentación relacionada coa cláusula anterior.

### **DUODÉCIMA. - Forma de pagamento**

O adjudicatario deberá aboar o 50% do prezo ofertado no prazo de trinta días naturais contados a partir da recepción da notificación do acordo de adjudicación definitiva, mediante transferencia Bancaria a favor do Concello de Forcarei na conta que este ten aberta na entidade de Caixanova número 2080 0032 82 000040000770.

En caso de incumprimento da devandita obriga, non se perfeccionará o contrato de compravenda sen prexuízo da retención da garantía en concepto de resarcimento de danos e prexuízos.

O Outro 50% do prezo do contrato deberá ser aboado no prazo máximo de seis meses contados a partir do pago anteriormente referido.

En caso de renuncia do solicitante ou incumprimento da devandita obriga, o adjudicatario perderá o 50% das cantidades depositadas ata o momento. Os



mesmos efectos produciranse se transcorre o prazo que fixe o Concello para o outorgamento de escritura pública, sen que teña lugar a súa formalización por causa imputable ó adxudicatario. Nestes casos, considérase que o adxudicatario desiste da oferta presentada, quedando sen efecto a adxudicación realizada, e podendo procederse polo Concello, ó alleamento da parcela.

A transmisión das parcelas farase polo Concello de Forcarei aos adxudicatarios libres de cargas e gravames, salvo as afeccións fiscais, as limitacións derivadas do establecido neste Prego, as limitacións derivadas da súa natureza e características construtivas e no seu caso, suxeitas ás condicións de uso contidas no Plan Xeral e no proxecto de Urbanización.

A venda realizarase no concepto de "corpo certo", polo que non caberá reclamación ningunha por posibles variacións, tanto na superficie coma no volume edificable, que puidesen xurdir como consecuencia da aplicación das ordenanzas vixentes; nin como consecuencia das condicións xeolóxicas, topográficas ou análogas que puidesen encarecer a construción.

### **DÉCIMO TERCEIRA. - Formalización do contrato**

1. - Requisitos previos á formalización do contrato:

a) Acordada a adxudicación definitiva do contrato procederase a efectuar a correspondente notificación ao adxudicatario da mesma, certificada e con xustificante de recepción.

b) Efectuada a notificación, o adxudicatario, dentro do prazo de 15 días hábiles seguintes á recepción, deberá achegar con carácter previo á formalización do contrato no Concello de Forcarei, xustificante do ingreso por un importe do 50% do importe do prezo de adxudicación, na Caixa do Concello.

2.- Formalización:

Unha vez efectuado o pagamento total procederase a formalizar a escritura pública de compraventa ante a Notaría que designe o Concello de Forcarei.

### **DÉCIMO CUARTA. - Gastos a cargo do adxudicatario**

O adxudicatario queda obrigado ao pagamento das taxas e impostos derivados da licitación, agás os anuncios.

Serán de conta do adxudicatario os gastos derivados do outorgamento de escritura pública e da práctica de inscricións rexistras.

Igualmente queda obrigado ao pagamento dos tributos que graven os terreos a



partir da data de adxudicación, así como os gastos de mantemento e conservación das infraestruturas e dos servizos xerais do Polígono, na cota que lle corresponda, así como as obras de reposición da urbanización existente que fose preciso realizar como consecuencia da conexión aos servizos xerais.

### **DÉCIMO QUINTA. - Obrigas dos adxudicatarios.**

Os adxudicatarios das parcelas veranse obrigados a:

1. A destinar a parcela obxecto deste contrato á construción dunha edificación industrial ou comercial de conformidade coas previsións contidas no Prego de Cláusulas Administrativas que rexeron a selección do adquirinte, con pleno sometemento ás previsións do plan urbanístico de aplicación e as condicións específicas que se deriven das licencias municipais ou das autorizacións administrativas sectoriais que preceptivamente deban ser solicitadas para a implantación da actividade.
2. O adquirente está obrigado a edificar como mínimo as parcelas adxudicadas nos seguintes porcentaxes de edificabilidade:
  - a) 0,35 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> parcelas entre 1.000m<sup>2</sup> e 5.000 m<sup>2</sup>.
  - b) 0,25 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> parcelas entre 5.000m<sup>2</sup> e 15.000 m<sup>2</sup>.
  - c) 0,20 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> parcelas de mais de 15.000m<sup>2</sup>.
3. A utilizar as parcelas para os fins indicados no proxecto de implantación empresarial presentado e que serviron de base para a avaliación da súa oferta.
4. A cumprir as ordenanzas e normas urbanísticas contidas no plan urbanístico do Concello de Forcarei.
5. A solicitar licenza de obra e no seu caso de actividade no prazo máximo de dezoito meses a contar dende a formalización da escritura pública, e a iniciar as obras e rematar as mesmas nos prazos de tres anos dende a concesión das respectivas licencias municipais.
6. Con carácter xeral, a non ceder ou arrendar a parcela máis que a outras persoas físicas ou xurídicas que se comprometan ao mantemento dun proxecto de implantación empresarial que reúna similares condicións que as propostas polo adxudicatario, comunicándoo ao Concello. Para tales efectos, o propietario comprométese a garantir baixo a súa responsabilidade que na escritura de transmisión do terreo o terceiro adquirinte se subroga expresamente en todas e cada unha das condicións e obrigas establecidas no Prego de cláusulas administrativas que rexeron a selección do adquirinte así como as establecidas no contrato administrativo de compravenda.



7. A solicitar autorización previa á Administración municipal de todo acto de alienación que pretenda levar a cabo da parcela adxudicada antes da posta en funcionamento da actividade empresarial. A devandita transmisión poderán autorizarse sempre e cando o adquirente se subroga na plenitude das relacións, dereitos e obrigas do adxudicatario inicial e cumpra, a xuízo da Administración municipal, coas condicións de adxudicación.

8.- Unha vez transcorridos cinco anos dende a comunicación do inicio da actividade, a alienación da parcela unha vez a actividade empresarial estea en pleno funcionamento e operatividade non precisará autorización previa da Administración municipal; non obstante persistirá deber de comunicar o propósito de alienación da parcela ou actividade ó Concello de Forcarei, nos termos que a continuación se expresarán, aos efectos de que unha e outro poidan exercer os seus dereitos de adquisición preferente.

9.- A recoñecer en favor da Administración municipal un dereito de adquisición preferente fronte a calquera acto de alienación da propiedade da parcela a terceiros. PARA tales efectos, o propietario do terreo deberá poñer en coñecemento da Administración municipal o seu propósito de transmitir a titularidade do terreo, con expresa indicación do prezo, forma de pagamento e identidade do futuro adquirente, todo iso cunha antelación mínima de tres meses ao acto xurídico de transmisión.

Así mesmo, a Administración municipal, e subsidiariamente, poderán exercer un dereito de retracto sobre a parcela cando non se realizase a notificación prevista no parágrafo anterior, ou se omitise nela calquera dos datos esixidos, e cando resultase inferior ao prezo efectivo da compravenda ou menos onerosas os seus condicións esenciais. O dereito de retracto caducará aos trinta días naturais, contados dende o seguinte a aquel da notificación que en forma fidedigna deberá facerse á Administración municipal con copia da escritura de compravenda ou documento no que se formalizase.

10.- A facilitar á Administración municipal tanta información lle fose requirida en relación ao desenvolvemento da actividade implantada ( licenzas administrativas, datos referidos aos niveis de emprego e investimentos, etc...) e a facultar o labor inspector da Administración municipal.

11.- A respectar no proxecto de edificación e na súa posterior execución o volume edificable fixado para cada parcela nos documentos de plan, así como as obrigas e, no seu caso as servidumes impostas polo Proxecto de Urbanización do Parque industrial con relación ás infraestruturas xerais do Parque. Así mesmo, deberá observar todo canto tecnicamente sexa preceptivo, segundo a lexislación xeral, normas autonómicas e ordenanzas municipais.

12. A non gravar as parcelas adxudicadas e o seu proxecto empresarial agás para obter o financiamento crediticio con hipoteca que sexa preciso con



destino exclusivo á construción proxectada e á posta en marcha do proxecto de implantación adxudicado, ao fin da cal quedarán afectas. Os adxudicatarios obrigaranse a destinar os fondos do posible empréstimo/crédito con garantía hipotecaria única e exclusivamente ao pagamento de certificacións de obra ou instalacións que se executen na propia parcela. O devandito extremo deberá facerse constar na escritura de formalización do devandito empréstimo/crédito hipotecario, do que remitirá copia á Administración municipal dentro dos quince días seguintes ao seu outorgamento.

13. A respectar a normativa sectorial vixente en orde á electrificación das parcelas e os dereitos de acometida.

14. Para os efectos de notificacións o adquirente deberá comunicar á Administración municipal un domicilio, no que se entenderán perfectamente cursadas calquera notificación efectuada neste.

15. A aceptar as prescricións dos Pregos de condicións administrativas e técnicas.

16. A satisfacer todos os custos e tributos derivados da adxudicación, agás os anuncios. Os adxudicatarios serán responsables de todas as consecuencias que puidesen derivarse das actuacións que leven a cabo, sen que, en ningún caso, corresponda á Administración transmitente, nin sequera de modo subsidiario, responsabilidade ningunha derivada destas.

#### **DÉCIMO SEXTA. - Supostos de resolución do contrato**

Sen prexuízo das cláusulas de penalización salientadas no presente Prego, serán causas de resolución de contrato accionables a instancia do Concello, o incumprimento polo adxudicatario das seguintes obrigas contractuais:

1. A falta de pagamento do prezo do contrato cando transcorra o prazo de seis meses sen aboar as cotas liquidadas e notificadas ao adxudicatario, a contar dende a recepción da notificación do pagamento do primeiro 50 %.

O incumprimento grave e manifesto das condicións de adxudicación da parcela, en relación ao proxecto de implantación ofertado polo concursante, dentro dos cinco anos a partir da comunicación do inicio da actividade.

2. O incumprimento das obrigas establecidas no presente prego en orde á transmisión das parcelas, reguladas nos parágrafos quinto, sexto, sétimo e oitavo do apartado "obrigas dos adxudicatarios".

3. Calquera outras causas de resolución que resultasen de aplicación en virtude da lexislación vixente en materia de contratación das Administracións Públicas.

Nestes casos, a parcela/s pasarán a ser propiedade do Forcarei, debendo aboar





este, única e exclusivamente, o prezo inicial de adquisición da parcela, desembolsado ou aboado polo adxudicatario, todo iso logo de acreditación bancaria e certificación expedida polo Rexistro da Propiedade acreditativos da cancelación das hipotecas ou cargas constituídas tanto sobre o terreo adxudicado coma sobre a construción proxectada, se as houbera.

Se no prazo de dous meses a contar dende a notificación do requirimento que o Concello realice ao adxudicatario instando a resolución do contrato de compravenda, este último non acredite a cancelación das hipotecas ou cargas constituídas sobre a parcela e sobre o proxecto construtivo nos termos anteriormente expresados, o Concello poderá destinar o citado importe á total cancelación das devanditas hipotecas ou cargas, quedando en consecuencia exonerado da obriga de aboar ao adxudicatario o prezo que no seu día pagou pola adxudicación da parcela.

Se o importe do prezo de adxudicación non fose abondo para cubrir a cancelación das hipotecas ou cargas constituídas tanto sobre o terreo adxudicado coma sobre o proxecto construtivo que pretendía implantarse, o adxudicatario deberá aboar ao Concello a diferenza de prezo necesaria para cubrir a total cancelación das hipotecas ou cargas.

Para garantir o pleno cumprimento desta obriga, se o valor da carga ou do crédito hipotecario concedido pola entidade bancaria ou financeira ao adxudicatario fose superior ao prezo de adxudicación da parcela, o adxudicatario deberá, nese caso, constituír aval bancario en favor do Concello de Forcarei, e que será executable a primeiro requirimento deste, pola diferenza de valor existente entre o prezo de adxudicación e o prezo da hipoteca ou carga constituída. O devandito aval deberá incorporarse á propia escritura pública de constitución da hipoteca ou carga.

Neste sentido, os licitadores obríganse, por virtude do presente prego, a incluír igualmente no contrato constitutivo da hipoteca ou da carga sobre o terreo adxudicado e sobre o proxecto construtivo, o contido da presente cláusula décima, e a solicitar o consentimento expreso da entidade bancaria ou financeira respecto do seu contido, consentimento que deberá incorporarse expresamente á propia escritura pública de constitución da hipoteca ou carga que para o efecto se subscriba.

Con carácter previo ao outorgamento da citada escritura, os licitadores deberán remitir ao Concello de Forcarei un borrador desta, ao obxecto de solicitar a previa conformidade deste organismo ao seu clausulado.

De igual modo, os licitadores comprométese a entregar copia da citada escritura pública ao Concello de Forcarei, no prazo de quince días naturais a partir do seu outorgamento.



As cláusulas de resolución do contrato anteriormente referidas, serán inscribíbles no Rexistro da Propiedade".

### **DECIMO SÉTIMA . Cláusulas de penalización**

Sen prexuízo do exercicio das accións resolutorias do contrato que procedan para caso de cumprimento defectuoso o incumprimento das obrigas referidas, establécense as seguintes cláusulas de penalización:

1.- O incumprimento de destinar a parcela adquirida ós usos comerciais ou industriais sinalados na solicitude, de conformidade coas Ordenanzas Reguladoras e Plan Xeral de Ordenación Municipal do Concello de Forcarei, sancionarse nunha contía igual ó 25% do prezo establecido na escritura de compravenda.

2 .- O incumprimento de solicitar as correspondentes licencias de edificación e apertura no prazo máximo de 18 meses a contar dende a data de formalización da compravenda, Sancionarse nunha contía igual ó 15% do prezo establecido na escritura de compravenda.

No caso de renuncia o desestimento do expediente administrativo de solicitude de licencia polo adxudicatario ou caducidade do mesmo por causa imputable ó adxudicatario, entenderase incumplida a obriga de solicitude de licencia a que se refire o paragrafo primeiro.

Non obstante, o prazo antes referido poderá modificarse total ou parcialmente polo Concello de Forcarei, no acordo de adxudicación, sempre que o adxudicatario xustifique suficientemente na súa proposta, a xuízo do órgano adxudicador, a súa necesidade de construír ou completar a edificación en diversas fases, por requeri-lo así a súa propia estratexia empresarial ou por outros motivos suficientemente fundamentados, que serán apreciados discrecionalmente polo órgano adxudicador.

3.- O incumprimento da obriga de edificar na porcentaxe fixada as parcelas adxudicadas no prazo sinalado na licencia de obras ou no seu defecto na normativa de aplicación, sancionarse cunha contía igual ó 20% do prezo establecido na escritura de compravenda.

4.- O incumprimento da obriga de presentar ante o Concello de Forcarei a escritura pública de compravenda inscrita no Rexistro da Propiedade no prazo máximo de 6 meses a contar dende a data da compravenda, sancionarse cunha contía igual ó 25% do prezo establecido na escritura de compravenda.

5.- O incumprimento da obriga de solicitar autorización previa do Concello de Forcarei, nos supostos de transmisión da parcela, cando así sexa esixible segundo as determinacións deste prego, sancionarse nunha contía igual ó 50% do prezo establecido na escritura pública de alleamento, sen que en ningún caso sexa inferior ó 25% do prezo de adxudicación final da parcela.



6- O incumprimento da obriga de garantir a subrogación do novo adquirente nas condicións e obrigas establecidas na escritura pública de compravenda, sancionárase cunha penalización nunha contía equivalente ó 25% do prezo fixado na escritura pública de compravenda, sen que en ningún caso sexa inferior ó 25% do prezo de adxudicación inicial da parcela .

7.- O incumprimento de calquera outra obriga das establecidas na cláusula décimo-quinta (obrigas do adxudicatario) do presente Prego, sancionárase cunha penalización igual ao 5% do prezo de adxudicación do contrato.

8.- As anteditas penalizacións serán acumulativas entre si.

O vendedor poderá esixir o cumprimento das referidas obrigas e a satisfacción da pena, sen que o adquirente poida eximirse do cumprimento das súas obrigas pagando a pena, de conformidade co previsto no artigo 1153 do Código Civil.

#### **DÉCIMO OITAVA. - Interpretación do Prego**

O Concello de Forcarei resérvase a prerrogativa de interpretar o contrato e resolver as dúbidas que xurdan respecto do seu cumprimento.

#### **DÉCIMO NOVENA. - Réxime xurídico**

O presente Contrato ten carácter privado. A súa preparación e adxudicación rexeráse polo establecido no presente Prego, e para o non previsto nel, será de aplicación a Lei 30/2007, do 30 de outubro, de Contratos do Sector Público e as súas disposicións de desenvolvemento; a Lei 9/2002, de Réxime Urbanístico e Protección do Medio Rural de Galicia (LOUGA), e en xeral toda a normativa urbanística de carácter estatal e autonómico de aplicación, así como, as determinacións contidas no Plan Xeral de Ordenación Municipal de Forcarei, no Plan de Sectorización e en cantos instrumentos de plan urbanístico resulten de preceptiva aplicación para este ámbito; supletoriamente aplicaranse as restantes normas de Dereito Administrativo e, no seu defecto, as normas de Dereito privado.

En canto aos seus efectos e extinción rexeráse polas Normas de Dereito privado.

#### **VIXÉSIMA. - Xurisdición competente**

A orde xurisdiccional contencioso-administrativo será o competente para resolver as cuestións litixiosas relativas á preparación e adxudicación deste contrato, mentres que a orde xurisdiccional civil será o competente para resolver as controversias que xurdan entre as partes en relación cos efectos, cumprimento e extinción deste.



Forcarei, 1 de febreiro de 2010

O PRESIDENTE,

O SECRETARIO,

Asdo: David Raposeiras Correa,

Adamantino Barreiro García.



## MODELO DE PROPOSICIÓN

PROPOSTA PARA TOMAR PARTE NA ALLEAMENTO, A TRAVÉS DE PROCEDEMENTO ABERTO, CON MÚLTIPLES CRITERIOS DE ADXUDICACIÓN, DO TERREO Nº ....., DESTINADA A USO INDUSTRIAL, SITUADO NO POLÍGONO INDUSTRIAL DE VILAPOUCA, NO CONCELLO DE FORCAREI, PONTEVEDRA.

Don ....., maior de idade, con Domicilio en .....en y D.N.I. número ..... en nome propio/ou en representación de .....con C.I.F. número....., segundo acredita ....., decatado da convocatoria para a alienación mediante PROCEDEMENTO aberto, con múltiples criterios de adxudicación do terreo, de uso industrial, nº ....., situada no Polígono Industrial de Vilapouca (Forcarei), presenta proposición para a adxudicación desta no seu favor, no prezo que se indica a continuación:

- a) PREZO \_\_\_\_\_ € (en letra e en números)  
IVE \_\_\_\_\_ € (en letra e en números)  
PREZO TOTAL \_\_\_\_\_ € (en letra e en números)
- b) Importe dos Investimentos \_\_\_\_\_ € (en letra e en números) (IVE incluído)

conforme ao Prego de Cláusulas Económico-Administrativas, o contido das cales acepto integramente.

Lugar, data e sinatura,

*Nota: No suposto de que se pretenda por un mesmo licitador a adquisición de varias das parcelas ofertadas, haberá de presentarse un modelo de proposición individualizado para cada parcela.*



## ANEXO 1



P\_VILAPOUCAONC  
URSO n05.pdf

## ANEXO 2

NORMATIVA URBANÍSTICA.

### **Condicións da parcelación**

O uso e o industrial polo tanto a parcela mínima será de 1000 m<sup>2</sup> co fin de respectar a parcela mínima establecida no PXOM dentro da ordenanza nº6.

### **Condicións da edificación.**

As condicións xerais da edificación serán as recollidas no PXOM para Ordenanza nº 6: solo Industrial, corrixidas nos aspectos regulamentados pola aplicación dos solos urbanizables mais restritivos:

-Edificabilidade.- 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

-Aliñacións.- as establecidas nos planos de ordenación, podendo ser completadas mediante Estudio de detalle.

-Parcela mínima .-1.000 m<sup>2</sup>

-Ocupación máxima.- 70 %

-Fronte mínimo de parcela.- 12,00 m

-Retirados.- 4,00 m as aliñacións e colindantes ou adosadas con convenio entre colindantes

-Altura da edificación

\*B+2 plantas

\*10,00 metros de altura máxima e alturas libres entre andares de 3,00 m



mínimos cando se adiquen a uso industrial ou almacén.

\*Por encima das alturas máximas so poderán sobresaír elementos singulares.

-Usos tolerados

\*Non se permitirá ningún tipo de uso residencial prohibíndose incluso as vivendas de gardería asociadas as industrias.

\*Industrial en tódalas súas categorías, que se considera como uso principal debendo os demais usos compatibles seguir o cumprimento da lei 9/2002 modificada pola lei 15/2004 establecéndose para os mesmos unha edificabilidade de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\*Comercial

\*Oficinas

\*Garaxe- aparcamento

### **Usos**

Ademais dos usos recollidos na Ordenanza nº 6 poderán permitirse os seguintes usos:

Usos Dotacionais

-Equipamentos

-Servizos públicos

-Espazos libres, xardíns e parques públicos.

-Comunicacións

\*Viais

\*Aparcamentos

-Infraestruturas e servizos urbanos.