

PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA VENTA, MEDIANTE SUBASTA, DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA LA REAL.

1.- OBJETO.-

Constituye el objeto del presente Pliego la venta, mediante subasta pública de los siguientes bienes inmuebles de naturaleza rústica, propiedad del Ayuntamiento de Talavera la real que se detallan a continuación:

POLÍGONO	PARCELA	SUPERFICIE/M2	INSCRIPCIÓN REGISTRO Nº 2 BADAJOZ	VALOR ENAJENACIÓN
1	24	7.380 escritura. 11.843 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 19; Finca: 6569; Inscripción: 1ª	11.100 €
1	57	3.807 escritura 5.012 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 20; Finca: 6570; Inscripción: 1ª	6.865 €
1	52	7.620 escritura 7.620 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 22; Finca: 6572; Inscripción: 1ª	12.447 €
8	123	2.660 escritura 4.055 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 46; Finca: 6596; Inscripción: 1ª	4.034 €
8	156	10.445 escritura 10.860 catastro	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 51; Finca: 6601 Inscripción: 1ª	15.841 €
9	1	11.950 escritura. 11.950 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 55; Finca: 6605; Inscripción: 1ª	18.124 €
9	7	6.310 escritura 5.012 catastro.	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 56; Finca: 6606; Inscripción: 1ª	4.910 €
9	10	1.748 escritura 2.850 catastro	según según Tomo 1651; Libro: 102; Folio: 57; Finca: 6607; Inscripción: 1ª	1.403,79 €

2.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO.-

Los contratos que se adjudiquen en aplicación de lo establecido en este pliego tienen carácter patrimonial rigiéndose en cuanto a su preparación, adjudicación, efectos y extinción por la legislación patrimonial aplicable a la Administración Local, aplicándose los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

3.-CAPACIDAD PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN.-

Podrán contratar con la Administración las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

4.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.-

En atención a lo establecido en los artículos 80 del RD legislativo 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local y 112 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, los contratos de compraventa de los bienes inmuebles descritos, se adjudicarán por subasta pública.

4.1.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.-

De conformidad con lo establecido en el artículo 1523 del Código Civil, se reconoce un derecho de retracto a favor de los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de masas comunes de cabida inferior a una hectárea.

En aplicación del artículo 27 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y con preferencia sobre lo establecido en el párrafo anterior, tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo.

Si fueren varios colindantes, será preferido el dueño de la finca que con la adquisición iguale o supere la extensión de la unidad mínima de cultivo. Si más de un colindante cumple esta condición tendrá preferencia el dueño de la finca de menor extensión.

Cuando ninguna de las fincas colindantes iguale o supere, como consecuencia de la adquisición, la unidad mínima de cultivo, será preferido el dueño de la finca de mayor extensión.

El plazo para ejercitar este derecho de retracto será el de un año contado desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, salvo que antes se notifique fehacientemente a los propietarios de las fincas colindantes la venta de la finca, en cuyo caso el plazo será de sesenta días contados desde la notificación.

El propietario colindante que ejercite el derecho de retracto no podrá enajenar la finca retraída durante el plazo de seis años, a contar desde su adquisición.

Para la determinación de explotación prioritaria, los titulares de las mismas deberán acreditar tal condición mediante su inscripción en el Catálogo General de Explotaciones prioritarias del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente o en el Registro correspondiente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El ejercicio del derecho de retracto deberá hacerse efectivo en el plazo de 60 días una vez notificada la adjudicación y sus condiciones a los propietarios colindantes.

Para cualquier caso de transmisión onerosa o por parte de quién resulte adjudicatario en el presente procedimiento a cualquier tercero de alguno de los bienes objeto del mismo, la Entidad Local ostentará, durante el plazo de 10 años desde la fecha de la adjudicación, un derecho de adquisición preferente del bien que se pretenda transmitir, mediante tanteo y, en su caso, retracto, conforme a las determinaciones del Código Civil. A tal efecto, quién se proponga transmitir en dicho plazo, cualquier huerto adjudicado en este procedimiento, deberá notificar fehacientemente con antelación su pretensión a esta Entidad Local, indicando el nombre y circunstancia de identidad del adquirente, el precio y las restantes circunstancias del contrato. Tras la recepción de la notificación, la entidad dispondrá de un plazo de sesenta días para formalizar con el propietario su intención de ejercitar el tanteo por el precio y condiciones notificados. De no haberse cumplido los requisitos señalados para el tanteo, y una vez formalizada en escritura pública la transmisión, una copia de la misma deberá ser remitida fehacientemente a la presente entidad, al efecto de comprobar que se han respetado las condiciones de transmisión notificadas.

Los bienes adjudicados deberán permanecer adscritos a su actual destino agrario durante el plazo de diez años, desde la fecha de la adjudicación definitiva, salvo modificación legal del Planeamiento Urbanístico aplicable. El incumplimiento de lo anterior y de cualquiera de las obligaciones que se estipulan en el presente Pliego se configura como condición resolutoria explícita del contrato y dará derecho a la entidad a la resolución del contrato de compraventa en los términos previstos en la legislación vigente. A tal efecto, se configurará como incumplimiento específico que facultará la resolución el hecho de que el adjudicatario realice, incluso contando con licencias administrativas, en el huerto adjudicado cualquier clase de edificaciones, construcciones, instalaciones o equipamientos que hagan prevalecer su valor urbano o industrial sobre su uso estrictamente agrícola, pecuario o forestal.

5.- EXPOSICIÓN DEL PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS Y DEL ANUNCIO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.-

La exposición del Pliego de Cláusulas Administrativas, y del anuncio para presentación de proposiciones se realizan en unidad de acto, pudiéndose presentar reclamaciones durante el plazo de exposición pública.

La presentación de reclamaciones, no suspenderá el plazo de presentación de proposiciones, resolviéndose las reclamaciones, al finalizar el plazo de presentación.

Si como consecuencia de las reclamaciones presentadas, se excluyesen bienes de los que se pretende enajenar, las posibles proposiciones presentadas en relación con los mismos, quedarán en el expediente sin abrir, los sobres que integren la oferta.

En cualquier caso, la presentación de proposiciones no supondrá derecho alguno para el interesado, distinto al propio de participar en el procedimiento de enajenación.

6.- TIPO DE LICITACIÓN.-

En la fijación del tipo de licitación de las parcelas se ha utilizado como valor económico el informe de valoración de fincas rústicas municipales, elaborado por los Servicios Técnicos Municipales, NRE 1471, de fecha 23 de marzo de 2016, ratificado en informe NRE 1465, de fecha 23 de marzo de 2018.

7.- GASTOS DEL CONTRATO.-

Serán de cuenta del adjudicatario los siguientes gastos:

- Los gastos e impuestos derivados de la formalización del contrato.
- Los tributos estatales, municipales o regionales que deriven del contrato; a tal efecto, se

establece que la operación de compraventa estará sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, en su concepto de transmisiones patrimoniales onerosas, a cargo del adquirente, sin perjuicio de las exenciones tributarias que, por razón de sus circunstancias personales, le puedan corresponder, de lo que no se hará responsable la entidad transmitente.

- La totalidad de los gastos de otorgamiento y formalización de escrituras y cuantos gastos de toda índole se ocasionen con motivo de la transmisión.

- La inscripción en el Registro de la Propiedad.

8.- PAGO DEL PRECIO.-

El total del precio de cada una de las parcelas se hará efectivo en el plazo máximo de quince días hábiles a contar desde el siguiente a la recepción de la notificación de la adjudicación.

9.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS.-

Sin perjuicio de las que se deriven de las limitaciones y/o restricciones antes referidas, los adjudicatarios deberán:

- Formalizar la correspondiente escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad en el plazo máximo de cuatro meses, a contar desde la fecha de recepción de la correspondiente notificación de la adjudicación definitiva, quedando nula toda adjudicación que no cumpla esta condición, revirtiendo el huerto de nuevo a propiedad municipal.

- Hacer frente a cuantas obligaciones se deriven de la propiedad del huerto adquirido, comprometiéndose, asimismo, a contribuir con las cantidades que correspondan en concepto de gastos generales de la propiedad comunal o guardería y, en concreto, hacer frente a los pagos pendientes derivados de la posesión, utilización y explotación del huerto, a la comunidad de regantes y a otros organismos, con antelación a la adjudicación del huerto.

- Asumir la obligación de no considerar de su exclusiva pertenencia los caminos, sendas, acequias y otros elementos de aprovechamiento común que sean utilizados como tal por todos o algunos de los propietarios.

10.- PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.-

10.1.- Lugar y plazo de presentación: Las proposiciones se presentarán en el Registro del Ayuntamiento, de 9,00 a 14,00 horas, durante los 21 días naturales siguientes a la publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz y en el perfil del contratante www.talaveralareal.es. En caso de que el plazo así computado finalizase en sábado o día inhábil, se entenderá prorrogado hasta la misma hora del primer día hábil siguiente.

También podrán presentarse proposiciones por correo, en cuyo caso el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al órgano de contratación, por fax, telefax o telegrama, la remisión de la proposición. Sin cumplir tales requisitos, no será admitida la proposición en el caso de que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación.

10.2.- Las proposiciones se presentarán en dos sobres cerrados, A y B en los que figurará la inscripción: "Proposición para tomar parte en la enajenación, mediante subasta de bienes inmuebles rústicos propiedad del Ayuntamiento de Talavera la Real".

El sobre A se subtitulará "Documentación acreditativa de la personalidad del contratista", y contendrá la siguiente documentación:

- Copia compulsada del D. N. I. del proponente.
- Escritura de poder bastanteada o legalizada, en su caso, si se actúa en nombre de otra persona, admitiéndose también la representación apud acta.
- Declaración de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 60 del RD Legislativo 3/2001, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. SEGÚN ANEXO I.
- Número de orden de la masa común por la que se licita.
- Declaración responsable, ante autoridad judicial, administrativa o notarial, de encontrarse al corriente con las obligaciones tributarias estatales, municipales y de Seguridad Social SEGÚN ANEXO I

El sobre B se subtitulará “Oferta Económica”, e incluirá el ANEXO II:

11.- CONSTITUCIÓN DE LA MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PLICAS.-La constitución de la mesa de contratación tendrá lugar en las instalaciones de la Casa Consistorial, a las 11 horas del quinto día hábil siguiente a aquel en que termine el plazo señalado para la presentación de proposiciones.

Estará integrada del siguiente modo:

- Presidente: La Alcaldesa del Ayuntamiento de Talavera la Real
- Vocales:
 - El Secretario del Ayuntamiento
 - El Interventor del Ayuntamiento.

- Secretario: un funcionario del Ayuntamiento designado por la Alcaldía,

La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A, a cuyo efecto el Presidente ordenará la apertura de los sobres y el Secretario calificará la relación de documentos que figuran en cada uno de ellos. Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados, además de hacerlo público 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 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 las mismas, a que hace referencia el artículo 11 RGLCAP, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazos y las causas de su rechazo.

La Mesa de Contratación podrá recabar al licitador aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo que se le conceda, que, en ningún caso, será superior a tres días hábiles, sin que puedan presentarse después de declararse admitidas las ofertas.

Una vez determinados los licitadores admitidos y los excluidos, la mesa de contratación procederá a la apertura y valoración de las ofertas económicas presentadas.

En el caso de que dos o más licitadores, presentasen idéntica oferta económica, la mesa de contratación, les requerirá para la presentación de nuevas ofertas, en sobre cerrado, en el plazo de tres días.

12.- ADJUDICACIÓN .-

La Mesa de Contratación elevará al órgano de contratación, la propuesta de adjudicación de los contratos, a los postores que oferten el precio más alto. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto mientras no exista acuerdo del órgano de contratación.

La adjudicación deberá recaer en el plazo máximo de 20 días a contar desde el siguiente a la celebración del acto público de apertura de proposiciones, De no dictarse la adjudicación definitiva en dicho plazo, el licitador tiene derecho a retirar su proposición.

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, destruyéndose en el plazo de seis días desde la fecha de adjudicación, si no es requerida su devolución, sin que la Administración se halle obligada a notificar a los interesados esta circunstancia.

La adjudicación, que será motivada, se acomodará a la propuesta realizada por la Mesa, salvo que ésta se hubiese hecho con infracción del ordenamiento jurídico.

13.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.-

El contrato se formalizará en documento administrativo dentro del plazo de 30 días, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación y siempre que el adjudicatario haya satisfecho el importe de la adjudicación y aportado los certificados de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

14.- PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y JURISDICCIÓN.-

El órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar el contrato que se formalice y resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento. Igualmente, podrá modificar el contrato por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en el TRLCSP.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato serán resueltas por el órgano de contratación competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y contra los mismos habrá lugar a 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 artículos 116 y 117 de la Ley 30/1.992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En Talavera la Real, a 3 de abril de 2018.

La Alcaldesa

Fdo. Manuela Sancho Cortés

ANEXO I

“D....., con DNI
Nº..... y domicilio
en.....,
municipio....., en nombre propio (o en representación
de.....como acreditado por.....),
enterado de la convocatoria de enajenación, por procedimiento abierto, de bienes inmuebles
rústicos propiedad del Ayuntamiento de Talavera la Real, anunciada en el B.O.P. nº.....de
fecha.....

DECLARO:

- No estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- Encontrarme al corriente con las obligaciones tributarias estatales, municipales y de Seguridad Social

En.....,a de.....de

Fdo.....”

ANEXO II

“D....., con DNI
Nº..... y domicilio
en.....,
municipio....., en nombre propio (o en representación
de.....como acredito por.....),
enterado de la convocatoria de enajenación, por procedimiento abierto, de bienes inmuebles
rústicos propiedad del Ayuntamiento de Talavera la Real, anunciada en el B.O.P. nº.....de
fecha.....tomo parte en la misma y ofrezco la cantidad
de.....
.....euros (letra y número) por el bien inmueble rústico polígono
parcela....., declarando expresamente que acepto en su integridad todas y cada una de
las cláusulas administrativas incluidas en el Pliego que sirve de base a la presente licitación.

En.....a de.....de

Fdo.....”.