

## COMERCIALIZACIÓ MITJANÇANT COMPRAVENDA DE LES PARCEL·LES FUTURES 1 I 3 DEL SECTOR LOGIS MONTBLANC DEL TERME MUNICIPAL DE MONTBLANC

### DOCUMENT DE CONDICIONS

#### 1.- OBJECTE DE LA COMERCIALIZACIÓ

Aquesta comercialització té per finalitat atorgar un contracte de promesa de compravenda per a dur a terme la posterior compravenda de les parcel·les futures número 1 i 3, relacionades a continuació, situades al sector LOGIS Montblanc del terme municipal de Montblanc, amb les següents característiques:

NÚM. PARCEL·LA	TIPOLOGIA	m2 SÒL	m2 SOSTRE	PREU UNITARI €/m2 SÒL	PREU BASE €	FIANÇA
LI-1	LOGÍSTIC-INDUSTRIAL	64.168	54.542,80	82	5.261.832,58 €	2.500 €
LI-3	LOGÍSTIC-INDUSTRIAL	124.351	105.698,35	82	10.196.832,84 €	5.000 €

Els participants accepten que la superfície aproximada de les parcel·les pot variar finalment en un 0,3% màxim.

#### 2.- INFORMACIÓ DE CARÀCTER URBANÍSTIC I LEGAL

La documentació urbanística i legal de les diferents parcel·les es pot consultar en els **Annexes 1 i 2** que s'adjunten al present document, així com a l'Ajuntament de Montblanc o al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Les parcel·les objecte de comercialització compleixen els requisits fixats en la "Modificació del Pla Parcial urbanístic del sector 23-24 La Romiguera de Montblanc", aprovat definitivament el 13/11/2020 per la Comissió Territorial d'Urbanisme del Camp de Tarragona i publicat al DOGC el 05/02/2021.

La redacció del projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació estan en fase de licitació, per tant estan pendents de redacció i posterior tramitació. La previsió és tenir ambdós documents aprovats a finals del 2022 i les parcel·les resultants inscrites en el Registre de la Propietat durant el primer trimestre del 2023, com es detalla a la Planificació que s'adjunta com a **Annex núm. 3**.

CIMALSA actualment és propietària del 88,91% dels terrenys aportats i té dret a adjudicar-se el 80,72 % del sòl resultant del sector, equivalent a 318.985 m2 de sòl.

### **3.- CAPACITAT PER CONTRACTAR**

Només podran participar en aquesta concurrència d'ofertes les persones físiques o jurídiques, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar, no estiguin incloses en cap de les prohibicions de contractar que es recullen a l'article 71 de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

A les empreses comunitàries no espanyoles i a les no comunitàries, li seran d'aplicació el que disposen els articles 67 i 68, respectivament, de la esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

### **4.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSTES**

**3.1. Lloc de presentació:** les proposicions es presentaran a les oficines centrals de CIMALSA a carrer Còrsega 273, 08008 Barcelona, a planta Sisena o planta Baixa, de dilluns a divendres no festius de 9h a 14h.

**3.2.. Termini:** el termini de presentació d'ofertes és des de la publicació de l'anunci fins a la data de **15 de novembre a les 14h**. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte. Les ofertes es podran enviar, dintre de termini, per correu certificat.

**3.3. Efectes de les proposicions:** les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut del present Plec de Clàusules i de la resta de documentació que regula aquesta licitació i la declaració conforme reuneix tots i cadascun dels requisits per contractar.

**3.4. Validesa de les proposicions:** Les proposicions hauran de tenir una validesa mínima de quatre (4) mesos comptats a partir de la data d'obertura de les propostes econòmiques.

#### **3.5 Forma i contingut de les proposicions**

Les proposicions es presentaran en un sobre tancat adreçat a CIMALSA – CONTRACTACIÓ carrer Còrsega 273, 6a planta, 08008 Barcelona, en el qual es farà referència al títol del procediment i s'identificarà les dades de la persona física o jurídica que presenti la oferta, com a mínim, el seu nom complert, DNI o CIF direcció física de contacte, direcció electrònica de contacte i telèfon.

El sobre contindrà:

- 1) Full de sol·licitud segons model de **l'Annex núm. 4**
- 2) Proposta econòmica segons model de **l'Annex núm. 5**
- 3) Còpia de la fiança

## **5.- PRESENTACIÓ DE LA FIANÇA**

Els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA una fiança per import de **2.500 € per la parcel·la 1 i una fiança de 5.000 € per la parcel·la 3**, mitjançant ingrés/transferència al compte de CIMALSA: IBAN ES23-2100-3000-1622-0157-6816

El comprovant de l'ingrés de la transferència al compte indicat, s'haurà d'incorporar dins del sobre que conté la proposta econòmica. La no presentació de la fiança comportarà la no tramitació de la sol·licitud de compra de les parcel·les futures objecte de comercialització.

Aquesta fiança es retornarà a aquells sol·licitants que no resultin adjudicatari en el termini de 1 mes a comptar des de la data de rebuda de la resolució d'adjudicació.

Les circumstàncies següents seran causa d'execució d'aquesta fiança:

- La retirada injustificada, per part del sol·licitant, de la seva proposta abans de l'adjudicació
- La no compareixença a la firma del contracte de promesa de compravenda de parcel·la futura, o la negativa a signar-lo, per causes imputables a l'adjudicatari
- El reconeixement, per part del sol·licitant, que la seva proposta té un error o una inconsistència que la fa inviable
- L'incompliment de qualsevol obligació derivada de la participació del sol·licitant en l'adjudicació, del qual es pugui derivar un perjudici, avaluable o no econòmicament, per a CIMALSA o per a l'adequada resolució de l'adjudicació

## **6.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ**

La Mesa de Contractació de CIMALSA, un cop es produeixi la finalització del termini de presentació de les proposicions procedirà, en la data indicada en l'anunci del procediment a l'obertura i examen de les proposicions, sense acte presencial i publicarà el resultat a la web.

Posteriorment, i un cop valorades les ofertes, la Mesa de Contractació de CIMALSA farà una proposta d'adjudicació d'aquest procediment de comercialització per a la l'òrgan de contractació o persona en qui aquest delegui.

Aquesta proposta s'efectuarà de conformitat amb la puntuació obtinguda per a tots els ofertors, sent adjudicatari l'interessat que hagi obtingut la major puntuació. Així mateix es podrà adjudicar subsidiàriament a la resta dels ofertors de manera correlativa segons la puntuació obtinguda, en el cas que el primer adjudicatari no complís amb alguna de les condicions establertes en aquest document d'informació i els seus annexes o altres documents del procediment o renunciés a la seva adjudicació.

La resolució de l'adjudicació, que s'adoptarà en el termini màxim de **dos (2) mesos** a contar des de l'endemà de l'obertura de les ofertes rebudes, es notificarà als licitadors a través de correu electrònic certificat i es publicarà al web de CIMALSA.

CIMALSA es reserva la facultat de declarar desert prèvia motivació aquest procediment de comercialització amb publicitat i concurrència.

En el supòsit que alguna de les parcel·les quedi sense ser adjudicada, aquestes podran ser adjudicades per CIMALSA, en els següents dotze mesos, directament sense la necessitat de celebrar un nou procediment de comercialització.

## 5.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'estudi i avaluació de la documentació i de les propostes presentades s'analitzarà i es valorarà seguint aquests criteris i puntuació:

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Oferta econòmica .....                             | 70 punts |
| 2. Presentació de proposta per les 2 parcel·les ..... | 10 punts |
| 3. Inversió prevista .....                            | 10 punts |
| 4. Nombre de llocs de treball previstos .....         | 10 punts |
- 

Valoració màxima ..... 100 punts

### 1. Oferta econòmica (fins a 70 punts)

Per obtenir les puntuacions econòmiques es procedirà a avaluar l'oferta de manera que a la que sigui econòmicament més avantatjosa se li assignarà la puntuació màxima i la resta d'ofertes s'avaluaran aplicant la següent fórmula:

$$\text{Puntuació oferta} = 45 + (\text{Preu oferta} - \text{Preu unitari licitació}) \times 5$$

### 2. Presentació de proposta per les 2 parcel·les (fins a 10 punts)

Si es presenta oferta per les 2 parcel·les s'obtindran els 10 punts, si no 0 punts.

### 3. Inversió prevista (fins a 10 punts)

Parcel·la 1

Inversió < 15 M€	0 punts
Inversió entre 15 M€ i 25 M€	5 punts
Inversió > 25 M€	10 punts

Parcel·la 3

Inversió < 30 M€	0 punts
Inversió entre 30 M€ i 50 M€	5 punts
Inversió > 50 M€	10 punts

### 4. Nombre de llocs de treball previstos (fins 10 punts)

Parcel·la 1

Llocs treball < 80	0 punts
Llocs treball entre 80 i 200	5 punts
Llocs treball > 200	10 punts

### Parcel·la 3

Llocs treball < 150	0 punts
Llocs treball entre 150 i 400	5 punts
Llocs treball > 400	10 punts

## **7.- FORMALITZACIÓ DE LA CONTRACTE DE PROMESA DE VENDA DE PARCEL·LA FUTURA**

L'adjudicatari haurà de signar el contracte de promesa de compravenda de parcel·la futura, a requeriment de CIMALSA, en el termini màxim de **DOS (2) mesos** a comptar des de la data de la resolució d'adjudicació, que inclourà l'entrega d'arres per un import equivalent al 10% del preu de compravenda.

Un cop signada la promesa de compra venda es procedirà a retornar la fiança en el termini màxim de 1 mes a comptar des de la data de signatura del contracte de promesa de venda de parcel·la futura, en el compte corrent facilitat pel sol·licitant.

No formalitzar el contracte en el termini assenyalat, per causes imputables a la part adjudicatària, donarà lloc a la resolució de l'adjudicació i a decomissar la fiança. No obstant això es podrà prorrogar aquest termini de mutu acord per dos (2) mesos addicionals, per causes justificades no imputables a la part adjudicatària.

## **8.- FORMALITZACIÓ DE LA COMPRAVENDA I PAGAMENT DEL PREU**

El comprador entregarà a CIMALSA **un altre 5% del preu** de la compravenda en el termini màxim de deu (10) dies des de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització.

L'escriptura de compravenda es formalitzarà dins el termini màxim de **DOS (2) mesos** des de que la parcel·la en qüestió estigui inscrita en el Registre de la Propietat, preferentment en una notaria de Montblanc o Barcelona. El comprador rebrà la possessió de la parcel·la i entregarà a CIMALSA un **20% del preu** de compravenda i les arres rebudes passaran a formar també part del preu

La resta del preu pendent d'entregar serà abonat pel comprador a CIMALSA a mesura que s'executin les obres d'urbanització i de forma coordinada amb les certificacions de l'obra i de forma proporcional amb els percentatges d'obra executada i preu pendent de pagament, de forma que CIMALSA apliqui les quantitats rebudes al pagament de les certificacions d'obra. La totalitat del preu haurà d'estar totalment abonat a la finalització de les obres d'urbanització.

## **9- CONDICIONS GENERALS**

En relació als terminis per executar d'edificació de l'oferta:

**Termini màxim per iniciar les obres:** tres (3) mesos des de la finalització de les obres d'urbanització. No obstant això el comprador podrà iniciar ja les obres a partir del sisè mes d'execució de les obres d'urbanització.

**Termini màxim per finalitzar les obres:** dins dels tres (3) anys a contar des de la finalització de les obres d'urbanització l'adjudicatari haurà d'haver executat com a mínim el 80% del volum d'inversió compromès.

**Termini i condicions per a revendre la parcel·la:** no es podrà revendre o transmetre la parcel·la abans de tres anys des de la seva adquisició, i en cap cas sense haver edificat i executat el projecte i la inversió promesa.

**Condicions resolutòries i/o penalitzacions:** el contracte de promesa de compravenda i el de compravenda inclouran penalitzacions i/o condicions resolutòries per a garantir el compliment de les obligacions assumides per l'adjudicatari

En tot allò no previst en aquest document serà d'aplicació el model de contracte de promesa de venda de parcel·la futura que s'incorpora com a **Annex 6**.

S'adjunten com annexes a aquests document :

- **ANNEX 1** Plànol d'ubicació i plànol de zonificació
- **ANNEX 2** Normativa urbanística
- **ANNEX 3** Planificació prevista
- **ANNEX 4** Full de sol·licitud
- **ANNEX 5** Model de proposta econòmica
- **ANNEX 6** Model de contracte de promesa de venda de parcel·la futura

## ANNEX NÚM. 4

### MODEL DE FULL DE SOL·LICITUD DE PARCEL·LES

El Sr. \_\_\_\_\_ amb NIF núm. \_\_\_\_\_, actuant en nom i representació de l'empresa \_\_\_\_\_, amb NIF núm. \_\_\_\_\_ i domicili a \_\_\_\_\_ carrer \_\_\_\_\_ núm. \_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_

Persona de contacte:

Telèfon de contacte:

Correu electrònic a efecte de notificacions:

#### MANIFESTA

Que està interessat en la compra de la parcel·la/les número \_\_\_\_\_ del LOGIS Montblanc, de \_\_\_\_\_ m2 de sòl i \_\_\_\_\_ m2 de sostre, objecte d'aquesta comercialització.

Atès que he presentat la fiança mitjançant transferència bancària, us facilito el número de compte on, un cop signat el contracte de promesa de venda de parcel·la futura, pugueu fer el retorn de la fiança: ES \_\_\_\_\_. En el cas que no es formalitzi el contracte de promesa de venda de parcel·la futura per causes que em siguin imputables, entenc i accepto que CIMALSA no procedirà al retorn de la fiança.

L'empresa \_\_\_\_\_ és una societat quina activitat principal consisteix en \_\_\_\_\_ i l'adquisició de les parcel·les objecte d'aquesta comercialització ens permetrà desenvolupar un projecte amb una ocupació en PB del \_\_\_\_% a confirmar quan tinguem el projecte executiu.

Per aquest motiu

#### SOL·LICITA

Que sigui adjudicatari de la/les parcel·la/les número \_\_\_\_\_ del LOGIS Montblanc objecte d'aquesta comercialització

El sotasignat manifesta que ni ell ni la societat que figura en aquesta sol·licitud es troben compresos en cap causa d'incapacitat o incompatibilitat per a contractar amb l'administració o sector públic, i que estan al corrent de les seves obligacions fiscals i de la seguretat social.

(Data i signatura del proponent)

**ANNEX NÚM. 5**

**MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA**

El Sr. \_\_\_\_\_ amb NIF núm. \_\_\_\_\_, actuant en nom i representació de l'empresa \_\_\_\_\_, amb NIF núm. \_\_\_\_\_ i domicili a \_\_\_\_\_ carrer \_\_\_\_\_ núm. \_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ telèfon \_\_\_\_\_ i correu electrònic \_\_\_\_\_

**PROPOSA**

Com a preu de compra de la parcel·la/les número \_\_\_\_\_ del LOGIS Montblanc, l'import de \_\_\_\_\_ €/m2 de sòl IVA no inclòs **(s'haurà d'igualar o millorar el preu unitari que consta en el document d'informació i que és de 82 €/m2 de sòl)**

**DECLARA**

Que l'ús principal de l'activitat a desenvolupar en les esmentades parcel·les és el logístic (emmagatzematge, distribució i transport de mercaderies)

Que a inversió prevista en les edificacions i altres instal·lacions necessàries pel desenvolupament de l'activitat és de \_\_\_\_\_ M€

Que el nombre de llocs de treball previstos transcorreguts 3 anys des de l'inici de l'activitat és de \_\_\_\_\_ llocs de treball

(Data i signatura del proponent)