



BASES REGULADORAS DEL PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD, ADJUDICACIÓN Y CONTRATACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN JEREZ.

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El informe *Análisis, Diagnóstico y Estrategias sobre la Movilidad y Accesibilidad en el nuevo Plan General de Jerez de la Frontera*, que forma parte integrante de la documentación relativa al proceso de revisión-adaptación del vigente Plan General de Ordenación del Municipio de Jerez, realiza una serie de propuestas encaminadas a recuperar las claves de habitabilidad y accesibilidad de los núcleos residenciales de Jerez deteriorados por la saturación de tráfico y el estacionamiento de vehículos.

Una de las propuestas contenidas en el referido informe es la de desarrollar aparcamientos subterráneos en los barrios periféricos de Jerez, que permitan desalojar de vehículos los espacios públicos en superficie y convertirlos en zonas de esparcimiento y encuentro de los ciudadanos.

En este contexto, la Empresa Municipal del Suelo de Jerez, S.A. (EMUSUJESA) tiene en desarrollo un Programa de Aparcamientos en el marco del *Plan de Accesibilidad y Movilidad de los Jerezanos*, aprobado por el Consejo de Administración de esta entidad mercantil municipal en su reunión del 30 de noviembre de 2007, por el que se pretende construir aparcamientos subterráneos en aquellos núcleos residenciales de Jerez que padecen una mayor falta de zonas de estacionamiento para vehículos.

Con este Plan, EMUSUJESA persigue los siguientes objetivos:

- Solucionar el déficit de aparcamientos residenciales que presentan algunos núcleos residenciales de Jerez.
- Favorecer la accesibilidad y movilidad local, contribuyendo a suprimir de la vía pública el exceso de vehículos que actualmente la ocupan, impulsando la sostenibilidad del entorno urbano.
- Reurbanizar las plazas y espacios públicos que con ocasión de la construcción de estos Aparcamientos para Residentes sean objeto de actuación, para recuperarlos como espacios ciudadanos.

Por todo ello, y al objeto de determinar el procedimiento que permita llevar a cabo la selección del emplazamiento, construcción del aparcamiento y adjudicación y enajenación de las plazas en el ámbito de este Programa han sido elaboradas las presentes Bases con el contenido que seguidamente se expone.



II.- BASES

Base 1ª.- OBJETO.-

Constituye el objeto de las presentes Bases la regulación del procedimiento para la solicitud, adjudicación y contratación de plazas de aparcamiento para residentes en Jerez de la Frontera.

Base 2ª.- LOCALIZACIÓN DE LOS APARCAMIENTOS.-

EMUSUJESA procederá a realizar el estudio preliminar para la localización de un aparcamiento en un emplazamiento determinado a través de dos vías

- a) De oficio, ante la constatación de la degradación urbanística o déficit de zonas de estacionamiento de un determinado espacio urbano.
- b) A instancias de los residentes en cualquier núcleo residencial de Jerez, que deberán presentar en las dependencias de EMUSUJESA la correspondiente solicitud por escrito de un número suficiente de vecinos de dicho núcleo residencial.

Base 3ª.- DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA.-

Las zonas de influencia de cada aparcamiento subterráneo se han delimitado por su proximidad al propio aparcamiento, coincidiendo con las zonas correspondientes a los distritos y secciones censales más próximas al mismo.

La zona de influencia de cada uno de los aparcamientos subterráneo que sea objeto de desarrollo dentro de este programa se incorporará como un documento anexo a las presentes bases y el procedimiento para su adjudicación se regirá por las mismas.

Base 4ª.- TITULARES DEL DERECHO DE ADQUISICIÓN DE UNA PLAZA DE APARCAMIENTO.-

Cualquier persona, física o jurídica, que tengan plena capacidad de obrar, podrán concurrir al procedimiento para la adquisición de una o varias plazas de aparcamiento.

No obstante, se consideran con derecho preferente para la adquisición de una plaza de aparcamiento y, en este sentido, serán puntuadas conforme a la baremación contenida en la Base 8ª, las siguientes personas:

- Titulares de vehículos residentes en la zona de influencia.
- Titulares de comercios, despachos u oficinas ubicados en la zona de influencia.



- Discapacitados físicos o personas que estén a su cuidado, residentes o titulares de comercios, despachos u oficinas, en la zona de influencia.

Base 5ª.- PROCEDIMIENTO PARA LA SOLICITUD DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.-

Al objeto de garantizar la viabilidad económica del proyecto de aparcamiento y favorecer el acceso de los residentes de cada Zona de Influencia al Aparcamiento de que se trate, se procederá a la apertura de un “Procedimiento de Solicitud” conforme a los siguientes criterios:

- Se establecerá un periodo de entre 30 y 60 días para recibir solicitudes.
- Durante este periodo podrán presentar solicitudes de plazas todos los interesados (tanto residentes como no residentes) en el número que entiendan necesario (una o más plazas).

Base 6ª.- SOLICITUDES.-

EMUSUJESA dará publicidad a las condiciones de adquisición de las plazas, así como de la fecha a partir de la cual se pueden presentar la solicitud correspondiente de cada uno de los aparcamientos proyectados.

Las solicitudes se presentarán en el modelo normalizado que, a tal efecto, se elabore por EMUSUJESA y se deberá acompañar la siguiente documentación:

1. Con carácter obligatorio

Documento o documentos que acrediten la personalidad del solicitante y la representación, en su caso, del firmante de la solicitud, consistentes en:

- a) Fotocopia del Documento Nacional de Identidad del solicitante cuando se trate de personas físicas o empresarios individuales, o fotocopia de la escritura de constitución o modificación, en su caso, de la Sociedad Mercantil, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando el empresario fuera persona jurídica.
- b) Poder Bastanteado por el Secretario del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera cuando se actúe por representación.

2. Con carácter potestativo

Documentación dirigida a conseguir mayor puntuación en el proceso de baremación de solicitudes para la obtención de una plaza de aparcamiento.

- c) Certificado de empadronamiento que acredite la condición de residente en la zona de influencia del solicitante de la plaza de aparcamiento. Para las personas que se



encuentren censadas en la misma vivienda se entenderá como primera plaza de aparcamiento la que solicite cualquier miembro que resida en la misma, siendo segunda plaza o ulteriores las que soliciten cualquier otro miembro residente en la vivienda. Si el solicitante señala su condición de residente en la zona de influencia, sin acreditarse mediante certificado, EMUSUJESA comprobará mediante el censo tal condición, por lo que la presentación de certificación en este caso es optativa.

- d) Certificado de alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas o fotocopia de la Licencia de apertura para el caso de que el solicitante sea el titular de un comercio, despacho, oficina o establecimiento abierto al público en la correspondiente zona de influencia. Para el caso de que el solicitante sea un trabajador por cuenta ajena deberá presentar el certificado TC-2 de la Seguridad Social correspondiente a la empresa en la que presta sus servicios y sita en el área de influencia.
- e) Certificado acreditativo de la minusvalía para aquellos solicitantes que sean minusválidos físicos y sean residentes o titulares de comercios, despachos, oficinas o establecimientos abierto al público o trabajador de los mismos en la zona de influencia. Para el caso de que el solicitante sea una persona que cuide de una persona con minusvalía deberá acreditar tal extremo con certificado de dicha minusvalía así como con una declaración jurada de la persona a su cargo.

Las solicitudes se podrán presentar en la sede de EMUSUJESA (C/ Santa María nº 19, 3ª) o en la Oficina de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Jerez (C/ Consistorio, s/n).

Base 7ª.- COMISIÓN DE BAREMACIÓN.-

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes EMUSUJESA, a través de una Comisión de Baremación constituida a tal efecto, procederá a conocer las solicitudes presentadas, a comprobar que las mismas reúnen todos y cada uno de los requisitos exigidos y a proceder a la puntuación de las solicitudes conforme a lo establecido en la Base siguiente.

La Comisión de Baremación se reunirá en las dependencias de EMUSUJESA, a celebrar dentro de los diez días hábiles siguientes a la finalización del plazo de presentación de solicitudes.

Base 8ª.- BAREMACIÓN DE LAS SOLICITUDES.-

Las solicitudes presentadas serán baremadas de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Residentes, titulares de comercios, despachos u oficinas ubicados en la zona de influencia del aparcamiento:



Primera plaza solicitada: 10 puntos.
Segunda plaza solicitada: 4 puntos (segundo titular de la Unidad Familiar)
Plaza adicional: 2 puntos (tercer titular de la Unidad Familiar)

- b) Residentes, titulares de comercios, despachos u oficinas ubicados en distritos y secciones censales colindantes con el del Aparcamiento: 3 puntos.
- c) Discapacitados físicos o personas que estén a su cuidado, residentes o titulares de comercios, despachos u oficinas en la zona de influencia:

Primera plaza solicitada: 5 puntos.
Segunda plaza solicitada: 2 puntos.
Plaza adicional: 1 punto.

En el caso de igualdad en la puntuación final entre diferentes solicitantes, la adjudicación se realizará respetando el orden de registro de entrada de las solicitudes.

Base 9ª.- DECLARACIÓN DE VIABILIDAD O INVIABILIDAD DE CADA PROYECTO DE APARCAMIENTO.-

Para que EMUSUJESA acometa la construcción de un aparcamiento subterráneo dentro del Programa de Aparcamientos, el Consejo de Administración de esta entidad mercantil municipal deberá acordar, a propuesta de la Presidencia de la misma, la formulación de la *Declaración de Viabilidad* del aparcamiento en cuestión.

Esta *Declaración de Viabilidad* se sustentará en cuatro informes técnicos, a saber:

- a) Un informe comercial, que emitirá dictamen de la viabilidad comercial del aparcamiento, en función del número de solicitudes recibidas, así como de la prospección de mercado que se realice.
- b) Un informe técnico, que emitirá dictamen de la viabilidad constructiva del aparcamiento.
- c) Un informe económico-financiero, que emitirá dictamen de la viabilidad económica del aparcamiento en función de los informes comercial y técnico.
- d) Un informe del Sr. Gerente de EMUSUJESA, que emitirá un dictamen final en función de los informes comercial, técnico y económico-financiero.

La *Declaración de Viabilidad* podrá ser revocada por Acuerdo del Consejo de Administración de EMUSUJESA, a propuesta de la Presidencia de esta empresa municipal toda vez que las condiciones que sustentaron los informes técnicos de viabilidad experimenten las alteraciones suficientes para hacer inviable un determinado aparcamiento.



Base 10ª.- ADJUDICACIÓN DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.-

Las solicitudes debidamente puntuadas por la Comisión de Baremación se contendrán en un listado provisional, en el que se asignará los puntos correspondientes a cada una de las solicitudes.

El listado provisional será expuesto en el Tablón de Edictos del Excmo. Ayuntamiento de Jerez y en la sede de EMUSUJESA al objeto de que cualquier interesado pueda presentar, en el plazo de siete días hábiles desde su publicación, las alegaciones que estime pertinentes o las que a su derecho convenga.

Transcurrido el plazo de exposición al público y resueltas por parte de EMUSUJESA las alegaciones que, en su caso, sean presentadas, se procederá a la aprobación del listado definitivo de los solicitantes, el cual será expuesto durante el plazo de quince días hábiles en el Tablón de Edictos del Excmo. Ayuntamiento para conocimiento general. Dicho listado se encontrará igualmente a disposición de cualquier interesado en la sede de EMUSUJESA.

Base 11ª.- ACUERDO DE COLABORACIÓN CON ENTIDADES.-

La Empresa Municipal del Suelo, S.A. (EMUSUJESA) podrá acordar con cualquier entidad pública o privada la gestión, explotación o adjudicación de plazas de Aparcamiento.

Base 12ª.- RESERVAS DE PLAZA DE APARCAMIENTO.-

Formulada la *Declaración de Viabilidad* de un aparcamiento y confeccionado el listado definitivo de los solicitantes de plazas de aparcamiento, EMUSUJESA procederá a citar por orden de puntuación a los solicitantes para que, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, comparezcan en las dependencias de la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ, S.A. (EMUSUJESA) para efectuar la reserva de la correspondiente plaza de aparcamiento.

En el acto de comparecencia, el interesado deberá aportar el resguardo acreditativo de un ingreso a favor de EMUSUJESA por el importe del 2% del precio de compraventa establecido para las plazas de cada aparcamiento más el IVA correspondiente a dicho importe, como reserva y parte de pago de la plaza de aparcamiento que quiera adquirir.

Si el interesado no comparece a dicho acto o si comparece y no aporta el resguardo bancario acreditativo del ingreso de la cantidad establecida, se entenderá que desiste de su solicitud, perdiendo su derecho y archivándose el expediente sin más trámites.

Base 13ª.- LISTA DE ESPERA.-



Con los solicitantes que no puedan llegar a optar a la comparecencia para la adquisición de una plaza porque los seleccionados para ello completan la capacidad del aparcamiento, se confeccionará una lista de espera.

BASE 14ª.- DESAFECTACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO. PROYECTO TÉCNICO PARA LA EJECUCIÓN Y CONTRATACIÓN DE OBRAS.-

Formalizadas todas las reservas por los solicitantes, se procederá por parte del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad a la realización de los correspondientes trámites administrativos hasta llegar a obtener la desafectación del subsuelo donde irán ubicados los aparcamientos.

El subsuelo desafectado como bien patrimonial por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez será transmitido a la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ, S.A. (EMUSUJESA). Esta entidad mercantil municipal, una vez que adquiera la propiedad del subsuelo, procederá a la correspondiente declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal de los aparcamientos subterráneos.

Paralelamente, EMUSUJESA procederá a la redacción y aprobación del correspondiente Anteproyecto, Proyecto Básico o Proyecto de Ejecución, según se trate, de cada aparcamiento, así como a la realización de los trámites necesarios para la contratación de dichas obras.

Base 15ª.- CONTRATO DE COMPRAVENTA DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.-

Previo al inicio de las obras de edificación de cada aparcamiento subterráneo se procederá a llevar a cabo la suscripción de los correspondientes contratos privados de compraventa.

EMUSUJESA convocará a quienes ostenten derecho a la adjudicación de una plaza de aparcamiento, al objeto de que en el plazo de quince días a contar desde la notificación comparezcan en sus dependencias para suscribir el correspondiente contrato de compraventa de la plaza de aparcamiento. Transcurrido dicho plazo sin que el interesado comparezca, se entenderá que renuncia a su derecho, reteniendo EMUSUJESA el importe abonado en concepto de reserva.

En caso de renuncia se procedería a citar, por orden, para la firma de contrato de compraventa a los solicitantes que estén en lista de espera. No obstante, si tras las renunciaciones y tras la utilización de los solicitantes en lista de espera el número de plazas adjudicadas no garantizase la viabilidad comercial del aparcamiento, se procedería, de acuerdo con la Base 9ª, a la revocación de la *Declaración de Viabilidad* del mismo por Resolución de la Presidencia o Vicepresidencia de EMUSUJESA, reintegrando a los solicitantes y compradores las cantidades entregadas.



Base 16ª.- PRECIO DE LA PLAZA DE APARCAMIENTO Y FORMA DE PAGO.-

El precio de la plaza de aparcamiento estará determinado por el Proyecto de Viabilidad del aparcamiento subterráneo formulado por los Servicios Técnicos de EMUSUJESA.

En el contrato privado de compraventa, además de figurar los compromisos mutuos entre EMUSUJESA y los adquirentes de plazas de aparcamiento, se hará constar el precio y forma de pago, la cual se realizará de acuerdo con el siguiente esquema:

Acto	Importe a abonar
A la formalización de la reserva	2% del precio de compraventa + IVA correspondiente
A la suscripción del contrato privado de compraventa	10% del precio de compraventa + IVA correspondiente
Con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública de compraventa	18% del precio de compraventa + IVA correspondiente
Al otorgamiento de la escritura pública de compraventa	70% del precio de compraventa + IVA correspondiente

EMUSUJESA podrá acordar con los compradores de las plazas de aparcamiento fórmulas personalizadas de pago para el importe del 18% del precio de compraventa más el IVA correspondiente, a abonar con anterioridad a otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

El desistimiento o renuncia a la plaza de aparcamiento con posterioridad a la firma del contrato privado de compraventa conllevará la resolución de dicho contrato de pleno derecho, haciendo suyas EMUSUJESA, en concepto de indemnización por daños y perjuicios y pena convencional, la reserva inicial y el 20% de las cantidades entregadas.

Igualmente conllevará la resolución de pleno derecho del contrato privado de la plaza de aparcamiento el incumplimiento de la fórmula personalizada de pago que eventualmente se acuerde entre EMUSUJESA y un comprador de plaza de aparcamiento, reintegrando EMUSUJESA la reserva inicial y el 80% de las cantidades entregadas.

Para facilitar a los interesados la adquisición de plaza de aparcamiento la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO DE JEREZ, S.A. (EMUSUJESA) podrá concertar con entidad bancaria o financiera convenio de colaboración para la suscripción de préstamos personales a interés ventajoso o cualificado.

Base 17ª.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR. CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN.-



Los compradores de las plazas de aparcamiento quedan sujetos a las obligaciones que seguidamente se indican, las cuales serán consignadas igualmente en la correspondiente escritura pública de compraventa como condiciones de la transmisión de la plaza:

- a) Pagar el precio de la plaza en las condiciones pactadas.
- b) Integrarse en la Comunidad de Propietarios que se constituya para el mantenimiento, limpieza, y posible vigilancia, de las zonas comunes.
- c) A personarse para la firma de la Escritura Pública de compraventa cuando para ello sea requerido por EMUSUJESA.
- d) Se incluirán las correspondientes cláusulas legales que garanticen el derecho de tanteo y retracto a favor de EMUSUJESA , al objeto de evitar la posible especulación futura en la transmisión de los aparcamiento, así como la obligación de transmitir las a los solicitantes en lista de espera, si existiera; de no existir lista de espera se podrán vender libremente. En ambos casos, el precio de la venta será el que resulte de aplicar al precio de compra la revalorización del IPC, del tiempo transcurrido desde la fecha de la entrega de la plaza hasta la fecha de la venta.
- e) Todos los gastos e impuestos que se generen por la transmisión de la plaza de aparcamiento serán de cuenta exclusiva de la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si se devengase.
- f) El adjudicatario podrá transferir su plaza de aparcamiento por un cambio de domicilio o venta de su vivienda, previa autorización de la Empresa Municipal del Suelo de Jerez, S.A. (EMUSUJESA).

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones anteriormente referidas para la enajenación de la correspondiente plaza de aparcamiento, conllevará la reversión de dicha plaza a EMUSUJESA y el reintegro a la parte compradora del 80 por ciento del importe de compraventa abonado hasta el momento de la reversión.

Base 18ª.- ESCRITURA PÚBLICA Y TOMA DE POSESIÓN.

El otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la plaza de aparcamiento se llevará a efecto una vez que el aparcamiento se encuentre totalmente finalizado y con su correspondiente Licencia de Primera Utilización.

En dicho acto de otorgamiento de escritura pública de compraventa los adquirentes de plazas de aparcamiento tomarán posesión de las mismas.

Base 19ª.- FUERO.-



Las partes contratantes se someterán a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Justicia de Jerez de la Frontera, para todas aquellas cuestiones relacionadas con la interpretación y ejecución de las compraventas de las plazas de aparcamiento.