HERNANIKO (GIPUZKOA) UDAL-PLANGINTZAKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO "FL.08-FLORIDA" (HI) EREMUKO "LA FLORIDA" EXEKUZIO-UNITATEAREN ONDORIOZKO 2., 3. ETA 5. PARTZELAK, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA-REN JABETZAKOAK, ENKANTE PUBLIKO BIDEZ BESTERENTZEKO EZAUGARRIEN KOADROA

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE LAS PARCELAS RESULTANTES 2, 3 Y 5 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE LA FLORIDA" DEL ÁREA "(HI) FL.08-FLORIDA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE HERNANI (GIPUZKOA) PROPIEDAD DE ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.

Kontratu mota: PRIBATUA

Tipo de contrato: PRIVADO

Prozedura: IREKIA/ENKANTEA

Procedimiento: ABIERTO/SUBASTA

Erregulazio harmonizatuko kontratua: EZ

Contrato sujeto a regulación armonizada: NO

Errekurtso berezia behar duen kontratua: EZ

Contrato sometido a recurso especial: NO

Lizitazioa: elektronikoa

Licitación: Electrónica

Izapidetzea: arrunta

Tramitación: Ordinaria

Espediente-kodea: 2026/KC07

Código expediente: 2026/KC07

AURKIBIDEA

1. BOTERE ADJUDIKATZAILEA 4

2. KONTRATATZAILEAREN PROFILA 4

3. KONTRATUAREN XEDEA 4

4. CPV KODEA(K) 15

5. LOTEKAKO LIZITAZIOA 16

6. KONTRATU-DOKUMENTUAK 16

7. LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA (BEZa BARNE) 17

8. ORDAINTZEKO MODUA 18

9. DATU PERTSONALEN TRATAMENDUAREN ENKARGUA 19

10. BERMEAK 19

11. esleitzeko irizpideak 21

12. kontratatzeko gaitasuna egiaztatzeko ARTXIBO ELEKTRONIKO BAKOITZEAN AURKEZTU BEHARREKO GAITASUNA ETA DOKUMENTAZIOA 23

ÍNDICE

1. PODER ADJUDICADOR 4

2. PERFIL DE CONTRATANTE 4

3. OBJETO DEL CONTRATO 4

4. CÓDIGO(S) CPV 15

5. LICITACIÓN POR LOTES 16

6. DOCUMENTOS QUE REVISTEN CARÁCTER CONTRACTUAL 16

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO) 17

8. FORMA DE PAGO 18

9. ENCARGO DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES 19

10. GARANTÍAS 19

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 21

12. DOCUMENTACIÓN QUE APORTAR EN CADA ARCHIVO ELECTRÓNICO ..... **¡Error! Marcador no definido.**

13. ESLEIPENDUNAREN ONDORENGOTZA 34

14. DATU PERTSONALEN TRATAMENDUA 35

15. BESTE ZEHAZTAPEN GEHIGARRI BATZUK 35

16. KONTRATAZIO-MAHAIA 35

17. PROPOSAMENAK AURKEZTEKO EPEA 36

18. OHARTARAZPEN BEREZIA: ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK, BERME GEHIGARRIAK ETA PREZIOA BERRIKUSTEKO KLAUSULA 36

13. SUCESIÓN EN LA PERSONA DEL ADJUDICATARIO 34

14. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES 35

15. OTRAS ESPECIFICACIONES ADICIONALES 35

16. MESA DE CONTRATACIÓN 35

17. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES 36

18. ADVERTENCIA ESPECIAL: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO, GARANTÍAS ADICIONALES Y CLÁUSULA DE REVISIÓN DE PRECIO 36

1. BOTERE ADJUDIKATZAILEA	1. PODER ADJUDICADOR
Erakunde kontratatzailea: ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA	**Entidad contratante:** ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.
Kontratazio-organoa: ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren Administrazio Kontseilua	**Órgano de contratación:** Consejo de Administración de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.
Posta-helbidea: Ibaiondo industrialdea 27, 1. solairua, 1.7 bulegoa, 20120 Hernani (Gipuzkoa)	**Dirección postal:** Polígono Ibaiondo 27-1ª planta, oficina 1.7, 20120 Hernani (Gipuzkoa)
Helbide elektronikoa: etorlur@etorlur.eus	**Correo electrónico:** etorlur@etorlur.eus
2. KONTRATATZAILEAREN PROFILA	**2. PERFIL DE CONTRATANTE**
https://www.etorlur.eus/eu/kontratatzaile-profila	https://www.etorlur.eus/es/perfil-contratante
3. KONTRATUAREN XEDEA	**3. OBJETO DEL CONTRATO**
KONTRATU PRIBATUA da, eta haren xedea da **lote bakarrean** besterentzea aurrerago deskribatutako partzelak, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren % 100aren jabetzakoak direnak.	Se trata de un **CONTRATO PRIVADO** cuyo objeto es la enajenación, **en lote único,** de las parcelas descritas más adelante, propiedad al 100% de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.

I. dokumentu lagungarri gisa, eskualdatzen diren hiru partzelena ohar soilak jasotzen dira, eta, **II. dokumentu lagungarri** gisa, aipatutako finken katastro-ziurtagiriak.

Berariaz ohartarazten zaie enkantean parte hartuko dutenei partzelak dauden eremua hirigintza-garapeneko fasean dagoela, eta eskuratzailea legez subrogatzen dela eskualdatzailearen lekuan eta postuan, baita urbanizaziorako eta eraikuntzarako hartutako konpromisoei dagokienez ere.

Informazioa emate aldera, interesdun guztiek dute orain arte onartutako egintzen zerrenda (**III. dokumentu lagungarria**), itun-organoari kontsulta egiteko aukera, bai eta Hernaniko Udalari ere, hirigintza-plangintzaren, -kudeaketaren eta -diziplinaren arloko eskumenen administrazio titularra den aldetik.

3.1 PARTZELEN DESKRIBAPENA

3.1.1. PARTZELA (BIRPARTZELAZIOAREN ONDORIOZKO 2. PARTZELA):

- Partzelaren azalera: 1.112 m².
- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 6.618 m² (t); horietatik 5.940 m² (t) babes sozialeko etxebizitzenak eta 678 m² (t) beste erabilera batzuenak.

Como **Documento Auxiliar I** se incluyen las notas simples de las tres parcelas objeto de transmisión y como **Documento Auxiliar II** los certificados de catastro de las citadas fincas.

Se advierte de forma expresa a quienes vayan a concurrir a la subasta que el ámbito en el que se encuentran las parcelas se encuentra en fase de desarrollo urbanístico, subrogándose legalmente el adquiriente en el lugar y puesto del transmitente, incluso por lo que respecta a los compromisos asumidos para la urbanización y la edificación.

A efectos de información, todos los interesados disponen de la relación de actos aprobados hasta la fecha (**Documento Auxiliar III**), la posibilidad de formular consulta al órgano de concertación, así como al Ayuntamiento de Hernani en su condición de Administración titular de las competencias en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.

3.1. DESCRIPCIÓN PARCELAS

3.1.1 PARCELA 1 (PARCELA RESULTANTE N.º 2 DE LA REPARCELACIÓN):

- Superficie de parcela: 1.112 m².
- Edificabilidad sobre rasante: 6.618 m²(t), de los cuales 5.940 m²(t) de viviendas de Protección Social y 678 m²(t) de otros usos.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: 3.336 m² (t).

- Kargak eta zamak:

  a) Erabilera publikoko zortasuna beheko solairuaren mailako azaleran, 284 m²-ren gainean (ataripeak).

  b) Behin-behineko hirigintza-karga: 892.055,22 €(EU osoaren % 16,3848)

  c) «Eraldatutzat» jotako lurzorua; ETORLURek bere gain hartuko ditu berreskuratze-gastuak

- Edificabilidad bajo rasante: 3.336 m²(t).

- Cargas y gravámenes:

  a) Servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja sobre 284 m² (porches).

  b) Gravamen urbanístico provisional: 892.055,22 € (16,3848% del total de la U.E.)

  c) Suelo declarado como «alterado»; ETORLUR asumirá los gastos de recuperación

3.1.2. 2. PARTZELA (BIRPARTZELAZIOAREN ONDORIOZKO 3. PARTZELA):

- Azalera: 1.301 m².

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 6.797 m² (t); horietatik 6.480 m² (t) babes sozialeko etxebizitzenak eta 317 m² (t) beste erabilera batzuenak.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: 3.903 m² (t).

- Horrez gain, 485 m² (t) -ko eraikigarritasun fisikoa ekipamendu publikorako.

3.1.2 PARCELA 2 (PARCELA RESULTANTE N.º 3 DE LA REPARCELACIÓN):

- Superficie: 1.301 m².

- Edificabilidad sobre rasante: 6.797 m²(t), de los cuales 6.480 m²(t) de viviendas de Protección Social y 317 m²(t) de otros usos.

- Edificabilidad bajo rasante: 3.903 m²(t).

- Adicionalmente, 485 m²(t) de edificabilidad física destinada a equipamiento público.

- Kargak eta zamak:

  a) Erabilera publikoko zortasuna beheko solairuaren mailako azaleran, 349 m²-ren gainean (ataripeak).

  b) 485 m²-ko lokal baten jabetza Hernaniko Udalari lagatzeko betebehar erreala. Lokal hori eraikitako eta kargarik gabeko lokal bat da, eta ekipamendu komunitario publiko gisa erabiliko da, beheko solairuan.

  c) Behin-behineko hirigintza-karga: 910.249,64 €(EU osoaren % 16,7190)

  d) «Eraldatutzat» jotako lurzorua; ETORLURek bere gain hartuko ditu berreskuratze-gastuak.

3.1.3. 3. PARTZELA (BIRPARTZELAZIOAREN ONDORIOZKO 5. PARTZELA):

- Azalera: 1.166 m².

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: 6.143 m² (t); horietatik, 5.940 m² (t), Prezio Itunduko Udal Etxebizitza Babestuenak, eta 203 m² (t), beste erabilera batzuenak.

- Sestra azpiko eraikigarritasuna: 3.489 m² (t). Horrez gain, hirugarren sektoreko erabilerarako 600 m² (t).

- Cargas y gravámenes:

  a) Servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja sobre 349 m² (porches).

  b) Obligación real de ceder al Ayuntamiento de Hernani la propiedad de un local de 485 m², construido y libre de cargas, destinado a equipamiento comunitario público, en planta baja.

  c) Gravamen urbanístico provisional: 910.249,64 € (16,7190% del total de la U.E.)

  d) Suelo declarado como «alterado»; ETORLUR asumirá los gastos de recuperación.

3.1.3 PARCELA 3 (PARCELA DE RESULTADO N.º 5 DE LA REPARCELACIÓN):

- Superficie: 1.166 m².

- Edificabilidad sobre rasante: 6.143 m²(t), de los cuales 5.940 m²(t) de Viviendas Protegidas Municipales de Precio Concertado (VMPC) y 203 m²(t) de otros usos.

- Edificabilidad bajo rasante: 3.489 m²(t). Adicionalmente, 600 m²(t) destinados a uso terciario.

- Kargak eta zamak:

  a) Erabilera publikoko zortasuna beheko solairuaren mailako azaleran, 281 m²-ren gainean.

  b) Hernaniko Udalari 600 m²-ko lokal baten jabetza lagatzeko betebehar erreala, hirugarren sektorerako eraikia eta kargarik gabea, beheko solairuan (eraikigarritasunaren lagapenaren % 15aren ordez).

  c) Behin-behineko hirigintza-karga: 1.524.956,73 €(EU osoaren % 28,0096)

  d) SUKIAko 4. partzelarekin berrelkartu daiteke, batera berrantolatzeko.

  e) «Eraldatutzat» jotako lurzorua; ETORLURek bere gain hartuko ditu berreskuratze-gastuak.

IV. dokumentu lagungarri gisa, enkantera aterako den partzela bakoitzaren ezaugarrien laburpen-taula bat jasotzen da.

3.2 LURZORUAREN EGOERA

Besterentze honen xede diren hiru partzelak (2. partzela, 3. partzela eta birpartzelazioko 5. partzela), bai eta «La Florida» EU eremuko gainerako

- Cargas y gravámenes:

  a) Servidumbre de uso público en superficie a nivel de planta baja sobre 281 m².

  b) Obligación real de ceder al Ayuntamiento de Hernani la propiedad de un local de 600 m², construido y libre de cargas, destinado a uso terciario, en planta baja (en sustitución del 15% de cesión de edificabilidad).

  c) Gravamen urbanístico provisional: 1.524.956,73 € (28,0096% del total de la U.E.)

  d) Puede reagruparse con la parcela n.º 4 (de SUKIA) para reordenación conjunta.

  e) Suelo declarado como «alterado»; ETORLUR asumirá los gastos de recuperación.

Como **Documento Auxiliar IV** se recoge un cuadro resumen de las características de cada una de las parcelas que salen a subasta.

3.2. SITUACIÓN DEL SUELO

Las tres parcelas objeto de la presente enajenación (Parcela 2, Parcela 3 y Parcela 5 de la reparcelación), al igual que las restantes parcelas del ámbito

partzelak ere, salmenta honetatik eta urbanizaziora bideratutako lurzorutik kanpo daudenak, AMR Refractarios enpresak finkan historikoki garatutako industria-jardueraren ondorioz «eraldatutako» lurzoruen gainean daude partzialki.

Ildo horretan, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen Administrazioaren 2015eko uztailaren 28ko Ebazpenaren bidez, eremuko lurzorua eraldatutzat jo zen aurreikusitako erabileretarako (hiri-lurzorua eta haurren jolas-eremua), eta erabilera horiekin bateragarritzat jo zen, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 1. eranskinean eta hura garatzeko araudian ezarritakoaren arabera (gaur egun, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legeak ordezten du).

Birpartzelatze-prozesuan eta eremuko Hitzarmen Batzarraren esparruan hartutako konpromisoekin bat etorriz, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, SA enpresak bere gain hartzen ditu kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gisa inbentariatutako lurzoruak berreskuratzeko eta egokitzeko gastuak, lizitazio honen xede diren hiru partzelei eta urbanizazioari dagozkienak barne.

3.2.1. INBENTARIATUTAKO LURZORUAK HONDEATZEKO, GARRAIATZEKO ETA KUDEATZEKO LANAK KOORDINATZEA

Eremuko lurren balantzea soberakina da, eta ezin da eremuan bertan berrerabili indusketetatik eratorritako materiala. Horrek esan nahi du, eraldatutako lurzoruak ez balira ere, lurzatien esleipendunari eta

«UE La Florida» excluidas de esta venta y el suelo destinado a urbanización, se asientan parcialmente sobre suelos declarados «alterados» como consecuencia de la actividad industrial desarrollada históricamente en la finca por la empresa AMR Refractarios.

En este sentido, mediante resolución de 28 de julio de 2015 de la Administración de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, el suelo del ámbito fue declarado alterado para los usos previstos (urbano y área de juego infantil), y calificado como compatible con dichos usos, en los términos del anexo 1 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, y de su normativa de desarrollo, actualmente sustituida por la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo.

De conformidad con los compromisos asumidos en el proceso de reparcelación y en el marco de la Junta de Concertación del ámbito, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. asume los gastos de recuperación y adecuación de los suelos inventariados como potencialmente contaminados, incluidos los correspondientes a las tres parcelas objeto de esta licitación y los de la urbanización.

3.2.1 COORDINACIÓN DE LOS TRABAJOS DE EXCAVACIÓN, TRANSPORTE Y GESTIÓN DE LOS SUELOS INVENTARIADOS

El balance de tierras del ámbito resulta excedentario, no pudiéndose reutilizar el material procedente de las excavaciones en el propio ámbito. Esto implica que, incluso en el caso de que no se tratase de suelos alterados,

etorkizuneko sustatzaileari egokituko litzaiokeela lur horiek eremutik kanpo hondeatzea eta garraiatzea.

Beraz, bi zeregin bereizten dira:

- **Inbentariatutako lurzoruak berreskuratzeko eta egokitzeko lanak**. Konpromiso hori betetzeko, ETORLURek lizitazio independente bat izapidetu du Hernaniko (HI) FL.08 eremuko hondeaketa-hondakinak kudeatzeko zerbitzua kontratatzeko. Zerbitzu horren helburua da eremutik datozen hondeaketa-lur eta -materialak, salmenta honen xede direnak barne, instalazio baimendu batean jasotzea, tratatzea eta balorizatzea edo ezabatzea.

- **Inbentariatutako lurrak eta indusketa-materialak induskatzeko, kargatzeko eta garraiatzeko lanak, eremutik ETORLURek izendatutako kudeatzaile baimenduaren instalaziora arte**. Lan horiek partzelena erakunde esleipendunari egokituko zaizkio, lurzatien gaineko urbanizazio- eta eraikuntza-obren sustatzailea den aldetik.

Ondorioz, ETORLURek eraldatutako lurzoruak berreskuratzeko eta kudeatzeko kostua baimendutako kudeatzailearen aurrean ordaintzea alde batera utzi gabe, salmenta honen erakunde esleipendunak, erositako partzelena gaineko obren sustatzaile den aldetik, honako betebehar hauek hartuko ditu bere gain ETORLURen aurrean, lurzoruen kudeaketari eta lur-mugimenduen koordinazioari dagokienez. Betebehar horiek aplikatuko zaizkie, halaber, urbanizaziotik eratorritako lur eraldatuei, zeinak, partzela

correspondería al adjudicatario y futuro promotor de las parcelas la excavación y transporte de dichas tierras fuera del ámbito.

Por lo tanto, se definen dos tareas diferenciadas:

- **Tareas de recuperación y adecuación de los suelos inventariados**. Para dar cumplimiento a dicho compromiso, ETORLUR ha tramitado una licitación independiente para la contratación del servicio de gestión de residuos de excavación del área (HI) FL.08 de Hernani, cuyo objeto es la recepción, tratamiento y valorización o eliminación, en instalación autorizada, de las tierras y materiales de excavación alterados procedentes del ámbito, incluidas las que son objeto de la presente venta.

- **Tareas de excavación, carga y transporte de las tierras y materiales de excavación inventariados desde el ámbito hasta la instalación del gestor autorizado designado por ETORLUR**, que corresponderán a la entidad adjudicataria de las parcelas, en su condición de promotora de las obras de urbanización y edificación sobre las mismas.

En consecuencia, sin perjuicio de que ETORLUR sufrague el coste de recuperación y gestión de los suelos alterados frente al gestor autorizado, la entidad adjudicataria de la presente venta, en su condición de promotora de las obras sobre las parcelas adquiridas, asumirá frente a ETORLUR las siguientes obligaciones en relación con la gestión de los suelos y la coordinación de los movimientos de tierras, obligaciones que se aplicarán

jakin batekoak izan gabe, Hitzarmen Batzordeak bere gain hartu behar baititu:

- **Aldatutako lurren mugimenduen plangintza eta komunikazioa, eta horiek kudeatzaile baimendu bati garraiatzea**: adjudikaziodunak konpromisoa hartzen du eraldatutako lurren mugimenduak egiteko eta horiek kudeatzaile baimenduari garraiatzeko, obrak hasi aurretik ETORLURi jakinarazi beharreko plangintza baten arabera. Halaber, konpromisoa hartzen du ETORLURi idatziz jakinarazteko, gutxienez 15 egun lehenago, aurreikusitako egutegiaren edozein aldaketa esanguratsu.

- **Eraldatutako lurrak mugitzen hasi eta kudeatzaile baimenduari garraiatzen hasi aurreko abisua**: adjudikaziodunak ETORLUR enpresari abisatuko dio, gutxienez eraldatutako lurrak mugitzen hasi eta kudeatzaile baimenduari garraiatu baino 7 lanegun lehenago, behar diren koordinazioa eta ikuskapen teknikoak egin ahal izateko.

- **Ingurumen-ingeniaritzarekin koordinatzea**: adjudikaziodunak ETORLURekin eta hark izendatutako ingurumen-ingeniaritzarekin partekatuko ditu obra-epeen plangintza eta lur-mugimenduen kronograma, koordinazio egokia bermatzeko behar besteko aurrerapenarekin, eta idatziz jakinaraziko du, gutxienez 72 orduko

también a las tierras alteradas procedentes de la urbanización que, sin pertenecer a una parcela concreta, deben ser asumidas por la Junta de Concertación.:

- **Planificación y comunicación de los movimientos de tierras alteradas y su transporte a gestor autorizado**: la adjudicataria se compromete a ejecutar los movimientos de tierras alteradas y su transporte al gestor autorizado conforme a una planificación que deberá poner en conocimiento de ETORLUR con carácter previo al inicio de las obras, comprometiéndose a comunicar por escrito a ETORLUR, con una antelación mínima de 15 días, cualquier modificación significativa del calendario previsto.

- **Aviso previo al inicio de los movimientos de tierras alteradas y su transporte a gestor autorizado**: la adjudicataria avisará a ETORLUR con una antelación mínima de 7 días laborables antes del inicio de los movimientos de tierras alteradas y su transporte a gestor autorizado, a fin de permitir la coordinación y las inspecciones técnicas necesarias.

- **Coordinación con la ingeniería ambiental**: la adjudicataria compartirá con ETORLUR y con la ingeniería ambiental designada por esta la planificación de los plazos de obra y el cronograma de movimientos de tierras, con la antelación suficiente para garantizar una adecuada coordinación, y notificará por escrito, con un margen mínimo de 72 horas, el inicio de movimientos significativos de tierras

tartearekin, hondatutako lurren mugimendu esanguratsuen hasiera, dagozkion laginketak edo kontrolak antolatu ahal izateko.

- **Lurrak kudeatzaile baimenduari ematea**: adjudikaziodunak, obren sustatzailea den aldetik, hondeaketatik datozen lur kutsatuak eta geldoak entregatuko ditu ETORLURek izendatutako kudeatzaile baimenduaren instalazioan, betiere horretarako izendatutako ingurumen-ingeniaritzak gainbegiratuta. Ildo horretan, ingurumen-ingeniaritzari eta kudeatzaile baimenduari aldez aurretik jakinaraziko dio entregatu beharreko hondakinen jatorria, tipologia eta gutxi gorabeherako bolumena, eta ezin izango du material likidorik edo % 15etik gorako hezetasuna duen materialik entregatu. Bere erantzukizuna izango da materiala obra lehor eta trinkotutik ateratzea.

- **Baimendutako kudeatzaileak eraldatutako lurrak hartzeko ordutegia**. Baimendutako kudeatzailearen instalazioetan aldatutako lurrak ordutegi honen arabera entregatu beharko dira: astelehenetik ostiralera, 08:00etatik 18:00etara, eta larunbatetan, 09:00etatik 13:30era.

- **Partzelarako sarbidea ingurumen-kontroleko lanetarako**: adjudikaziodunak baimena ematen dio ETORLUR enpresari, hark izendatutako ingurumen-ingeniaritzari edo baimendutako hirugarren edozein teknikariri partzelara sartzeko beharrezkoak

alteradas, para permitir la organización de las tomas de muestras o controles que resulten pertinentes.

- **Entrega de tierras al gestor autorizado**: la adjudicataria, en su condición de promotora de las obras, entregará las tierras contaminadas e inertes procedentes de la excavación en la instalación del gestor autorizado designado por ETORLUR, siempre bajo la supervisión de la ingeniería ambiental designada al efecto. En este sentido, comunicará previamente tanto a la ingeniería ambiental como al gestor autorizado la procedencia, tipología y volumen estimado de los residuos a entregar, no pudiendo entregar material líquido o con una humedad superior al 15%, siendo de su responsabilidad que el material salga de la obra seco y compactado.

- **Horario de recepción de las tierras alteradas por parte del gestor autorizado**. La entrega de tierras alteradas en las instalaciones del gestor autorizado deberá efectuarse de acuerdo con el siguiente horario: de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 y sábados de 9:00 a 13:30.

- **Acceso a la parcela para labores de control ambiental**: la adjudicataria autoriza a ETORLUR, a la ingeniería ambiental por esta designada o a cualquier técnico tercero autorizado, a acceder a la parcela para realizar los estudios, tomas de muestras y labores de

diren azterketak, lagin-hartzeak eta kontrol-lanak egiteko, aldez aurretik jakinarazita eta obraren garapen normala errespetatuz.

- **Lur eraldatuak eta garbiak bereiztea eta kudeatzea**: adjudikaziodunak bereizita biltegiratu beharko ditu lur eraldatuak eta lur garbiak, eremu estali eta iragazgaiztuetan, isuriak eta lixibiatuak saihesteko, eta uren pH-a kontrolatuko du, ingurumen-ingeniaritzaren jarraibideen arabera.

- **Ur freatikoak babestea**: adjudikaziodunak behar diren neurriak hartuko ditu obra osoan zehar, ur freatikoen kutsadura saihesteko, indarrean dagoen ingurumen-araudiaren eta uren araudiaren arabera, bai eta ingurumen-ingeniaritzak adierazten dituen jarraibide teknikoen arabera ere, eta bereziki bermatuko du urak hondakin arriskutsuetatik eta erregai- eta olio-biltegietatik babestuta eta bereizita geratzen direla eta ustekabeko isurketei aurre egiteko sistema eraginkor bat dagoela. Adjudikaziodunari egotz dakizkiokeen neurri horiek ez betetzeagatik ur freatikoak kutsatzen badira, adjudikaziodunak bere gain hartuko ditu edozein eremu eta jurisdikziotako erantzukizunak, bai eta horren ondoriozko zehapenak, kalte-ordainak edo ordainketa ekonomikoak ere.

- **ETORLURen garraioaren kostua eta erantzukizunaren muga**: adjudikaziodunari dagokio lurrak kudeaketa-instalaziora garraiatzea, obren sustatzailea den aldetik, eta garraio hori ez da sartzen eta ez

control que resulten necesarios, previo aviso y respetando el normal desarrollo de la obra.

- **Separación y gestión de tierras alteradas y limpias**: la adjudicataria deberá almacenar de forma separada las tierras alteradas y las tierras limpias, en zonas cubiertas e impermeabilizadas que eviten vertidos y lixiviados, y controlará el pH de las aguas conforme a las indicaciones de la ingeniería ambiental.

- **Protección de las aguas freáticas**: la adjudicataria adoptará durante toda la obra las medidas necesarias para evitar la contaminación de las aguas freáticas conforme a la normativa ambiental y de aguas vigente y a las pautas técnicas que indique la ingeniería ambiental, garantizando en particular que las aguas queden protegidas y separadas de los residuos peligrosos y de los depósitos de combustibles y aceites, y que exista un sistema eficaz frente a vertidos accidentales. En caso de contaminación de las aguas freáticas por incumplimiento de estas medidas imputable a la adjudicataria, esta asumirá las responsabilidades de cualquier ámbito y jurisdicción, así como las sanciones, indemnizaciones o pagos económicos que de ello se deriven.

- **Coste del transporte y limitación de responsabilidad de ETORLUR**: el transporte de las tierras hasta la instalación de gestión corresponde a la adjudicataria, en su condición de promotora de las obras, sin que dicho transporte forme parte ni genere coste alguno

du kosturik sortzen ETORLURek kudeatzaile baimenduarekin sinatutako hondakinak kudeatzeko kontratuaren kargura.

- **Deskontua lur garbien kanon baliokideagatik**: hondeatutako lurra aldatzen ez bada, kudeaketa-kostua adjudikaziodunari egokituko zaio, eta kostu horretara arteko aldea adjudikaziodunaren kontura izango da. Beraz, ETORLURek alde hori adjudikaziodunari fakturatuko dio: 10 euro baimendutako kudeatzailearen instalazioetara iristen den m³ bakoitzeko (edo 5,56 euro tona bakoitzeko, lurraren dentsitatea 1,8 tona/m³ dela kontuan hartuta).

- **Aldi baterako pilaketen kudeaketa eta segurtasun-neurriak**: adjudikaziodunak bere gain hartuko ditu obra-antolamenduari dagozkion lur-mugimenduen ondoriozko aldi baterako pilaketak, bai eta obra-esparruko segurtasun-neurriak eta trafikoaren antolamendua ere, indarrean dagoen lan- eta segurtasun-araudiaren arabera.

- **Aldatu gabeko lurren kudeaketa**: adjudikaziodunak bere gain hartuko ditu aldatu gabeko lurren kudeaketari dagozkion kostu guztiak, hala nola hondeaketa, karga, pilaketa, garraioa eta baimendutako betelanen tasak edo kanonak.

- **Lanak egiteko gehieneko epea**: adjudikaziodunak **2 URTEKO** gehieneko epea izango du salmenta honen xede diren partzeletan indusketa-lanak egiteko eta eraldatutako lurrak ETORLURek

con cargo al contrato de gestión de residuos suscrito por ETORLUR con el gestor autorizado.

- **Descuento por canon equivalente de tierras limpias**: entendiendo que si la tierra excavada no fuera alterada, el coste de gestión de esta correspondería a la adjudicataria, la diferencia hasta dicho coste correrá a cargo de esta. Por tanto, ETORLUR facturará esta diferencia a la adjudicataria a razón de 10 euros por cada m³ que llegue a las instalaciones del gestor autorizado (o 5,56 euros por cada tonelada, considerando una densidad de la tierra de 1,8 toneladas por m³).

- **Gestión de acopios temporales y medidas de seguridad**: la adjudicataria asumirá los acopios temporales derivados de los movimientos de tierras que respondan a su propia organización de obra, así como las medidas de seguridad y la ordenación del tráfico en el recinto de obra, de acuerdo con la normativa laboral y de seguridad vigente.

- **Gestión de las tierras no alteradas**: la adjudicataria asumirá en su totalidad los costes relativos a la gestión de las tierras no alteradas tales como su excavación, carga, acopio, transporte, así como tasas o cánones de rellenos autorizados.

- **Plazo máximo para la ejecución de los trabajos:** el adjudicatario tendrá un plazo máximo de **2 AÑOS** para la realización de los trabajos de excavación de las parcelas objeto de esta venta y

izendatutako kudeatzaile baimenduari lekualdatzeko, salerosketa-eskrituraren datatik aurrera.

Horrez gain, esleipendunak **4 URTEKO** epea izango du urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruen indusketa-lanak egiteko eta eraldatutako lurrak ETORLURek izendatutako kudeatzaile baimenduari lekualdatzeko, salerosketa-eskrituraren datatik aurrera.

- **Hondeaketa-epeak betetzeko eta eraldatutako lurrak lekuz aldatzeko bermea.** Aurreko puntuan aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, partzelen esleipendunak 200.000 euroko bermea eratu beharko du, eta salerosketa-eskritura sinatzen denean aurkeztu beharko du.

- Nolanahi ere, aurreko betebeharrek ez dute eragotziko lurzoru kutsatuen arloko araudi sektorialaren arabera aplikatzekoa dena (Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta Hondakinak eta Lurzoru Kutsatuak arautu eta Ekonomia Zirkularra bultzatzeko apirilaren 8ko 7/2022 Legea) eta lizitazio honetako baldintza administratibo partikularren agirian ezartzen diren baldintza espezifikoak.

traslado de las tierras alteradas al gestor autorizado designado por ETORLUR a contar a partir de la fecha de la escritura de compraventa.

Adicionalmente, el adjudicatario contará con un plazo de **4 AÑOS** para la realización de los trabajos de excavación de los suelos del ámbito destinados a urbanización pública y traslado de las tierras alteradas al gestor autorizado designado por ETORLUR, a contar a partir de la fecha de la escritura de compraventa.

- **Garantía para el cumplimiento de los plazos de excavación y traslado de las tierras alteradas.** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los plazos previstos en el punto anterior, el adjudicatario de las parcelas deberá constituir una garantía de 200.000 € que presentará a la firma de la escritura de compraventa.

- En todo caso, las obligaciones anteriores se entienden sin perjuicio de lo que resulte de aplicación conforme a la normativa sectorial en materia de suelos contaminados (Ley 4/2015, de 25 de junio, para la Prevención y Corrección de la Contaminación del Suelo, y Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular) y de las condiciones específicas que se establezcan en el Pliego de Condiciones Administrativas Particulares de la presente licitación.

4. CPV KODEA(K)

4. CÓDIGO(S) CPV

EZ da aplikatzen.

5. LOTEKAKO LIZITAZIOA

EZ.

Kontratua ez da sortatan banatzen, lizitazio honen justifikazio-memorian azaldutakoaren arabera. Lizitazioan parte hartu nahi dutenek lote bakarrean eskainiko dute eskaintza, hau da, Ezaugarrien Taulako III. atalean identifikatzen diren hiru partzelak eskualdatuko dira lizitazio honen bidez.

Salgai dauden higiezinak ez dira orube finalistak, eta birpartzelazio-prozesuan ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAri esleitu zaizkion partzelak besterentzen dira. Eremua urbanizazio-prozesuan dago, eta erakunde eskuratzailea saltzailearen titulartasuneko eskubide eta betebeharretan subrogatuko da, eraldatutzat jotako lurzoruak berreskuratzeko gastuei dagokienez izan ezik.

Kontratua sortatan banatuz gero, zailagoa izango litzateke bizitegi-erabilera eta, batez ere, erabilera babestua duten lurzoru kalifikatuen kudeaketa, egikaritu beharreko etxebizitzak herritarren esku jartzeko azken helburuarekin.

6. KONTRATU-DOKUMENTUAK

NO aplica.

5. LICITACIÓN POR LOTES

NO.

El contrato no se divide en lotes de acuerdo con lo expuesto en la memoria justificativa de la presente licitación. Las personas interesadas en concurrir a la licitación lo harán ofertando por lote único, es decir, que se transmiten mediante esta licitación las tres parcelas que se identifican en el apartado III del Cuadro de Características.

Los inmuebles en venta no son solares finalistas y se enajenan las parcelas que en el proceso reparcelatorio se han adjudicado a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. El ámbito se encuentra en proceso de urbanización y la entidad adquiriente se subrogará en los derechos y las obligaciones de que es titular la vendedora, excepto en materia de los gastos de recuperación de los suelos declarados alterados.

Una hipotética división del contrato en lotes dificultaría la gestión de unos suelos calificados con el uso residencial y mayoritariamente protegido, con el objetivo último de poner a disposición de la ciudadanía las viviendas a ejecutar.

6. DOCUMENTOS QUE REVISTEN CARÁCTER CONTRACTUAL

Administrazio Baldintza Berezien Plegua, bere Ezaugarri Koadroa eta agiri lagungarriak, lizitatzaileak hartutako konpromisoei dagokienez aurkeztutako eskaintza eta agiri horietakoren batean ezar litekeen beste edozein.

7. LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA (BEZA BARNE)

7.1 PREZIOA ZEHAZTEKO SISTEMA

Gipuzkoako Foru Aldundiko sektore publiko instituzionaleko entitateei aplikatu beharreko ondare-araudiaren arabera, ondasunen tasazioan oinarrituta zehazten da prezioa, berariaz kontuan hartuta haien eraikigarritasuna, erabileren tipologia, hirigintza-garapenaren egoera, onartutako kargak eta onartutako egintzen arabera betearazi gabe daudenak.

7.2 OINARRIZKO AURREKONTUA (BEZIK GABE)

- **Guztira (BEZik gabe): <u>6.677.840,98 euro.</u>**

7.3 BEZAREN ZENBATEKOA (% 21)

- **1.402.346,60 euro.**

El Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, así como su Cuadro de Características y los documentos auxiliares, la oferta presentada por el licitador en cuanto a los compromisos adquiridos y cualquier otro que se pudiera establecer en alguno de los citados documentos.

7. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)

7.1. SISTEMA DE DETERMINACIÓN DEL PRECIO

De conformidad a la normativa de patrimonio aplicable a las entidades del sector público institucional de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el precio se determina en base a la tasación de los bienes, considerando expresamente su edificabilidad, la tipología de los usos, el estado de desarrollo urbanístico, las cargas asumidas y las pendientes de ejecutar según los actos aprobados.

7.2. PRESUPUESTO BASE (IVA EXCLUIDO)

- **Total (IVA excluido): <u>6.677.840,98 € euros.</u>**

7.3. IMPORTE DEL IVA (21 %)

- **1.402.346,60 euros.**

7.4 LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUA (BEZA BARNE)

- **Guztira (BEZa barne): 8.080.187,58 euro.**

7.5 LIZITAZIOAREN OINARRIZKO AURREKONTUAREN BANAKAPENA (BEZIK GABE)

- **1. partzela: 1.857.908,25 €**
- **2. partzela: 1.895.819,35 €**
- **3. partzela: 2.924.113,38 €**

8. ORDAINTZEKO MODUA

Besterendu beharreko ondasunen ordainketa osoa salerosketa notarioaren aurrean eskrituratzean egingo da. ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren aldeko hiru (3) banku-txeke izendun aurkeztu beharko dira, besterendutako partzela bakoitzaren prezioari dagozkionak. Txeke horiek esleipendunak eskainitako prezio osoaren % 100 gehi dagozkion zergak batu beharko dituzte.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk faktura bat egingo du besterendutako partzela bakoitzeko.

Lurren salerosketak eragindako gastu eta zerga guztiak, plegu honetan jasotako bermeak eratu, inskribatu eta iraungitzearen ondoriozkoak barne,

7.4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA INCLUIDO)

- **Total (IVA incluido): 8.080.187,58 euros.**

7.5. DESGLOSE DEL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (IVA EXCLUIDO)

- **Parcela 1: 1.857.908,25 €**
- **Parcela 2: 1.895.819,35 €**
- **Parcela 3: 2.924.113,38 €**

8. FORMA DE PAGO

El pago íntegro de los bienes a enajenar se realizará a la escrituración de la compraventa ante notario. Se deberán aportar tres (3) cheques bancarios nominativos a favor de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. correspondientes al precio de cada una de las parcelas enajenadas, que deberán sumar el 100% del precio total ofertado por el adjudicatario, más los impuestos que correspondan.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. emitirá una factura por cada parcela enajenada.

Todos los gastos e impuestos originados por la compraventa de los terrenos, incluidos los que se deriven de la constitución, inscripción y extinción de las garantías incluidas en este Pliego, así como los notariales y de inscripción en

baita notariotzakoak eta jabetza-erregistroan inskribatzekoak ere, erosleak ordainduko ditu, hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga izan ezik; izan ere, hala badagokio, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk hartuko du bere gain.

Enkante hau argitaratzen denetik salerosketa eskrituratzen den arte hitzarmen-batzarrak egin ditzakeen partzelei egotz dakizkiekeen gastuak edo derramak ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk ordainduko ditu lehenik, eta gero esleipendunari jasanaraziko zaizkio; kasu horretan, salerosketarekin batera, 4 puntu luzatu beharko lituzke. Zordundutako kopuruekin txekea egitea.

el registro de la propiedad, serán satisfechos por la parte compradora, a excepción el Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana que, en caso de proceder, será asumido por ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.

Los gastos o derramas imputables a las parcelas en los que pudiera incurrir la junta de concertación desde la publicación de la presente subasta hasta la escrituración de la compraventa serán abonados en primera instancia por ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. y repercutidos después a la adjudicataria, que debería, en ese caso, con la compraventa extender un 4. Cheque con las cantidades adeudas.

9. DATU PERTSONALEN TRATAMENDUAREN ENKARGUA

EZ.

9. ENCARGO DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

NO.

10. BERMEAK

10.1 BEHIN-BEHINEKOA

Bai, kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren %3a, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kenduta. Zenbateko hori izango da eskaintzak mantentzeko erantzukizuna, kontratua burutu arte.

10. GARANTÍAS

10.1. PROVISIONAL

Sí, por un importe del 3% del presupuesto base de licitación del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, que responderá del mantenimiento de sus ofertas hasta la perfección del contrato.

Salerosketa-eskritura sinatzen denean itzuliko da behin-behineko bermea.

Esleipendun hautatuz gero eta eskaintza erretiratuz gero, bermea ez zaio itzuliko.

10.2 BEHIN BETIKOA

BAI. Kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 5a, BEZik gabe.

Salerosketa-eskritura baldintza-agirian ezarritako epean formalizatzeko betebeharrari erantzungo dio behin betiko bermeak. Esleipendunak salerosketa-eskritura publikoa ez badu formalizatzen hura sinatzeko ezarritako egun eta orduan, ulertuko da uko inplizitua egin diola lurrak eskuratzeari. Kasu honetan, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk bere egingo du berme gisa emandako zenbatekoaren ehuneko ehun, hau da, kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 5, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kenduta, zigor gisa.

Salerosketa-eskritura sinatzen denean itzuliko da behin betiko bermea.

Esleipenduna hautatuz gero eta kontratua formalizatzen ez bada, bermea ez zaio itzuliko.

La devolución de la garantía provisional se llevará a cabo a la suscripción de la escritura de compraventa.

En caso de ser elegida adjudicataria y retirar su oferta, la garantía no le será devuelta.

10.2. DEFINITIVA

SÍ. Por un importe del 5% del presupuesto base de licitación del contrato, sin IVA.

La garantía definitiva responderá de la obligación de formalizar la escritura de compraventa en el plazo dispuesto por el pliego. La no formalización por parte del adjudicatario de la escritura pública de compraventa, en el día y hora señalados para su firma, se entenderá como renuncia implícita a la adquisición de los terrenos. En este caso, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. hará suyo el cien por cien del importe entregado como garantía, equivalente al 5% del presupuesto base de licitación del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, en concepto de penalización.

La devolución de la garantía definitiva se llevará a cabo a la suscripción de la escritura de compraventa.

En caso de ser elegida adjudicataria y no formalizar el contrato, la garantía no le será devuelta.

10.3 OSAGARRIA

BAI.

Aldatutako lurrak kudeatzeko 3.2.1 puntuan aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, hau da, partzelak induskatzeko lanak egiteko 2 URTE eta urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruak induskatzeko lanak egiteko 4 URTE, eskritura sinatzen denetik aurrera partzelen esleipendunak 200.000 €-ko bermea eratu beharko du eta salerosketa-eskritura sinatzean aurkeztu beharko du.

Berme hori itzuliko da eraldatutzat jotako lurzorua behar bezala leheneratu dela egiaztatzen duen ebazpena lortu ondoren. Ebazpen hori Eusko Jaurlaritzan ingurumenaren arloko eskumena duen sailburuordetzak emango du.

11. ESLEITZEKO IRIZPIDEAK

11.1 FORMULAK APLIKATUZ BALORATU BEHARREKO IRIZPIDEAK (100ETIK 100 PUNTU)

11.1.1. PREZIOA (GEHIENEZ 100 PUNTU)

10.3. COMPLEMENTARIA

SÍ.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los plazos previstos en el punto 3.2.1 para la gestión de las tierras alteradas, es decir, 2 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de las parcelas y 4 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de los suelos del ámbito destinados a urbanización pública, a partir de la firma de la escritura, el adjudicatario de las parcelas deberá constituir una garantía de 200.000 € que presentará a la firma de la escritura de compraventa.

Esta garantía se devolverá una vez obtenida la correspondiente Resolución que acredita la correcta recuperación del suelo declarado alterado, emitido por la Viceconsejería competente en materia de medio ambiente del Gobierno Vasco.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

11.1. CRITERIOS A VALORAR MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (100 PUNTOS DE 100)

11.1.1 PRECIO (HASTA 100 PUNTOS)

Lizitatzaileek aurkezten dituzten proposamen ekonomikoak honela baloratuko dira:

Enpresa lizitatzaileek eskainitako prezio osoa adierazi beharko dute VIII. ERANSKINEAN, eta prezio hori partzela bakoitzaren arabera banakatu beharko dute, ondoren eskriturak egiteko, bai BEZik gabe, bai BEZa barne.

Oharra: partzela bakoitzerako eskaintza indibidualak lizitazioaren oinarrizko prezio indibidualaren berdina edo handiagoa izan beharko du.

1. Prezioko eskaintzarik altuenak 100 puntu lortuko ditu.
2. Lizitazio-tasa berdintzen duen eskaintzak 0 puntu lortuko ditu.
3. Gainerako eskaintzak formula honen arabera baloratuko dira:

$$P_o = P_m * \frac{O_f - P_l}{O_s - P_l}$$

Non:

Po = Lortutako puntuazioa

Las proposiciones económicas que presenten los licitadores se valorarán de la siguiente forma:

Las empresas licitadoras deberán indicar en el ANEXO VIII el precio total ofertado, desglosando el mismo según cada una de las parcelas a efectos de la posterior escrituración, tanto sin IVA como con IVA.

Nota: la oferta individual para cada una de las parcelas deberá ser igual o superior a su precio base de licitación individual.

1. La oferta más alta en precio obtendrá 100 puntos.
2. La oferta que iguale el tipo de licitación obtendrá 0 puntos.
3. El resto de las ofertas, se valorarán según la siguiente fórmula:

$$P_o = P_m * \frac{O_f - P_l}{O_s - P_l}$$

Donde:

Po = Puntuación obtenida

Pl = Lizitazioaren oinarrizko prezioa (BEZik gabe)

Of = Baloratu beharreko eskaintza

Pm = Gehieneko puntuazio posiblea (100 puntu)

Os = Hazkunde ekonomiko handiena duen eskaintza

11.1.2. BERDINKETA HAUSTEKO IRIZPIDE ESPEZIFIKOAK

Berdinketa gertatuz gero, kontratazio-mahaiak berdinduta dauden lizitatzaileei eskatuko die, interesatuta egonez gero, ekonomikoki abantailatsuagoa den beste eskaintza bat aurkezteko, 3 egun balioduneko epean.

Berdinketak bere horretan badirau, zozketa bidez berdinduko dira. Horretarako, berdinduta dauden lizitatzaileen arteko aukera-berdintasuna bermatuko duen sistema erabiliko da, eta, horrela, inpartzialtasuna bermatuko da kontratua esleitzean.

12. KONTRATATZEKO GAITASUNA EGIAZTATZEKO ARTXIBO ELEKTRONIKO BAKOITZEAN AURKEZTU BEHARREKO GAITASUNA ETA DOKUMENTAZIOA

Enkantean parte hartu ahal izango dute, beren kabuz edo ordezkarien bidez, horretarako gaitasun osoa duten eta Sektore Publikoko Kontratuei buruzko

Pl = Precio base de licitación (sin IVA)

Of = Oferta a valorar

Pm = Puntuación máxima posible (100 puntos)

Os = Oferta con la mayor alza económica

11.1.2 CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA EL DESEMPATE

De existir empate, la mesa de contratación requerirá a los licitadores empatados para que, en caso de estar interesados, presenten una nueva oferta económicamente más ventajosa, en el plazo de 3 días hábiles.

De persistir el empate, se desempatará por sorteo en un acto al que serán citadas las partes mediante sistema que asegure la igualdad de oportunidades entre los licitadores que hubieran empatado, garantizando así la imparcialidad en la adjudicación del contrato.

12. CAPACIDAD Y DOCUMENTACIÓN QUE APORTAR EN CADA ARCHIVO ELECTRÓNICO PARA ACREDITAR LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán concurrir a la subasta, por sí mismas o por medio de representantes, las personas físicas y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de

azaroaren 8ko 9/2017 Legean jasotako debeku-kasuetan ez dauden pertsona fisiko eta juridikoek, espainiarrek zein atzerritarrek.

Prozeduran parte hartzeko, enpresa interesdunek **BI (2) artxibo elektroniko bereizi eta independente** aurkeztuko dituzte, edukiaren sekretua bermatzeko, eskatzaileak sinatuta.

Artxibo elektroniko bakoitzean argi eta garbi adieraziko da:

1. Lizitazioaren xedea: «Hernaniko "FL.08-FLORIDA" (HI) EREMUKO "LA FLORIDA" EUko lurrak besterentzea».

2. Gutun-azalaren edukia (hurrengo ataletan adierazitakoaren arabera).

3. Proposamena sinatzen duenaren izen-abizenak eta NAN, izaera, lizitatzailearen IFZ, helbidea, telefonoa eta jakinarazpenetarako e-maila.

Artxibo elektroniko bakoitzaren edukiak nahitaez jaso beharko du ondoren zehazten den dokumentazioa.

12.1 BAT ZENBAKIKO ARTXIBO ELEKTRONIKOA – "DOKUMENTAZIO OROKORRA"

prohibición recogidos en la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Para tomar parte en el procedimiento, las empresas interesadas presentarán **DOS (2) archivos electrónicos separados e independientes**, de forma que se garantice el secreto de su contenido, firmados por el solicitante.

En cada uno de los archivos electrónicos se indicará claramente:

1. El objeto de la licitación: "Enajenación de terrenos de la “UE LA FLORIDA” DEL ÁREA “(HI) FL.08-FLORIDA”, de Hernani".

2. El contenido del sobre (según se indica en los apartados siguientes).

3. Nombre, apellidos y DNI de quien firme la proposición y el carácter con que lo hace, así como el NIF del licitador, domicilio, teléfono y e-mail a efectos de notificaciones.

El contenido de cada archivo electrónico deberá comprender necesariamente la documentación que a continuación se determina.

12.1. ARCHIVO ELECTRÓNICO N.º UNO – "DOCUMENTACIÓN GENERAL"

BAT zenbakiko Artxibo Elektronikoak, "DOKUMENTAZIO OROKORRA" izenekoak, honako dokumentazio hau izan beharko du nahitaez, bai eta dokumentu guztien zerrenda jasoko duen aurkibide bat ere:

12.1.1. JAKINARAZPENAK ETA KOMUNIKAZIOAK JASOTZEKO DATUAK

Baldintza-agiri honen **I. eranskinaren gehigarriaren** ereduaren arabera, lizitatzailearen identifikazio-datuak eta harremanetarako datuak emango dira, jakinarazpen eta komunikazio elektronikoak jasotzeko.

12.1.2. DOKUMENTAZIO ADMINISTRATIBOA

a) Jarduteko gaitasuna

- Pertsona juridikoak diren enpresaburuen jarduteko gaitasuna Erregistro Publikoan behar bezala inskribatutako eraketa-eskrituraren bidez egiaztatuko da, aldaketak barne, halakorik balego.

- Pertsona fisikoen jarduteko gaitasuna egiaztatzeko, nortasun agiri nazionalaren fotokopia konpultsatua (notarioa edo administratiboa) aurkeztu beharko da.

El Archivo Electrónico n.º UNO, titulado "DOCUMENTACIÓN GENERAL", contendrá necesariamente la siguiente documentación, así como un índice en el que se relacionen todos los documentos incluidos:

12.1.1 DATOS A EFECTOS DE RECIBIR NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

De acuerdo con el modelo de la **Adenda al Anexo I** de este pliego, se aportarán los datos identificativos y de contacto del licitador a efectos de recibir notificaciones y comunicaciones electrónicas.

12.1.2 DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Capacidad de obrar

- La capacidad de obrar de los empresarios que fuesen personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Público, con sus modificaciones si las hubiera.

- La capacidad de obrar de las personas físicas se acreditará mediante la presentación de fotocopia compulsada, notarial o administrativa, del documento nacional de identidad.

- Beste baten izenean agertzen direnek edo proposamenak sinatzen dituztenek ordezkaritza-ahalorde nahikoaren kopia kautotua edo notario-lekukotza aurkeztuko dute.

- Ordezkaritzarako ahalorde nahikoa duen pertsonak bere NANaren fotokopia administratiboa edo notarioak emandako fedea aurkeztu beharko du.

b) Kontratatzeko debekurik ez izatearen adierazpena (II. ERANSKINA)

- Arduradunak sinatutako adierazpena, lizitatzailea Sektore Publikoko Kontratuei buruzko 9/2017 Legearen 71. artikuluan eta horrekin bat datozenetan aurreikusitako kontratatzeko debeku-kasuren batean ez dagoela egiaztatzen duena.

c) Zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekikoak egunean izatea.

- Dagokion Zerga Administrazioak emandako ziurtagiria, zerga-betebeharretan egunean dagoela zehazten duena, eta indarreko xedapenek ezarritako Gizarte Segurantzarekiko betebeharrak egunean dituela adierazten duen ziurtagiria.

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, presentarán copia autenticada o testimonio notarial del poder de representación suficiente.

- La persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar fotocopia compulsada administrativa o testimonio notarial de su D.N.I.

b) Declaración de no estar incurso en las prohibiciones de contratar (ANEXO II)

- Declaración firmada por responsable acreditando que el licitador no está incurso en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar previstos en el artículo 71 y concordantes de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

c) Encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad social

- Certificado expedido por la Administración Tributaria correspondiente donde se especifique estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y certificado donde se especifique estar al corriente de sus obligaciones con la Seguridad Social, impuestas por las disposiciones vigentes.

- Esleipendunak lehen aipatutako agirien jatorrizkoak edo kopiak aurkeztu beharko ditu, indarrean dagoen legeriaren arabera kautoak direnak. Agiri horiek aurkezten ez badira edo plegu honetan eskatutakoarekin bat ez badatoz, enkante honetatik kanpo geratuko dira.

d) Benetako titularra

Eskatzaileak benetako titularrari buruzko informazioa eman beharko du, eta haren NANaren fotokopia aurkeztu, negozio-harremanak ezarri edo edozein eragiketa egin aurretik nortasuna egiaztatu ahal izateko, Kapitalak zuritzea eta terrorismoa finantzatzea prebenitzeko apirilaren 28ko 10/2010 Legean ezarritakoaren arabera. Era berean, behin betiko IFZren kopia aurkeztu beharko du. Ondorio horietarako, honako hauek hartuko dira benetako titulartzat:

- Negozio-harreman bat ezartzeko edo edozein eragiketatan esku hartzeko ardura duen pertsona fisikoa edo pertsona fisikoak.

- Zuzenean edo zeharka pertsona juridiko baten kapitalaren edo boto-eskubideen ehuneko 25etik gorako ehunekoa duten edo kontrolatzen duten pertsona fisikoak, edo beste bitarteko batzuen bidez pertsona juridiko baten kudeaketaren zuzeneko edo zeharkako kontrola dutenak.

- El adjudicatario tendrá obligación de presentar originales o copias, que tengan carácter de auténticos conforme a la legislación vigente, de los documentos antes enumerados. La no presentación o el no ser conformes dichos documentos con lo exigido en este pliego, será causa de exclusión de la presente subasta.

d) Titular real

El solicitante deberá informar sobre el titular real y aportar fotocopia del DNI de éste, a fin de que se pueda comprobar su identidad con carácter previo al establecimiento de relaciones de negocio o a la ejecución de cualesquiera operaciones, en virtud de lo establecido por la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Asimismo, deberá de presentar copia del NIF definitivo. A tales efectos, se entenderá por titular real:

- La persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer una relación de negocios o intervenir en cualesquiera operaciones.

- La persona o personas físicas que en último término posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan el control, directo o indirecto, de la gestión de una persona jurídica.

Zuzenean edo zeharka pertsona juridikoaren kapitalaren edo boto-eskubideen ehuneko 25etik gorako ehunekoa duen edo kontrolatzen duen pertsona fisikorik ez badago, edo beste bitarteko batzuen bidez pertsona juridikoaren zuzeneko edo zeharkako kontrola gauzatzen badu, ulertuko da administratzaileak edo administratzaileek egiten dutela kontrol hori. Izendatutako administratzailea pertsona juridikoa denean, kontrola pertsona juridikoa den administratzaileak izendatutako pertsona fisikoak egiten duela ulertuko da.

Aurreko lerrokadan aipatutako presuntzioak aplikatuko dira, kontrako frogarik izan ezean.

- Funtsak administratzen edo banatzen dituen tresna edo pertsona juridiko baten ondasunen ehuneko 25 edo gehiago kontrolatzen duen pertsona fisikoa edo pertsona fisikoak, edo, onuradunak oraindik izendatu gabe daudenean, pertsona edo tresna juridikoa zein pertsona-kategoriarentzat sortu den edo zein kategoriatan jarduten duen nagusiki. Aurreko zenbakian aipatutako ondasunen ehuneko 25 edo gehiago zuzenean edo zeharka daukan edo kontrolatzen duen pertsona fisikorik ez dagoenean, benetako titulartzat hartuko dira pertsona fisikoak eta, azken batean, tresnaren edo pertsona juridikoaren zuzendaritzaz eta kudeaketaz arduratzen diren pertsonak, baita jabetzaren kontrol-kate baten bidez ere.

Cuando no exista una persona física que posea o controle, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25 por ciento del capital o de los derechos de voto de la persona jurídica, o que por otros medios ejerza el control, directo o indirecto, de la persona jurídica, se considerará que ejerce dicho control el administrador o administradores. Cuando el administrador designado fuera una persona jurídica, se entenderá que el control es ejercido por la persona física nombrada por el administrador persona jurídica.

Las presunciones a las que se refiere el párrafo anterior se aplicarán salvo prueba en contrario.

- La persona o personas físicas que sean titulares o ejerzan el control del 25 por ciento o más de los bienes de un instrumento o persona jurídica que administre o distribuya fondos, o, cuando los beneficiarios estén aún por designar, la categoría de personas en beneficio de la cual se ha creado o actúa principalmente la persona o instrumento jurídico. Cuando no exista una persona física que posea o controle directa o indirectamente el 25 por ciento o más de los bienes mencionados en el apartado anterior, tendrán consideración de titular real la persona o personas físicas y en última instancia los responsables de la dirección y gestión del instrumento o persona jurídica, incluso a través de una cadena de control de la propiedad.

- Benetako titulartzat hartuko dira Patronatuaren boto-eskubideen ehuneko 25 edo gehiago (fundazio baten kasuan) edo ordezkaritza-organoaren ehuneko 25 edo gehiago (elkarte baten kasuan) dituzten edo kontrolatzen dituzten pertsona fisikoak, benetako titulartasuna zehaztean eragina izan dezaketen estatutu-akordioak edo -aurreikuspenak kontuan hartuta.

  Aurreko paragrafoan ezarritako irizpideak betetzen dituen pertsona fisikorik ez badago, benetako titulartzat hartuko dira Patronatuko kideak eta, elkarteen kasuan, ordezkaritza-organoko edo Zuzendaritza Batzordeko kideak.

12.1.3. BERMEA

Lurrak esleitu ahal izateko, kontratuaren lizitazioaren oinarrizko aurrekontuaren % 3ko behin-behineko bermea eratu beharko da, Balio Erantsiaren gaineko Zerga kenduta, eskaintzak aurkezteko gehieneko epea amaitu baino lehen.

Bermea era hauetako batean eratu ahal izango da:

a) Eskudirutan, banku-transferentzia bidez, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAk izendatutako kontuan. (ES96 2095 0611 0210 6129 5951), transferentziaren frogagiria erantsita. Bertan, agindu-

- Tendrán la consideración de titulares reales las personas físicas que posean o controlen un 25 por ciento o más de los derechos de voto del Patronato, en el caso de una fundación, o del órgano de representación, en el de una asociación, teniendo en cuenta los acuerdos o previsiones estatutarias que puedan afectar a la determinación de la titularidad real.

  Cuando no exista una persona o personas físicas que cumplan los criterios establecidos en el párrafo anterior, tendrán la consideración de titulares reales los miembros del Patronato y, en el caso de asociaciones, los miembros del órgano de representación o Junta Directiva.

12.1.3 GARANTÍA

Para poder optar a la adjudicación de los terrenos, será necesaria la constitución de una garantía provisional equivalente al 3% del presupuesto base de licitación del contrato, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido, antes de la finalización del plazo máximo para presentación de ofertas.

La garantía podrá constituirse por cualquiera de las formas siguientes:

a) En metálico, mediante transferencia bancaria en la cuenta designada por ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. (ES96 2095 0611 0210 6129 5951), adjuntando resguardo de la transferencia en el que la persona

emaileak eta eskatzaileak bat etorri beharko dute, eta "kontzeptua" atalean lizitazioaren izena jaso beharko da.

b) Banku-abalaren bidez, gutxienez A- kalifikazioa duen banku-erakundeak emana Fitch edo S&P ratingetan, denbora-mugarik gabe eta lehen errekerimenduan, eskusio-, ordena- eta zatiketa-onurei uko eginez, III. administrazio-eranskinean erantsitako ereduaren arabera.

Baldintza-agiri honetako baldintzak betetzen ez dituztelako esleipendun suertatzen ez direnei, ezezko ebazpena jakinarazi ondoren itzuliko zaie bermea, bai banku-transferentzia bidez kontu korrontearen zenbaki berera, eskudirutan egin bada, bai abala altxatuz, hala badagokio.

Gehieneko puntuazioa lortu ez dutelako esleipendun suertatzen ez direnei ez zaie bermea itzuliko notario aurreko salerosketa-eskritura sinatu arte. Une horretan, banku-transferentzia bidez itzuliko zaie kontu korrontearen zenbaki berera, eskudirutan egin bada, edo, bestela, abala altxatuz, hala badagokio.

Esleipenduna izanez gero, behin-behineko bermea dagokion eskritura publikoa sinatu ondoren itzuliko da.

ordenante deberá coincidir con la solicitante y se deberá hacer constar en el apartado "concepto" el nombre de la licitación.

b) Mediante aval bancario, expedido por entidad bancaria con una calificación de al menos A- en ratings de Fitch o S&P, por tiempo indefinido y a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de excusión, orden y división, según el modelo adjunto en el Anexo administrativo III.

A quienes no resulten adjudicatarios por no reunir los requisitos del presente Pliego, la garantía se les devolverá una vez notificada la resolución de denegación, bien mediante transferencia bancaria al mismo número de cuenta corriente en caso de haberla efectuado en metálico, bien mediante levantamiento del aval en su caso.

A quienes no resulten adjudicatarios por no haber obtenido la máxima puntuación, la garantía no se les devolverá hasta una vez se hubiera procedido a la firma de la escritura de compraventa ante notario. En ese momento les será devuelta bien mediante transferencia bancaria al mismo número de cuenta corriente en caso de haberla efectuado en metálico, bien mediante levantamiento del aval en su caso.

En el caso de resultar adjudicatario, la garantía provisional se devolverá una vez suscrita la escritura pública correspondiente.

12.1.4. COMFORT LETTER

Finantza-erakunde batek emandako Comfort letter bat erantsiko da, gutxienez A- kalifikazioa duena Fitch edo S & P ratingetan, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAri egindako eskaintzatik eratorritako konpromisoei erantzuteko erosleak duen finantza-gaitasuna behar bezala adierazten duena.

Comfort letterrean inola ere ezingo da aipatu BI zenbakiko artxibo elektronikoan eskainiko den prezioa.

IV. eranskin gisa erantsi da Comfort letter eredua.

12.1.5. LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA- ETA INGURUMEN-ARAUDIA EZAGUTZEN DELAKO ADIERAZPENA

Gutun bat erantsiko da, non lizitatzaileak bere erantzukizunpean honako hau adieraziko duen:

- Denbora eta baliabide nahikoak izan ditu besterendu beharreko lursailei aplikatu beharreko hirigintza- eta ingurumen-araudia kontsultatu eta aztertzeko.

- Lurrei eragiten dien hirigintza- eta ingurumen-araudi guztia ezagutu eta aztertu du, baita horien egoera ere, eta guztiz ezagutzen du.

12.1.4 COMFORT LETTER

Se adjuntará una Comfort letter, expedida por entidad financiera con una calificación de al menos A- en ratings de Fitch o S&P que dé cumplida referencia de la capacidad financiera del comprador para atender los compromisos derivados de su oferta a la sociedad ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.

En la Comfort letter en ningún caso se podrá hacer referencia al precio que se ofertará en el Archivo Electrónico n.º DOS.

Se adjunta como Anexo IV modelo de Comfort letter.

12.1.5 DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL DE APLICACIÓN A LOS TERRENOS

Se adjuntará una carta en la que el licitador declare bajo su responsabilidad que:

- Ha dispuesto del tiempo y los medios suficientes para consultar y analizar la normativa urbanística y medioambiental aplicable a los terrenos objeto de enajenación.

- Conoce y ha estudiado toda la normativa urbanística y medioambiental que afecta a los terrenos, y su situación, y que es plenamente conocedor de la misma.

- ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren lekuan subrogatzeko konpromisoa hartzen du abian diren izapide eta espediente guztietan, zeinetan ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA parte baita.

- Konpromisoa hartzen du ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA etorkizunean hirigintza- eta ingurumen-arloan sor daitekeen edozein erantzukizunetik salbuesteko, lurren eskualdatze-egoeraren ondorioz.

Erantzukizunpeko adierazpena erantsi da V. eranskin gisa.

- Su compromiso de subrogarse en la posición de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. en todos los trámites y expedientes en curso, en los que ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. es parte.

- Su compromiso de exonerar a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A. de cualquier responsabilidad que a futuro pueda producirse en materia urbanística y medioambiental derivado del estado en el que se transmiten los terrenos.

Se adjunta modelo como Anexo V declaración responsable al efecto.

12.1.6. LURSAILAK GARATZEKO KONPROMISOAK

- Lizitatzaileak konpromisoa hartzen du 3.2.1 puntuan eraldatutako lurren kudeaketarako aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, hau da, 2 URTE lurzatien indusketa-lanak egiteko eta 4 URTE urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruen indusketa-lanak egiteko, eskritura sinatzen denetik aurrera.

- Lizitatzaileak konpromisoa hartuko du lizitazioaren xede diren lursailak gehienez ere **4 urteko** epean garatzeko, salerosketa formalizatzen denetik zenbatzen hasita, eta Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jaso beharko ditu epe horren barruan.

12.1.6 COMPROMISOS PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS

- El licitador se compromete a asegurar el cumplimiento de los plazos previstos en el punto 3.2.1 para la gestión de las tierras alteradas, es decir, 2 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de las parcelas y 4 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de los suelos del ámbito destinados a urbanización pública, a partir de la firma de la escritura.

- El licitador se comprometerá a desarrollar los terrenos objeto de la licitación en el plazo máximo de **4 años** desde la formalización de la compraventa, debiéndose producir la recepción formal y definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Hernani dentro de ese plazo.

- Lizitatzaileak konpromisoa hartuko du eskualdatuko diren lursailetan etxebizitzak egikaritzeko, salerosketa formalizatzen denetik gehienez ere **5 urteko epean**, eta, nolanahi ere, Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jasotzen dituenetik **URTEBETEKO epean**.

Eredua VI. eranskin gisa erantsi da.

12.1.7. ENPRESA-TALDEARI BURUZKO ADIERAZPENA

Enpresa lizitatzailearen berariazko erantzukizunpeko adierazpena, kide den enpresa-taldeari buruzkoa eta talde bereko sozietate guztiak hartzen dituena, Merkataritza Kodearen 42. artikuluan ezarritako baldintzetan. Enpresa-talde bateko kide ez bada, horren adierazpena egingo da. Plegu honen VII. eranskin gisa gehitu da eredua.

12.2 DOS ZENBAKIKO ARTXIBO ELEKTRONIKOA – "ESKAINTZA EKONOMIKOA"

VIII. eranskineko ereduaren arabera formulatutako eskaintza ekonomikoa jasoko du.

Proposamenak eredu horretara egokitu beharko dira, eta ez dira onartuko entitate kontratatzaileak eskaintza kontuan hartzeko funtsezkotzat jotzen

- El licitador se comprometerá a desarrollar la ejecución de las viviendas sobre los terrenos que son objeto de transmisión en el plazo máximo de **5 años** desde la formalización de la compraventa, y en todo caso dentro del plazo de **UN año** desde la recepción formal y definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Hernani.

Se adjunta modelo como Anexo VI

12.1.7 DECLARACIÓN SOBRE EL GRUPO EMPRESARIAL

Declaración expresa responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial al que pertenece y comprensiva de todas las sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio. En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial, la declaración se realizará en este sentido. Se incorpora modelo como Anexo VII del presente pliego.

12.2. ARCHIVO ELECTRÓNICO N.º DOS – "OFERTA ECONÓMICA"

Contendrá la oferta económica formulada según el modelo que se incluye en el Anexo VIII.

Las proposiciones deberán ajustarse a dicho modelo, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la entidad contratante estime fundamental para

duena argi eta garbi ezagutzea eragozten duten omisioak, akatsak edo zirriborroak dituztenak. Eskaintza ekonomikoek, partida independente gisa, Balio Erantsiaren gaineko Zergaren zenbatekoa adierazi beharko dute. Lizitatzaile bakoitzak eskainitako guztizko prezioa adierazi beharko du, eta prezio hori partzela bakoitzaren arabera banakatu beharko du, ondoren eskriturak egiteko, bai BEZik gabe, bai BEZarekin, kontuan hartuta baldintza-agirian agertzen den prezioa gutxienekoa dela.

Oharra: partzela bakoitzerako eskaintza indibidualak lizitazioaren oinarrizko prezio indibidualaren berdina edo handiagoa izan beharko du.

13. ESLEIPENDUNAREN ONDORENGOTZA

Salerosketako eskritura publikoa lurren esleipendunaren alde bakarrik formalizatuko da, eta ez da onartuko hirugarrenen subrogaziorik esleipendunarengan.

Salbuespen gisa, subrogazioa onartu ahal izango da, baldin eta nahikoa justifikazio badago eta entitate lagapen-hartzailea adjudikaziodunaren enpresa-talde bereko kide bada, Merkataritza Kodearen 42. artikuluan ezarritakoaren arabera, eta adjudikaziodunak aldez aurretik behar bezala egiaztatzen badu talde dela.

considerar la oferta. Las ofertas económicas deberán indicar, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido. Cada licitador deberá indicar el precio total ofertado, desglosando el mismo según cada una de las parcelas a efectos de la posterior escrituración, y tanto sin IVA como con IVA, teniendo en cuenta que el precio que figura en el Pliego es el mínimo.

Nota: la oferta individual para cada una de las parcelas deberá ser igual o superior a su precio base de licitación individual.

13. SUCESIÓN EN LA PERSONA DEL ADJUDICATARIO

La escritura pública de compraventa se formalizará única y exclusivamente a favor del adjudicatario de los terrenos, no admitiéndose la subrogación de terceros en la persona del adjudicatario.

Excepcionalmente, podrá admitirse la subrogación cuando concurran justificación suficiente y la entidad cesionaria forme parte del mismo Grupo empresarial que el adjudicatario, en los términos del artículo 42 del Código de Comercio, previa acreditación suficiente por parte del adjudicatario de la condición de grupo.

Subrogazioak ez du inola ere aldatuko esleipen-prozesuan eragina izan duen baldintzarik.

En ningún caso la subrogación podrá variar ninguna condición considerada en el proceso de adjudicación que hubiera tenido incidencia en la misma.

14. DATU PERTSONALEN TRATAMENDUA

Tratamenduaren arduraduna: sozietatearen kudeatzailea.

Datuak babesteko ordezkaria (kontaktua): etorlur@gipuzkoa.eus

Informazio gehiago: https://www.etorlur.eus/eu/pribatutasuna

14. TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Responsable del tratamiento: Gerente de la sociedad.

Delegada de Protección de datos (contacto): etorlur@gipuzkoa.eus

Más información: https://www.etorlur.eus/es/privacidad

15. BESTE ZEHAZTAPEN GEHIGARRI BATZUK

Ez da halakorik aurreikusi

15. OTRAS ESPECIFICACIONES ADICIONALES

No se prevén.

16. KONTRATAZIO-MAHAIA

BATZORDEBURUA: Olatz Ulazia Zuriarrain, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA sozietatearen finantza-teknikaria.

1. KIDEA: Mikel Albizu Huegun, Lurralde Oreka Berdearen Saileko Idazkaritza Teknikoko administrazio orokorreko teknikaria, aholkularitza juridikoko eginkizunak dituena.

16. MESA DE CONTRATACIÓN

PRESIDENTA: Olatz Ulazia Zuriarrain, Técnica Financiera de la sociedad ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.

VOCAL 1º: Mikel Albizu Huegun, técnico de administración general de la Secretaría Técnica del Departamento de Equilibrio Territorial Verde, con funciones de asesoramiento jurídico.

2. KIDEA: Aloña Otero Taberna, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA sozietateko administraria

2. KIDEA: Ogasun eta Finantza Saileko Kontuhartzailetza eta Ikuskaritza Zerbitzuko ordezkaria.

3. BOKALA: Nerea Garrido Leunda, Lurralde Oreka Berdearen Saileko Idazkaritza Teknikoko administrazio orokorreko teknikaria.

IDAZKARIA: Ione Artola Latierro, Lurralde Oreka Berdearen Saileko idazkari teknikoa, aholkularitza juridikoko eginkizunak dituena.

VOCAL 2º: Aloña Otero Taberna, administrativa de la sociedad ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.

VOCAL 2º: La persona representante del Servicio de Intervención y Auditoria del Departamento de Hacienda y Finanzas.

VOCAL 3º: Nerea Garrido Leunda, técnica de administración general de la Secretaría Técnica del Departamento de Equilibrio Territorial Verde.

SECRETARIA: Ione Artola Latierro, secretaria técnica del Departamento de Equilibrio Territorial Verde, con funciones de asesoramiento jurídico

17. PROPOSAMENAK AURKEZTEKO EPEA

Proposamenak aurkezteko epea 2026ko urriaren 30ean izango da, eguerdiko 12:00etan, Euskadiko kontratazio-plataforman argitaratutako lizitazio-iragarkian adierazitakoaren arabera.

17. PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El plazo para la presentación de proposiciones será el 30 de octubre de 2026 a las 12:00 del mediodía, de acuerdo con lo indicado en el anuncio de licitación publicado en la plataforma de contratación de Euskadi.

18. OHARTARAZPEN BEREZIA: ESLEIPENDUNAREN BETEBEHARRAK, BERME GEHIGARRIAK ETA PREZIOA BERRIKUSTEKO KLAUSULA

Berariaz ohartarazten zaie lizitazio honetan parte hartu nahi duten guztiei, eskaintza egin aurretik, osorik irakurri behar dutela administrazio-klausula partikularren agiria, eta arreta berezia jarri behar dutela jarraian zehazten diren klausuletan. Klausula horiek funtsezko betebeharrak eta baldintzak

18. ADVERTENCIA ESPECIAL: OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO, GARANTÍAS ADICIONALES Y CLÁUSULA DE REVISIÓN DE PRECIO

Se advierte expresamente a todos los interesados en concurrir a la presente licitación que, antes de formular oferta, deben leer íntegramente el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y prestar especial atención a las cláusulas que se detallan a continuación, las cuales establecen obligaciones sustanciales y condiciones que serán de aplicación al

ezartzen dituzte, eta adjudikaziodunari aplikatu beharko zaizkio, izaera loteslearekin, salerosketa-eskritura publikoa sinatzen denetik aurrera.

adjudicatario con carácter vinculante desde la firma de la escritura pública de compraventa.

18.1 ESLEIPENDUNAREN BETEHBEHARRAK (AKPAREN 27. KLAUSULA)

Prezioa ordaintzeaz eta lursailak Jabetza Erregistroan inskribatzeaz gain, esleipendunak garapen-betebehar hauek hartuko ditu bere gain:

a) **Lur eraldatuak hondeatzea eta garraiatzea**: adjudikaziodunak konpromisoa hartzen du 3.2.1 puntuan lur eraldatuak kudeatzeko aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, hau da, 2 URTE lurzatietako indusketa-lanak egiteko eta 4 URTE urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruetako indusketa-lanak egiteko, eskritura sinatzen denetik aurrera.

b) **Hirigintza-garapena:** esleipendunak konpromisoa hartzen du eremua gehienez **LAU (4)** urteko epean garatzeko, salerosketa formalizatzen denetik zenbatzen hasita, eta epe horren barruan Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak behin betiko jaso beharko ditu.

c) **Etxebizitzak exekutatzea**: esleipendunak konpromisoa hartzen du lurren gainean etxebizitzak egikaritzeko **BOST (5)** urteko gehieneko epean, salerosketa formalizatzen denetik zenbatzen hasita, eta, nolanahi ere, **URTEBETEKO (1)** epearen barruan, Hernaniko Udalak

18.1. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO (CLÁUSULA 27 DEL PCAP)

Además del pago del precio e inscripción de los terrenos en el Registro de la Propiedad, el adjudicatario asumirá las siguientes obligaciones de desarrollo:

a) **Excavación y transporte de tierras alteradas:** el adjudicatario se compromete a asegurar el cumplimiento de los plazos previstos en el punto 3.2.1 para la gestión de las tierras alteradas, es decir, 2 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de las parcelas y 4 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de los suelos del ámbito destinados a urbanización pública, a partir de la firma de la escritura.

b) **Desarrollo urbanístico:** el adjudicatario se compromete a desarrollar el ámbito en el plazo máximo de **CUATRO (4) años** desde la formalización de la compraventa, debiendo producirse dentro de ese plazo la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Hernani.

c) **Ejecución de las viviendas:** el adjudicatario se compromete a ejecutar las viviendas sobre los terrenos en el plazo máximo de **CINCO (5) años** desde la formalización de la compraventa y, en todo caso, dentro del plazo de **UN (1) año** desde la recepción formal y

urbanizazio-obrak formalki eta behin betiko jasotzen dituenetik zenbatzen hasita.

d) **Subrogazioa eta libratzea**: adjudikazioduna ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren lekuan subrogatuko da abian dauden izapide eta espediente guztietan, eta bere gain hartuko ditu hirigintza-garapen osorako behar diren jarduketa guztiak, eta berariaz salbuetsiko du ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SA lursailen ingurumen-egoeratik eratorritako edozein erantzukizunetik.

18.2 BERME GEHIGARRIAK (AKPAREN 28. KLAUSULA)

Salerosketako eskritura publikoan ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.ren aldeko berme gehigarri hauek sartuko dira, eta Jabetza Erregistroan inskribatuko dira:

a) **Baldintza suntsiarazlea:** ordaintzeko, garatzeko eta salbuesteko betebeharrak beteko direla bermatzeko, eskriturak berariazko baldintza suntsiarazle bat jasoko du, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAri salerosketa zuzenbide osoz suntsiarazteko ahalmena emango diona, lursailak bere ondarera itzuliz, jakinarazpen soil baten bidez, Kode Zibilaren 1.504. artikuluaren arabera. Ebazpenean zehaztuko

definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento de Hernani.

d) **Subrogación y exoneración:** el adjudicatario se subrogará en la posición de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. en cuantos trámites y expedientes estén en curso, asumiendo todas las actuaciones necesarias para el completo desarrollo urbanístico, y exonerará expresamente a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. de cualquier responsabilidad derivada de la situación medioambiental de los terrenos.

18.2. GARANTÍAS ADICIONALES (CLÁUSULA 28 DEL PCAP)

En la escritura pública de compraventa se incluirán las siguientes garantías adicionales a favor de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A., que quedarán inscritas en el Registro de la Propiedad:

a) **Condición resolutoria:** en garantía del cumplimiento de las obligaciones de pago, desarrollo y exoneración, la escritura incorporará una condición resolutoria expresa que facultará a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. para resolver de pleno derecho la compraventa, con reintegro de los terrenos a su patrimonio, mediante simple notificación conforme al artículo 1.504 del Código Civil. La resolución determinará la retención por parte de la

da saltzaileak **esleipenaren prezioaren % 20 atxikiko** duela zigor gisa.

b) Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubide konbentzionala: salerosketa-eskritura sinatzen denetik Hernaniko Udalak urbanizazio-obrak behin betiko jasotzen dituen arte, erosleak lehentasunez eskuratzeko eskubidea emango dio ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.ri lursailak saltzeko edo eskualdatzeko edozein kasutan. Eskubide hori ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k edo ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k izendatzen duen Administrazio Publikoak baliatu ahal izango du, prezioaren eta baldintzen jakinarazpen frogagarria egiten denetik 30 eguneko epean. Eskualdaketa aurretiazko jakinarazpenik gabe edo kostu txikiagoko baldintzetan egiten bada, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.k edo hark izendatutako Herri Administrazioak atzera eskuratzeko eskubidea izango du, eskualdaketaren berri izan eta BI (2) hilabeteko epean.

c) **Hondatutako lurrak hondeatzeko eta garraiatzeko epeak beteko direla bermatzea**: Eraldatutako lurrak kudeatzeko 3.2.1 puntuan aurreikusitako epeak betetzen direla ziurtatzeko, hau da, 2 URTE lurzatietan indusketa-lanak egiteko eta 4 URTE urbanizazio publikora bideratutako eremuko lurzoruetan indusketa-lanak egiteko, eskritura sinatzen denetik aurrera, lurzatien esleipendunak 200.000 euroko bermea eratu beharko du, eta salerosketa-eskritura sinatzean aurkeztu beharko du.

vendedora del **20% del precio de adjudicación** en concepto de penalización.

b) **Derecho de tanteo y retracto convencional:** desde la firma de la escritura de compraventa y hasta la recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Hernani, el comprador concederá a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. un derecho de adquisición preferente sobre los terrenos para cualquier supuesto de venta o transmisión, que podrá ser ejercitado por ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. o por la Administración Pública que ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. designe, en el plazo de 30 días desde la comunicación fehaciente del precio y condiciones. En caso de transmisión sin comunicación previa o en condiciones menos onerosas, ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. o la Administración Pública designada por esta dispondrá de un derecho de retracto ejercitable en el plazo de DOS (2) meses desde que hubiera tenido conocimiento de la transmisión.

c) **Garantía de cumplimiento de los plazos de excavación y transporte de tierras alteradas:** Con el fin de asegurar el cumplimiento de los plazos previstos en el punto 3.2.1 para la gestión de las tierras alteradas, es decir, 2 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de las parcelas y 4 AÑOS para la realización de los trabajos de excavación de los suelos del ámbito destinados a urbanización pública, a partir de la firma de la escritura, el

adjudicatario de las parcelas deberá constituir una garantía de 200.000 € que presentará a la firma de la escritura de compraventa.

18.3 PREZIOA BERRIKUSTEKO KLAUSULAK (AKPAREN 29. KLAUSULA)

Salerosketa-eskritura publikoak nahitaez jaso beharko ditu prezioa berrikusteko bi klausula, lizitatzaileek eskaintza egitean berariaz baloratu behar dituztenak:

a) **Plangintza aldatzeagatiko balio-gehikuntza**: salerosketa-eskrituratik **lau (4) urteko** epean lursailen balioa handitzen bada hirigintza-hitzarmenaren, birkalifikazioaren edo finken aprobetxamendu ekonomiko edo urbanistikoaren edozein aldaketaren ondorioz, **balio-gehikuntza horren % 100 ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. enpresarena da**, aldaketa lortzeko erosleak egin dituela egiaztatzen dituen gastuak eta inbertsioak kenduta. Ateratzen den zenbatekoa ordainketa geroratuaren bidez ordaindu ahal izango da, gehienez ere hiru urteko epean, eta 12 hilabeterako EURIBORren interesa sortuko da, ehuneko 1,75 puntu gehituta. Balio-gehikuntza alderdien arteko adostasunez ezarriko da, eta, halakorik ezean, tasatzaile independente baten bidez. Tasatzaile independente hori zozketaz izendatuko da ospe handiko hiru sinaduren artean, eta haren irizpena loteslea izango da.

b) **Eskualdatze aurreratuaren ondoriozko gainbalioa**: salerosketa-eskrituratik **lau (4) urteko** epean eroslearen aldeko gainbalio bat sortuko balitz lursailak hirugarren bati eskualdatzearen ondorioz –

18.3. CLÁUSULAS DE REVISIÓN DE PRECIO (CLÁUSULA 29 DEL PCAP)

La escritura pública de compraventa incorporará obligatoriamente dos cláusulas de revisión del precio que los licitadores deben valorar expresamente al formular su oferta:

a) **Incremento de valor por modificación del planeamiento:** si en el plazo de **cuatro (4) años** desde la escritura de compraventa se incrementara el valor de los terrenos como consecuencia de convenio urbanístico, recalificación o cualquier alteración del aprovechamiento económico o urbanístico de las fincas, el **100% de dicho incremento de valor pertenece a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.**, deducidos los gastos e inversiones que el comprador acredite haber realizado para obtener la modificación. El importe resultante podrá satisfacerse mediante pago aplazado en un plazo máximo de tres años, devengando un interés de EURIBOR a 12 meses incrementado en 1,75 puntos porcentuales. El incremento de valor se fijará por mutuo acuerdo de las partes y, en su defecto, por tasador independiente designado por sorteo entre tres firmas de reconocido prestigio, cuyo dictamen será vinculante.

b) **Plusvalía por transmisión anticipada:** si en el plazo de **cuatro (4) años** desde la escritura de compraventa se generara una plusvalía

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren aldez aurreko baimenarekin –, **gainbalio horren % 50 ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SArena izango litzateke.** Eskuratzaile berria hasierako eroslearen eskubide eta betebehar guztietan subrogatu beharko da, eta ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SArekin egokituko dira hasieran hitzartutako epeak.

a favor del comprador como consecuencia de la transmisión de los terrenos a un tercero —previa autorización de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.—, el **50% de dicha plusvalía pertenece a ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A.** El nuevo adquirente deberá subrogarse en todos los derechos y obligaciones del comprador inicial, adaptándose con ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA, S.A. los plazos inicialmente pactados.

Eskaintza aurkezteak berekin dakar AKPAren 27., 28. eta 29. klausuletan deskribatutako prezioa berrikusteko betebehar, berme eta baldintza guztien berri izatea, eta berariaz eta baldintzarik gabe onartzea. Betebehar, berme eta baldintza horiek erreproduzitutzat hartuko dira, eta eskaintzaren edukian eta, hala badagokio, salerosketa-eskritura publikoan osorik sartuko dira.

La presentación de oferta implica el conocimiento, aceptación expresa e incondicional de todas las obligaciones, garantías y condiciones de revisión de precio descritas en las cláusulas 27, 28 y 29 del PCAP, que se tendrán por reproducidas e incorporadas íntegramente al contenido de la oferta y, en su caso, de la escritura pública de compraventa.

ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA SAren Administrazio Kontseiluaren 2026ko irailaren 17ko erabakiaren bidez onartutako ezaugarrien taula, preskripzio administratibo partikularren agiria, preskripzio teknikoen agiria, eranskinak eta justifikazio-memoria.

Cuadro de características, Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares, Pliego de Prescripciones Técnicas, Anexos y Memoria Justificativa aprobados por acuerdo de 17 de septiembre de 2026 del Consejo de Administración de ETORLUR GIPUZKOAKO LURRA S.A.