**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACION MEDIANTE SUBASTA DE SEIS (6) PARCELAS DE USO TERCIARIO MIXTO PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD PUBLICA FORAL SESTAO BAI, S.A. UBICADAS EN EL POLIGONO EMPRESARIAL "SESTAO BAI" DE SESTAO (BIZKAIA)**

**PLIEGO DE CLAUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES**


**1.- ANTECEDENTES.**

**2.- RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL DEL CONTRATO.**

2.1. Naturaleza jurídica de SESTAO BAI, S.A.

2.2. Régimen jurídico del contrato

2.3. Jurisdicción competente

**3. PARTES DEL CONTRATO.**

A) Contratante

3.1. Competencia para contratar

3.2. Persona responsable del contrato

3.3. Perfil de contratante

B) Contratista

3.4. Capacidad para licitar y contratar

3.5. Solvencia económica

**4. OBJETO DEL CONTRATO.**

**5. LOTES Y PRECIOS BASE DE LICITACIÓN.**

5.1. Establecimiento de lotes

5.2. Precios base de licitación

**6. GARANTÍAS.**

6.1. Exigencia y cuantía

6.2. Forma de prestar la garantía

6.3. Responsabilidades afectas a la garantía.

6.4. Extinción y devolución

**7. LICITACIÓN.**

7.1. Procedimiento de adjudicación

7.2. Convocatoria y publicidad

7.3. Plazo para presentación de proposiciones

7.4. Forma de presentación de las proposiciones

7.5. Proposiciones de las empresas interesadas

7.5.1. Proposiciones
7.5.2. Documentación a presentar por las personas interesadas
7.5.2.1. Reglas generales
7.5.2.2. En el ARCHIVO ELECTRONICO Nº 1
7.5.2.3. En el ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2
7.6. Valoración de las ofertas
7.6.1. Mesa de Contratación
7.6.2. Apertura de proposiciones
7.6.2.1. Apertura del ARCHIVO ELECTRONICO Nº 1
7.6.2.2. Apertura del ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2
7.6.2.3. Publicidad del resultado de los actos de la Mesa de Contratación

**8. ADJUDICACIÓN Y PUBLICIDAD DEL CONTRATO.**
8.1 Previa
8.2.- Criterios de adjudicación
8.3. Adjudicación
8.3.1. Clasificación de las ofertas
8.3.2. Criterios de desempates
8.3.3. Subasta desierta. Adjudicación directa
8.3.4. Plazo para adjudicar
8.3.5. Notificación de la adjudicación a las empresas licitadoras y su publicación en el perfil de contratante

**9.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.**
9.1. Escritura pública de compraventa
9.1.1. Estipulaciones especiales
9.1.2. Obligaciones particulares a asumir por el comprador
9.1.3. Derecho de retracto convencional a favor de Sestao Bai, S.A.
9.2. Importe del precio
9.3. Forma de pago
9.4 Gastos y tributos
9.5 Incomparecencia del adjudicatario

## 1.- ANTECEDENTES.

Por acuerdo del Consejo de Administración de la sociedad pública foral SESTAO BAI, S.A. de fecha 7 de julio de 2021 se ha acordado la venta en subasta de seis (6) parcelas de uso terciario mixto propiedad de la sociedad publica foral SESTAO BAI, S.A. ubicadas en el Polígono Empresarial "Sestao Bai" de Sestao (Bizkaia).

Las condiciones de venta, así como las de participación en la subasta y de selección del adjudicatario, son las recogidas en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, aprobados por el Consejo de Administración de SESTAO BAI, S.A. de fecha 7 de julio de 2021.

## 2.- REGIMEN JURIDICO GENERAL DEL CONTRATO.

### 2.1.- Naturaleza jurídica de SESTAO BAI, S.A.

SESTAO BAI, S.A. es una sociedad pública foral participada en el 60,74% de su capital social por la sociedad pública foral AZPIEGITURAK, S.A.M.P. y en el restante 39,26% por el Ayuntamiento de Sestao.

Conforme al artículo 3.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, “LCSP”) SESTAO BAI, S.A. forma parte del sector público y resulta estar clasificada como poder adjudicador que no tiene la condición de Administración Pública.

### 2.2.- Régimen jurídico del contrato.

Los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 LCSP, quedan excluidos de su ámbito de aplicación, teniendo por lo tanto el carácter de contratos privados.

El contrato se regirá por lo dispuesto en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, aplicándose los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse, todo ello conforme lo establecido en el artículo 4 de la LCSP. Por todo ello, el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares y el documento de formalización del contrato que posteriormente se derive tienen carácter contractual.

Las empresas licitadoras, por el sólo hecho de la presentación de sus proposiciones, aceptan de forma expresa e incondicionada lo establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Cualquier contradicción entre dichos Pliegos y los demás documentos contractuales, una vez que el contrato se hubiera adjudicado y formalizado, se resolverá siempre con la aplicación preferente de lo dispuesto en los Pliegos.

### 2.3.- Jurisdicción competente.

Serán competentes para resolver las controversias que surjan entre las partes los Tribunales Civiles, sometiéndose voluntariamente las partes intervinientes al fuero de los Juzgados y Tribunales de Bilbao, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera

corresponderles.

**3.- PARTES DEL CONTRATO.**

**A) Contratante**.

**3.1.- Competencia para contratar.**

El órgano de contratación será el Consejo de Administración de SESTAO BAI, S.A.

**3.2.- Persona responsable del contrato.**

La persona responsable del contrato será el Director Gerente de SESTAO BAI, S.A.

**3.3.- Perfil de contratante.**

El perfil del contratante será la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi: www.contratacion.euskadi.eus

**B) Contratista.**

**3.4.- Capacidad para licitar y contratar.**

Podrán tomar parte en la licitación todas aquellas personas físicas y/o jurídicas que tengan capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para los de compraventa.

No podrán tomar parte en la misma las personas físicas y/o jurídicas incursas en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la LCSP.

**3.5.- Solvencia económica.**

Se acreditará adjuntando una *"comfort letter",* expedida por entidad financiera de reconocida solvencia, que dé cumplida referencia de la capacidad financiera del licitador para atender los compromisos derivados de su oferta a SESTAO BAI, S.A.

En dicha *"comfort letter"* en ningún caso se podrá hacer referencia al precio que el licitador ofertará para la adquisición de las parcelas. El no cumplimiento de esta condición será automáticamente causa de exclusión de la licitación.

**4.- OBJETO DEL CONTRATO.**

Constituye el objeto del presente contrato la enajenación mediante subasta de seis (6) parcelas de uso terciario mixto (parcelas P13, P14, P15, P17, P18 y P19) propiedad de la sociedad pública foral SESTAO BAI, S.A. ubicadas en el Polígono Empresarial "Sestao Bai" de Sestao (Bizkaia) y descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

**5.- LOTES Y PRECIOS BASE DE LICITACIÓN .**

**5.1 Establecimiento de lotes.**

A efectos de licitación, el objeto del contrato se divide en los siguientes dos (2) lotes:

**LOTE Nº 1:**

- Parcela P13 (P3TM).
- Parcela P14 (P5TM).
- Parcela P15 (P7TM).

**LOTE Nº 2:**

- Parcela P17 (P4TM).
- Parcela P18 (P6TM).
- Parcela P19 (P8TM).

Cada empresa podrá ofertar sobre el LOTE Nº 1, sobre el LOTE Nº 2 o sobre ambos lotes. No obstante, cada lote adjudicado, en su caso, constituirá un contrato independiente.

**5.2. Precios base de licitación.**

Los precios base de licitación de los dos lotes de parcelas a enajenar mediante subasta serán los siguientes:

| | PRECIO BASE DE LICITACION |
|---|---|
| LOTE Nº 1 ..... | 6.049.879,68 euros |
| LOTE Nº 2 ..... | 6.054.417,24 euros |

En ningún caso se entenderán incluidos en el tipo de licitación los tributos, exacciones o cualesquiera otras cantidades que de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares o en la normativa que resulte de aplicación correspondan satisfacer al adjudicatario.

**6.- GARANTÍAS.**

**6.1.- Exigencia y cuantía.**

Para poder licitar y tomar parte en la subasta, los licitadores deberán constituir una garantía equivalente al dos por ciento (2,00%) del precio base de licitación del lote sobre el cual liciten. En el supuesto de que el licitador optara sobre los dos lotes, deberá presentar dos avales por separado, uno de ellos para garantizar la licitación sobre el LOTE Nº 1 y el otro para garantizar la licitación sobre el LOTE Nº 2.

Todas aquellas ofertas que no presenten esta garantía serán excluidas de manera automática del proceso de contratación.

**6.2.- Forma de prestar la garantía.**

La garantía deberá prestarse mediante aval, prestado según el **ANEXO 1** por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España.

**6.3.- Responsabilidades afectas la garantía.**

La garantía responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación del contrato y del mantenimiento de la proposición del adjudicatario hasta el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

**6.4.- Extinción y devolución.**

Inmediatamente después de terminada la subasta, el Presidente de la Mesa de Contratación procederá a ordenar la devolución de las garantías constituidas por aquellos licitadores que no hubieran sido propuestos para la adjudicación.

La garantía del licitador que haya resultado propuesto como adjudicatario no será devuelta hasta la formalización de la escritura pública de compraventa.

**7.- LICITACIÓN.**

**7.1.- Procedimiento de adjudicación.**

Las seis (6) parcelas objeto de enajenación serán adjudicadas mediante subasta al alza.

**7.2.- Convocatoria y publicidad.**

La convocatoria de la subasta se publicará en el Boletín Oficial de Bizkaia indicando:

a) Las referencias registrales de las seis (6) parcelas objeto de la subasta.

b) El detalle de los lotes.

c) El tipo de licitación para cada uno de los lotes.

d) El lugar de consulta y el modo de acceso al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

e) El plazo, forma y lugar para la presentación de las proposiciones.

Asimismo, la convocatoria de la subasta se publicará en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi *www.contratacion.euskadi.eus* .

**7.3.- Plazo para presentación de proposiciones.**

Las proposiciones se presentarán en el plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día siguiente a la fecha de publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia. El plazo finalizará a las 15.00 horas del último día del plazo para la presentación de ofertas. No obstante, si el último día del plazo fuera inhábil, éste se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

**7.4..- Forma de presentación de las proposiciones.**

Las proposiciones se presentarán mediante licitación electrónica a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

**7.5.- Proposiciones de las empresas interesadas.**

7.5.1.- Proposiciones.

1. Las proposiciones de las licitadoras deberán ajustarse a lo previsto en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y su presentación supone la aceptación incondicionada por parte de la licitadora del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad ni reserva alguna.

2. Las proposiciones serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de su apertura.

3. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir

ninguna propuesta en unión temporal de empresas ni tampoco de forma conjunta con otro u otros licitadores con la finalidad de resultar adjudicatarios de las parcelas en régimen de copropiedad.

7.5.2.- Documentación a presentar por las personas licitadoras.

7.5.2.1.- Reglas generales.

a).- Número de archivos electrónicos. Los licitadores deberán presentar dos (2) archivos electrónicos:

ARCHIVO ELECTRONICO Nº 1 (documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos).

ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2 (documentación relativa a la proposición económica).

b).- Idioma. Las empresas licitadoras presentarán la documentación en castellano o en euskera.

7.5.2.2.- En el ARCHIVO ELECTRONICO Nº 1 (documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos) se introducirá la siguiente documentación:

1.- Documentación acreditativa de la capacidad de obrar según los supuestos que a continuación se detallan:

a) Persona física: D.N.I. o documento fehaciente que haga sus veces de la persona que realice la proposición.

b) Persona jurídica: escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

c) Empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea: inscripción de las empresas en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidas (Anexo 1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas), o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

d) Personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea: informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

2.- Documentos acreditativos de la representación.- Las personas que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra presentarán su poder de representación. Igualmente, la persona con poder bastante a efectos de representación deberá acompañar copia de su Documento Nacional de Identidad o, en su caso, el documento que haga sus veces.

3.- Documentación acreditativa de la solvencia económica exigida en el epígrafe 3.5 del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

4.- Certificados y/o informes de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social.

5.- Declaración responsable de la empresa licitadora con el contenido señalado en el **ANEXO 2,** recogiendo sus datos identificativos e indicando que cumple las condiciones en cuanto a

capacidad para contratar.

6.- Aval que acredite la constitución de la garantía exigida en el epígrafe 6.1 del presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

7.5.2.2.1.- Acreditación mediante CERTIFICADO del Registro de Licitadores.

La acreditación de determinadas circunstancias de las relacionadas anteriormente (documentación acreditativa de la capacidad de obrar, representación, certificaciones positivas de Hacienda y Seguridad Social y declaración responsable según **ANEXO 2** podrá ser sustituida por el CERTIFICADO que expida cualquiera de los registros siguientes:

a) Registro de Licitadores del Territorio Histórico de Bizkaia;

b) Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas de Contratistas de la Comunidad Autónoma de Euskadi;

c) Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado (en su caso); o

d) Mediante certificado comunitario de clasificación.

Dichos certificados requerirán de una declaración responsable de la licitadora en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación, redactado conforme al **ANEXO 3.**

7.5.2.3.- En el ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2 (documentación relativa a la proposición económica) se introducirá la documentación necesaria para la valoración de la oferta y se cumplimentará según el **ANEXO 4.**

No se aceptarán aquellas proposiciones que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente a SESTAO BAI, S.A. lo que estime fundamental para considerar la oferta.

**7.6.- Valoración de las ofertas.**

7.6.1.- Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación es el órgano colegiado de asistencia técnica al órgano de contratación de SESTAO BAI, S.A. y resulta ser la competente para la valoración de las ofertas. Ejercerá sus funciones durante el procedimiento licitatorio, esto es, desde la finalización del plazo para la presentación de las ofertas o proposiciones y hasta la adjudicación del contrato.

Composición.- Integran la Mesa de Contratación de SESTAO BAI, S.A., a los efectos de este contrato, las siguientes personas cuyas responsabilidades serán suplidas en caso de vacante, ausencia, enfermedad, o en general cuando concurra causa justificada, por personas de sus respectivas áreas:

- Presidencia: Doña Ainhoa Basabe.
- Vocal: Don Rubén Peña.
- Vocal: Doña Sara Oceja.
- Secretaría: Don Iñaki Bilbao.

Todas las personas que integran la Mesa de Contratación tendrán voz y voto, a excepción de la persona que ostente la Secretaría que solo tendrá voz.

Constitución.- Para la válida constitución de la Mesa de Contratación deberán estar presentes la mayoría absoluta de las personas que la componen y, en todo caso, quien ocupe

la Presidencia y la Secretaría.

Adopción de acuerdos.- Los acuerdos de la Mesa de Contratación se adoptarán por mayoría simple.

7.6.2.- Apertura de proposiciones.

La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde el día siguiente a la fecha de finalización del plazo para presentar las mismas.

7.6.2.1.- APERTURA DEL ARCHIVO ELECTRONICO Nº 1.

En primer lugar, la Mesa de Contratación debidamente convocada se constituirá y la Presidencia ordenará la apertura de los ARCHIVOS ELECTRONICOS Nº 1 en sesión privada y calificará la documentación presentada por los licitadores en tiempo y forma. Asimismo, verificará que constan los documentos, manifestaciones y declaraciones responsables indicadas en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Si la Mesa de Contratación observare defectos u omisiones subsanables en la documentación, realizará el trámite de subsanación. Para la subsanación de dicha documentación se concederá un plazo de tres (3) días hábiles contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, la Mesa de Contratación valorará dicha documentación realizando pronunciamiento expreso sobre las licitadoras admitidas a la licitación, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo.

7.6.2.2.- APERTURA DEL ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2.

La apertura de los ARCHIVOS ELECTRONICOS Nº 2 se realizará en acto público y se celebrará:

Lugar ..... c/ Iparraguirre, 7. 48910 SESTAO.- BIZKAIA

Fecha y hora ..... La fecha y hora será comunicada a los licitadores por medio de correo electrónico.

A tales efectos, la Mesa de Contratación, en acto público con asistencia virtual mediante su retransmisión web vía *streaming,* comunicará, en primer lugar, las licitadoras admitidas a la licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo.

Seguidamente se procederá a la apertura de los ARCHIVOS ELECTRONICOS Nº 2 dando lectura de las ofertas económicas.

Los archivos electrónicos nº 2 que contengan las ofertas económicas correspondientes a las proposiciones que hayan sido excluidas por la Mesa de Contratación no podrán ser abiertos en ningún caso.

7.6.2.3.- Publicidad del resultado de los actos de la Mesa de Contratación.

De las actuaciones de la Mesa de Contratación relacionadas anteriormente se levantará acta que será firmada por la persona responsable de la Secretaría con el visto bueno de la Presidencia.

Serán públicas todas las actas de la Mesa de Contratación de calificación, admisión o exclusión de las ofertas.

**8.- ADJUDICACIÓN Y PUBLICIDAD DEL CONTRATO.**

**8.1.- Previa.**

El precio de adquisición ofertado, en todo caso, deberá ser igual o superior al precio base de licitación señalado para cada lote en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Cualquier oferta inferior al precio base de licitación será automáticamente rechazada por la Mesa de Contratación.

La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno en favor de la empresa licitadora frente a SESTAO BAI, S.A. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

**8.2.- Criterios de adjudicación.**

La Mesa de Contratación formulará propuesta de adjudicación al órgano de contratación atendiendo única y exclusivamente al precio de adquisición ofertado.

**8.3.- Adjudicación.**

8.3.1.- Clasificación de las ofertas.

La Mesa de Contratación clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas y se entenderá que la mejor oferta es aquélla que haya obtenido el precio de adquisición más alto.

8.3.2.- Criterios de desempates.

En el caso de que, tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, 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 y en archivo electrónico, cuya apertura será pública siguiendo el mismo procedimiento previsto para la apertura del ARCHIVO ELECTRONICO Nº 2. Si tras la apertura de las nuevas ofertas persistiera el empate, la Mesa de Contratación propondrá la adjudicación por el nuevo precio de licitación a favor del licitador que hubiera presentado antes su nueva oferta.

8.3.3.- Subasta desierta. Adjudicación directa.

Si una vez realizada la subasta, ésta quedase desierta total o parcialmente, y al objeto de evitar la repetición de subastas sin ofertas de adquisición, SESTAO BAI, S.A. podrá adjudicar directamente los lotes, por orden cronológico de petición, a cualquier persona interesada que cumpla las condiciones previstas en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Esta posibilidad de adjudicación directa se hará para cada uno de los dos lotes por su respectivo precio base de licitación y podrá ser ejercida por SESTAO BAI, S.A. durante un plazo de tres (3) años a contar desde la fecha en la que se declare desierta la subasta total o parcialmente. No obstante, el precio de los lotes podrán actualizarse anualmente mediante la aplicación del índice de precios al consumo de cada año, tomando como base del primer año el precio base de licitación.

8.3.4.- Plazo para adjudicar.

En el plazo máximo de un (1) mes desde la apertura de las proposiciones económicas, el

órgano de contratación de SESTAO BAI, S.A. procederá a la adjudicación mediante resolución motivada.

De no producirse la adjudicación dentro del plazo señalado, las empresas licitadoras tendrán derecho a retirar su proposición y a la devolución de la garantía aportada.

Si el adjudicatario renunciase a la adjudicación o no atendiese las obligaciones que le corresponden, perderá el importe íntegro de la garantía aportada, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios que se hubiesen originado. En ambos supuestos, se podrá proceder a la adjudicación al segundo mejor postor de la subasta, previa conformidad del mismo.

8.3.5.- Notificación de la adjudicación a las empresas licitadoras y su publicación en el perfil de contratante.

La adjudicación acordada por el órgano de contratación se notificará a las empresas licitadoras, debiendo ser publicada en el perfil de contratante.

## 9.- FORMALIZACION DEL CONTRATO.

### 9.1.- Escritura pública de compraventa.

El contrato se formalizará en escritura pública de compraventa dentro del plazo de un (1) mes contado desde el día siguiente a la notificación al adjudicatario del acuerdo de la adjudicación y se ajustará con exactitud a las condiciones de la licitación. La escritura pública de compraventa se formalizará única y exclusivamente a favor del adjudicatario del contrato.

El adjudicatario deberá comparecer ante el Notario por él elegido, si bien la notaría deberá radicar en el Territorio Histórico de Bizkaia.

Con carácter previo a la formalización de la escritura pública de compraventa, el adjudicatario deberá aportar actualizadas las certificaciones positivas expedidas por los órganos competentes de estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y también deberá aportar toda la documentación necesaria en cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en los términos que le sean solicitados por SESTAO BAI, S.A.

La transmisión efectiva de la propiedad de las parcelas se entenderá producida por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

9.1.1.- Estipulaciones especiales.

En la escritura pública de compraventa se deberán recoger obligatoriamente las siguientes estipulaciones de carácter especial:

a).- Declaraciones expresas por parte del comprador.

1º.- Que conoce el requisito medioambiental relativo a la obligación de tener que elaborar un Plan de Excavación en el supuesto de llevar a cabo excavaciones en las parcelas adquiridas, obligándose a tramitar ante los Organismos competentes el referido Plan de Excavación y a hacer frente a su costa de cuantos gastos se deriven de dar cumplimiento a cuantas medidas correctoras se pudieran imponer y, en concreto, las derivadas de tener que ejecutar los

trabajos de excavación bajo la supervisión de una entidad homologada por parte del Gobierno Vasco.

2º.- Que conoce que la enajenación se realiza en concepto de "cuerpo cierto" por lo que no cabrá reclamación alguna en razón a posibles variaciones de superficie o volumen edificable, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, geotécnicas, topográficas o análogas.

3º.- Que renuncia a toda acción de saneamiento en relación a la compra de los terrenos, excepto por evicción.

4º.- Que acepta la situación y las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y técnicas de las parcelas objeto de la transmisión.

La no aceptación de cualquiera de estas condiciones implicará la renuncia por parte del adjudicatario y se entenderá que desiste de la adquisición y quedará decaído de todos sus derechos, ejecutándose a favor de SESTAO BAI, S.A. la garantía presentada.

b).- Declaraciones expresas por parte de SESTAO BAI, S.A.

1º.- Que las parcelas transmitidas han cumplido hasta la fecha con todas y cada una de las obligaciones urbanísticas de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución "U.E. Sestao Bai" y del Proyecto de Reparcelación de la UE-8 de Sestao.

2º.- Que cualquier tipo de gasto adicional que se pudiere originar, en su caso, como consecuencia de la aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Sestao de la Cuenta de Liquidación Definitiva la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la "U.E. Sestao Bai" y del Proyecto de Reparcelación de la UE-8 de Sestao, será asumido exclusivamente por SESTAO BAI, S.A. por lo que por ninguna causa o motivo el comprador quedará obligado a satisfacer pago alguno en concepto de afecciones urbanísticas.

3º.- Que las parcelas objeto de enajenación se encuentran ubicadas en un emplazamiento que estuvo incluido en el Inventario de emplazamientos potencialmente contaminantes del suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, con los códigos 48084-00024 y 48084-00050.

4º.- Que el suelo ocupado por las parcelas objeto de enajenación fue objeto de labores de recuperación ambiental, habiéndose adoptado cuantas medidas correctoras fueron impuestas por la Administración.

5º.- Que con fecha 27 de febrero de 2006 se obtuvo de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco el certificado de la calidad del suelo, cuya fotocopia se incorpora a la presente escritura pública de compraventa, que exige la elaboración de un Plan de Excavación en el supuesto que el proyecto constructivo prevea excavar suelo.

6º.- Que mediante Resolución de fecha 19 de octubre de 2015, dictada por la Directora de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno Vasco se declaró la validez del certificado de la calidad de suelo emitido con fecha 27 de febrero de 2006 por la Dirección de Calidad Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Se incorpora a la presente escritura pública de compraventa fotocopia de la citada Resolución.

7º.- Que las parcelas objeto de enajenación cumplen, en su condición actual, con la normativa

medioambiental vigente, sin que haya sido declarada como suelo contaminado ni se haya iniciado procedimiento alguno en ese sentido.

9.1.2.- Obligaciones particulares a asumir por el comprador.

En la escritura pública de compraventa el comprador deberá asumir las siguientes obligaciones:

(i) Presentar ante el Ayuntamiento de Sestao, en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la firma de la escritura, el proyecto de ejecución de las edificaciones a desarrollar sobre las parcelas objeto de la compraventa, debidamente visado.

(ii) Iniciar las obras de edificación previstas en el citado proyecto de ejecución en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la fecha de la concesión de la licencia de edificación por el Ayuntamiento de Sestao.

(iii) Finalizar las obras de edificación previstas en el proyecto de ejecución en el plazo máximo de tres (3) años a contar desde la fecha de la concesión de la licencia de obras por el Ayuntamiento de Sestao.

De producirse el incumplimiento de cualquiera de estos tres supuestos, el comprador estará obligado a abonar Sestao Bai, S.A. un importe de cincuenta mil euros (50.000,00 €) por cada mes completo que se retrasara en el cumplimiento de los plazos máximos establecidos.

La no aceptación de cualquiera de estas obligaciones implicará la renuncia por parte del adjudicatario y se entenderá que desiste de la adquisición y quedará decaído de todos sus derechos, ejecutándose a favor de Sestao Bai, S.A. la garantía presentada.

9.1.3.- Derecho de retracto convencional a favor de Sestao Bai, S.A.

En la escritura pública de compraventa se deberá reconocer a favor de Sestao Bai, S.A. el derecho de retracto convencional a ejercer dentro del plazo máximo de diez (10) años contados desde la fecha de la firma de la escritura.

La no aceptación del retracto convencional conforme a las condiciones que se detallan a continuación implicará la renuncia por parte del adjudicatario y se entenderá que desiste de la adquisición y quedará decaído de todos sus derechos, ejecutándose a favor de Sestao Bai, S.A. la garantía presentada.

Contenido del derecho de retracto convencional. Sestao Bai, S.A. estará facultado para hacer uso del derecho al retracto convencional en el supuesto de que la parte compradora pretenda transmitir por cualquier título oneroso, total o parcialmente, cualquier parcela objeto de la compraventa sin haber materializado, al menos, el 50% de la edificabilidad que le atribuya el planeamiento. Si la parte compradora transmitiera solo una porción o una parte indivisa de la parcela, el derecho de recobrar se entenderá referido no sólo a esa porción o parte indivisa, sino a su totalidad.

De producirse este supuesto operarán para las partes los siguientes derechos y obligaciones:

1ª.- La parte compradora estará obligada a comunicar notarialmente a Sestao Bai, S.A. su intención de transmisión onerosa a un tercero de la(s) parcela(s), describiéndose en dicha comunicación la identidad del expresado tercero, aportando su razón social, domicilio y número de identificación fiscal.

2ª.- Si Sestao Bai, S.A. optara por ejercer su derecho al retracto, en el plazo máximo de

un mes a contar desde la fecha del citado requerimiento notarial lo comunicará notarialmente a la parte compradora. De conformidad con lo previsto por el artículo 1.518 del Código Civil, Sestao Bai, S.A. deberá reembolsar al comprador el precio de venta estipulado en la escritura, los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta, así como los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida. Consecuentemente Sestao Bai, S.A. abonará en su caso al comprador el valor de las construcciones existentes y obras de urbanización y acondicionamiento interior de la parcela objeto de la compraventa, conforme a las valoraciones recogidas en los respectivos proyectos de obra visados y aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Sestao, disminuidas en un 3% por cada año completo de vida transcurrido desde la fecha de construcción de dichas edificaciones o instalaciones hasta la fecha de ejercicio del derecho al retracto. En el supuesto de una depreciación o deterioro anormal de los citados bienes inmuebles, Sestao Bai, S.A. se reserva el derecho de poder valorarlos mediante peritación independiente.

3ª.- Sestao Bai, S.A. tendrá derecho a descontar del precio y demás cantidades pactadas que deba de reembolsar a la parte compradora la parte del principal del crédito hipotecario pendiente de amortizar, si lo hubiere, incrementado con los intereses y demás cantidades adeudadas hasta ese momento a la entidad financiera titular de una hipoteca constituida sobre la parcela y sobre la cual Sestao Bai, S.A. no tenga derecho a liberarse en el momento de recobrar la parcela vendida. En este supuesto Sestao Bai, S.A. se subrogará en el crédito hipotecario o abonará de una sola vez a la entidad financiera todos los importes adeudados, con la consiguiente cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

4ª.- Si Sestao Bai, S.A. optara por no ejercer su derecho al retracto, en el plazo máximo de un mes a contar desde la fecha del citado requerimiento notarial lo comunicará notarialmente a la parte compradora, quien podrá transmitir la parcela siempre que abone previamente a Sestao Bai, S.A. en concepto de contraprestación por la cancelación anticipada del derecho al retracto convencional recogido en la escritura, la cantidad de trescientos mil euros (300.000,00 €) por cada parcela objeto de transmisión, incrementada en el mismo porcentaje en que lo haya hecho el IPC desde la fecha del otorgamiento de la escritura hasta el día en que se transmita la parcela al tercero. Dicho importe total tendrá el carácter de deuda líquida, exigible y vencida a favor de Sestao Bai, S.A. desde la fecha de la transmisión de la parcela por la parte compradora, con independencia de que, en tanto no se haga efectiva la deuda, Sestao Bai, S.A. no estará obligada a cancelar anticipadamente el derecho al retracto convencional aquí estipulado, que de conformidad con lo previsto en el artículo 1.510 del Código Civil podrá ser ejercitado contra todo poseedor que traiga su derecho del comprador, sin que la parte compradora o quien acreditara ser el propietario de la parcela ostente derecho de ningún tipo para solicitar la cancelación del derecho al retracto en el Registro de la Propiedad.

5º.- En el supuesto que la parte compradora transmitiera la parcela sin comunicar notarialmente a Sestao Bai, S.A. su propósito de venta a un tercero en los términos previstos en esta estipulación, la parte compradora quedará obligada a satisfacer a

Sestao Bai, S.A. la misma cantidad señalada en el epígrafe 4º anterior en concepto de indemnización por incumplimiento de contrato, pero sin tener derecho a exigir la cancelación anticipada del derecho al retracto convencional, que seguirá conservando Sestao Bai, S.A. a los efectos de lo previsto en el artículo 1.510 del Código Civil.

Posposición registral del derecho al retracto. Sestao Bai, S.A. se obliga a posponer el derecho de retracto convencional derivado de la escritura de compraventa a favor de la hipoteca o hipotecas que se constituya o constituyan en garantía de la financiación concedida a la compradora para la adquisición de la parcela o parcelas o para la edificación sobre ellas de las construcciones e instalaciones necesarias para desarrollar su proyecto empresarial.

En todo caso, en toda hipoteca que se anteponga al derecho de retracto se deberán recoger expresamente las siguientes estipulaciones:

a).- En el supuesto de que Sestao Bai, S.A. optara por ejercitar su derecho al retracto, tendrá la facultad de subrogarse en la posición de la parte deudora, tanto en la carga hipotecaria como en el préstamo garantizado con la hipoteca, así como la facultad de satisfacer de una sola vez todos los importes adeudados, en cuyo caso la entidad financiera se obligará a otorgar y formalizar la correspondiente escritura pública de carta de pago a favor de Sestao Bai, S.A. y la consiguiente cancelación de la hipoteca en el Registro de la Propiedad.

b).- La entidad financiera se obliga a no autorizar la subrogación en el crédito hipotecario a persona física o jurídica distinta de Sestao Bai, S.A.

Siempre y cuando se cumplan todas las condiciones señaladas anteriormente, Sestao Bai, S.A. se compromete y obliga a aceptar y reconocer la hipoteca como preferente a sus derechos, sin ningún tipo de limitación y en toda su extensión.

Se señala expresamente que no operará la posposición prevista en esta estipulación a favor de cualquier hipoteca que se inscriba en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la escritura de compraventa y que no tenga como objeto garantizar la financiación de la compra de la parcela o de la construcción de las edificaciones, por lo que en tal caso resultará de plena aplicación lo previsto en el artículo 1.520 del Código Civil.

Caducidad del derecho de retracto convencional. En cualquier caso, transcurrido el plazo de 10 años a contar desde la fecha de la firma de la escritura de compraventa, caducará el derecho a hacer uso del retracto convencional y la parte compradora adquirirá irrevocablemente el dominio de la parcela vendida. A tal efecto, la parte compradora requerirá notarialmente a Sestao Bai, S.A. el otorgamiento de la escritura de cancelación. Si pasados treinta días a partir de dicho requerimiento no se hubiere otorgado la mencionada escritura de cancelación, la parte compradora lo podrá hacer constar en acta de manifestaciones otorgada unilateralmente a fin de solicitar la cancelación en el Registro de la Propiedad del derecho de retracto convencional aquí estipulado.

**9.2.- Importe del precio**.

El precio de la compraventa de cada uno de los lotes será el del importe de adjudicación.

**9.3.- Forma de pago.**

El adjudicatario efectuará el pago total del precio en el momento del otorgamiento de la

escritura pública de compraventa mediante cheque bancario nominativo a favor de SESTAO BAI, S.A. incluyendo la totalidad del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La participación en la presente subasta conlleva la aceptación inequívoca de la incautación de la garantía en el supuesto de falta de pago.

**9.4.- Gastos y tributos.**

El adjudicatario quedará obligado al pago a su costa de los gastos de publicidad en los que haya incurrido SESTAO BAI, S.A. como consecuencia de la licitación pública de las parcelas objeto de la transmisión (repartidos a partes iguales por cada uno de los dos lotes) asi como de todos los gastos y tributos que se generen o devenguen con ocasión de la transmisión de las parcelas, sin que SESTAO BAI, S.A. deba asumir el pago de ninguna cantidad por estos conceptos, a excepción del Impuesto Municipal Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere. Por tal razón, serán también por cuenta del adjudicatario los gastos derivados de la formalización de la escritura pública de compraventa y la inscripción registral de las transmisiones que pudieran derivarse de la presente licitación.

Las parcelas se entregarán al corriente en el pago de todo tipo de contribuciones, impuestos, arbitrios y tasas. En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al ejercicio 2021, el mismo deberá ser asumido por el adjudicatario en la parte proporcional que corresponda a los días que transcurran desde la fecha de la firma de la escritura pública y hasta el 31 de diciembre de 2021.

**9.5. Incomparecencia del adjudicatario.**

Si el adjudicatario, pese a ser citado, no compareciere al acto de la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, se entenderá que desiste de la adquisición y quedará decaído de todos sus derechos, ejecutándose a favor de SESTAO BAI, S.A. la garantía presentada.

**ANEXO 1**

**AVAL**

La entidad..... (*razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca*), NIF....., con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en la calle....., código postal....., localidad.....y en su nombre (*nombre y apellidos de la/s persona/s apoderada/s*)....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado al dorso del presente documento,

**AVALA**

a ..... (*nombre y apellidos o razón social de la avalada*), NIF....., para responder ante la sociedad pública foral SESTAO BAI, S.A. de las obligaciones derivadas de la licitación del contrato cuyo objeto es la "*Enajenación mediante subasta de seis (6) parcelas de uso terciario mixto propiedad de la sociedad pública foral SESTAO BAI, S.A. ubicadas en el Polígono Empresarial "Sestao Bai" de Sestao (Bizkaia)"* por importe de:..... (*en letra y en cifra con dos decimales como máximo)* euros y que se corresponde con el dos por ciento (2,00%) del precio base de licitación del LOTE ..... (*nº 1 o nº 2)* sobre el cual licita la avalada.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Este aval se otorga con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de SESTAO BAI, S.A.

El presente aval estará en vigor hasta que SESTAO BAI, S.A., o quien en su nombre sea habilitado/a legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

*(razón social de la entidad)*

*(Lugar, fecha y firma de la/s persona/s apoderada/s)*

**ANEXO 2**

**DECLARACIÓN RESPONSABLE DE LOS DATOS IDENTIFICATIVOS DE LA EMPRESA LICITADORA Y DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA CONTRATAR**

D./Dª..... con DNI....., en nombre propio o de la persona física/jurídica a la que representa ……(*póngase la razón social de la empresa*), con NIF....., manifiesta lo siguiente:

1º.- **Datos identificativos**.- Que en esta licitación los datos para practicar, con carácter preferente por correo electrónico, toda clase de requerimientos, comunicaciones y notificaciones con los efectos jurídicos establecidos por Ley, son los siguientes:

Dirección de correo electrónico: ……..

Domicilio (*calle, nº, piso, código postal, población y provincia*): .....

Teléfono: ……..

Persona de contacto:……..

2º.- **Capacidad para contratar**. Que en nombre propio o en el de la persona física/jurídica a la que represento, posee capacidad para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para los de compraventa, sin estar incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de la LCSP.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, lo declara en

*Lugar, fecha y firma.*

## ANEXO 3

**DECLARACIÓN DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LAS CIRCUNSTANCIAS REFLEJADAS EN EL CERTIFICADO EXPEDIDO POR EL REGISTRO DE LICITADORES**

D./Dª..... con DNI....., en nombre propio o de la persona física/jurídica a la que representa ……(*póngase la razón social de la empresa*), con NIF....., lo que acredito en la forma prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, manifiesta lo siguiente:

Que ratifica la validez y vigencia de las circunstancias reflejadas en el certificado expedido por el Registro de Licitadores de .....

*Lugar, fecha y firma.*

## ANEXO 4

### PROPOSICIÓN ECONOMICA

D./D.ª..... con DNI....., en nombre propio o de la persona física/jurídica a la que representa ……(*póngase la razón social de la empresa*), con NIF....., lo que acredito en la forma prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, manifiesta lo siguiente:

1º. Que está enterado del procedimiento para la adjudicación del contrato de enajenación, mediante subasta, de seis (6) parcelas de uso terciario mixto propiedad de la sociedad publica foral SESTAO BAI, S.A. ubicadas en el Polígono Empresarial "Sestao Bai" de Sestao (Bizkaia).

2º. Que ha examinado y conoce el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que rigen el contrato, los encuentra de conformidad, se somete voluntariamente y acata íntegramente y sin variación todo su contenido.

3º. Que se compromete a:

- ☐ Adquirir a SESTAO BAI, S.A. el LOTE Nº 1 por el precio de ..... euros , IVA no incluido.

- ☐ Adquirir a SESTAO BAI, S.A. el LOTE Nº 2 por el precio de ..... euros, IVA no incluido.

*Lugar, fecha y firma*.