Erref/Ref:	**2021/2075C**
Proz/Proc:	**Expedientes de adquisición de bienes**
Tesorería, Hacienda y Patrimonio	

PLIEGO DE CLAÚSULAS TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR PROCEDIMIENTO CONCURSO PUBLICO PARA LA ENAJENACION DE LA PARTICIPACIÓN DEL AYUNTAMIENTO EN LA PARCELA 2B1 SITA EN EL SECTOR 44 DEL PGOU-TORRESOLO, EN EL MUNICIPIO DE LEIOA. (Independentzia Kalea, parcela 2B1 del Sector 44 Torresolo).

Expediente. 16/ 2021 Contratación

PRIMERO. ANTECEDENTES

Mediante acuerdo plenario número 5 adoptado en la sesión celebrada el 18 de septiembre de 2008 (BOB nº 196 de lunes 13 de octubre de 2008) se aprobó definitivamente la ordenación pormenorizada del Sector 44 del PGOU – Torresolo.

El Programa de Actuación Urbanizadora fue aprobado definitivamente mediante Decreto nº217/O.T. de fecha 18 de marzo de 2009 (BOB de 6 de abril de 2009).

El 25 de junio de 2010 se constituyó y se elevó a escritura en el mismo acto la Junta de Concertación del Sector 44 – Torresolo de Leioa. Dicha constitución fue aprobada por Decreto de Alcaldía de 29 de octubre de 2010 e inscrita en el Registro de Agrupaciones de Interés Urbanístico de Bizkaia mediante Orden Foral 985/2010, de 8 de octubre, del Departamento Foral de Transportes y Urbanismo.

Por Decreto nº 500/11-O.T., de fecha 14 de junio, se aprobó con carácter definitivo el Proyecto de Reparcelación del Sector 44 del PGOU de Torresolo, cuyo sistema de gestión era el de concertación.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente mediante Decreto número 673/2012, de 10 de abril (BOB nº 76 de viernes 20 de abril de 2012), y las obras de urbanización se encuentran ejecutadas.

En el citado documento D. Ignacio Udondo Arizmendi resultó adjudicatario, en virtud de su participación inicial dentro de la Unidad, del 4,293 % del dominio de la finca de resultado 1C –finca registral nº 23219, al Tomo 2055, Libro 493 de Leioa, Folio 180-, así como del 14,47% del dominio de la finca de resultado 2B1 –finca registral nº 23222, al Tomo 2055, Libro 493 de Leioa, Folio 195.

Con posterioridad a dicha adjudicación, ocurrió el fallecimiento de D. Ignacio Udondo Arizmendi.

En cumplimiento del acuerdo unánime acordado en la Asamblea Extraordinaria de la Junta de Concertación del Sector 44 Torresolo de Leioa, celebrada el 27 de marzo de 2013, por el que se redactó el Texto Refundido del proyecto de Reparcelación con el fin de monetizar los derechos urbanísticos de D. Ignacio Udondo Arizmendi; y en cumplimiento de lo establecido en el decreto 1164/13 de 14 de junio, el Ayuntamiento de Leioa aceptó la adjudicación de los derechos y deberes urbanísticos pertenecientes a D. Ignacio Udondo Arizmendi en el proyecto de reparcelación del Sector 44 Torresolo; previo pago a quienes acreditaron ser herederos legales del finado Sr. Udondo.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion

Como consecuencia de lo anterior, el Ayuntamiento es propietario del 14,47% en la finca 2B1 del Sector 44 del PGOU de Torresolo figura en el inventario - Patrimonio Municipal del Suelo con el número 9.057 y naturaleza patrimonial y fecha de alta de 3 de febrero de 2013.

Con fecha de 20 de febrero de 2019 la Junta de Concertación del Sector 44 Torresolo en la que solicita la aprobación de la Liquidación provisional de la Junta, así como la ratificación del acuerdo de su disolución, una vez que ésta ha cumplido con sus obligaciones urbanísticas.

SEGUNDO. OBJETO

El objeto del presente contrato lo constituye la enajenación, mediante concurso, de la parcela de propiedad municipal sita en la finca 2B1 del sector 44 del PGOU de Torresolo con la siguiente descripción según Certificación Catastral y que se corresponde con el número fijo N1303006S.

Se incluye como **Anexo I del PCAP** la correspondiente **Certificación Catastral.**

- ✓ **Nº Fijo:** N1303006S
- ✓ **Elementos Asociados:** 0
- ✓ **Municipio:** (054) Leioa
- ✓ **Localización Parcelario:** 054_044_02_001_001_Solar.
- ✓ **Vía Pública o Paraje:** (00015) CL Independentzia
- ✓ **Nº Portal:** 103B
- ✓ **Escalera:** Solar
- ✓ **Planta:** -
- ✓ **Mano:** AR
- ✓ **Puerta:** -
- ✓ **Superficie de la Parcela:** 2.405,80 m²
- ✓ **Superficie Imputada Elemento:** -
- ✓ **Coeficiente de Participación:** 100%
- ✓ **Año de Construcción/ Rehabilitación:** 0000
- ✓ **Uso constructivo:** Solares
- ✓ **Naturaleza:** Urbana
- ✓ **Valor del Suelo:** 289.077,31 €.
- ✓ **Valor de la Construcción:** -
- ✓ **Valor Catastral:** 289.077,31 €.
- ✓ **Valor Suelo elemento Asociado:** 289.077,31 €.

La finca está inscrita, libre de cargas, en el Registro de la Propiedad con el nº 23222 en el Tomo 2227, Libro 589, Folio 131, Inscripción 11 y Código Registral Único 48029000618862. Resulta propiedad del Ayuntamiento de Leioa con CIF_P4806400J en una participación del 14,47% y la fecha del título consta el 22 de julio de 2013 siendo Javier Bolinaga Lekue la autoridad (Inscripción 3ª de fecha 28/08/2013).

Se incluye como **Anexo II** la correspondiente **Nota simple del Registro de la Propiedad.**

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion

La parcela forma parte del Patrimonio Municipal del Suelo según certificado del Inventario Municipal de Bienes y, en consecuencia, deberán estar a lo dispuesto por la normativa reguladora de la materia. En concreto, la Ley 2/2006, de 30 de junio, del Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 111 que los patrimonios públicos de suelo tienen las siguientes finalidades legales:

a) Regular el mercado de suelo.

b) Regular el mercado de la vivienda.

c) Facilitar el desarrollo territorial y urbanístico mediante la consecución de suelo para actuaciones de iniciativa pública y, en particular, para la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Todos los ayuntamientos están legalmente obligados a constituir, mantener y gestionar patrimonios públicos de suelo.

De conformidad con lo establecido en el art. 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el 115.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, los recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y al costeamiento de obras de urbanización en áreas y sectores residenciales con presencia, en todo o en parte de los mismos, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública para su desarrollo en régimen de ejecución pública. Además, se podrán destinar a:

a) Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos sujetos a áreas de reserva municipal de suelo y a áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto.

b) Obras de rehabilitación o construcción de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas.

c) Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas de fomento o interés público.

d) Rehabilitación del patrimonio histórico y cultural.

e) Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos municipales.

Por tanto, las necesidades a cubrir con la enajenación deberán ser las mencionadas precedentemente.

Asimismo, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su art. 39 relativo al destino de los Patrimonios Municipales de Suelo establece que, con carácter adicional, podrá ser destinados a los siguientes fines:

a. Adquisición de la propiedad de los bienes y derechos incluidos en áreas de reserva municipal de suelo, de acuerdo con el procedimiento del artículo 120, así como los incluidos en áreas sometidas a los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 125, ambos referidos a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

b. Obras de rehabilitación, renovación o mejora de infraestructuras de carácter público, de dotaciones públicas y sistemas generales en zonas degradadas. Se entenderán por infraestructuras y dotaciones públicas las establecidas en los artículos 54 y 57 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Se entenderá por zona degradada, a los efectos de lo dispuesto en este artículo, aquellos ámbitos de suelo urbano objeto de regeneración y rehabilitación señalados por el planeamiento urbanístico, tal como se dispone en el artículo 50.2.h de la citada Ley.

c. Adquisición y promoción pública de suelo para actividades económicas declaradas de fomento o de interés público, previo desarrollo reglamentario por parte del Departamento de la Administración autonómica competente en materia de Industria y Comercio, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional décima de la Ley 2/2006, para el establecimiento de sus características, régimen jurídico y resto de determinaciones.

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion

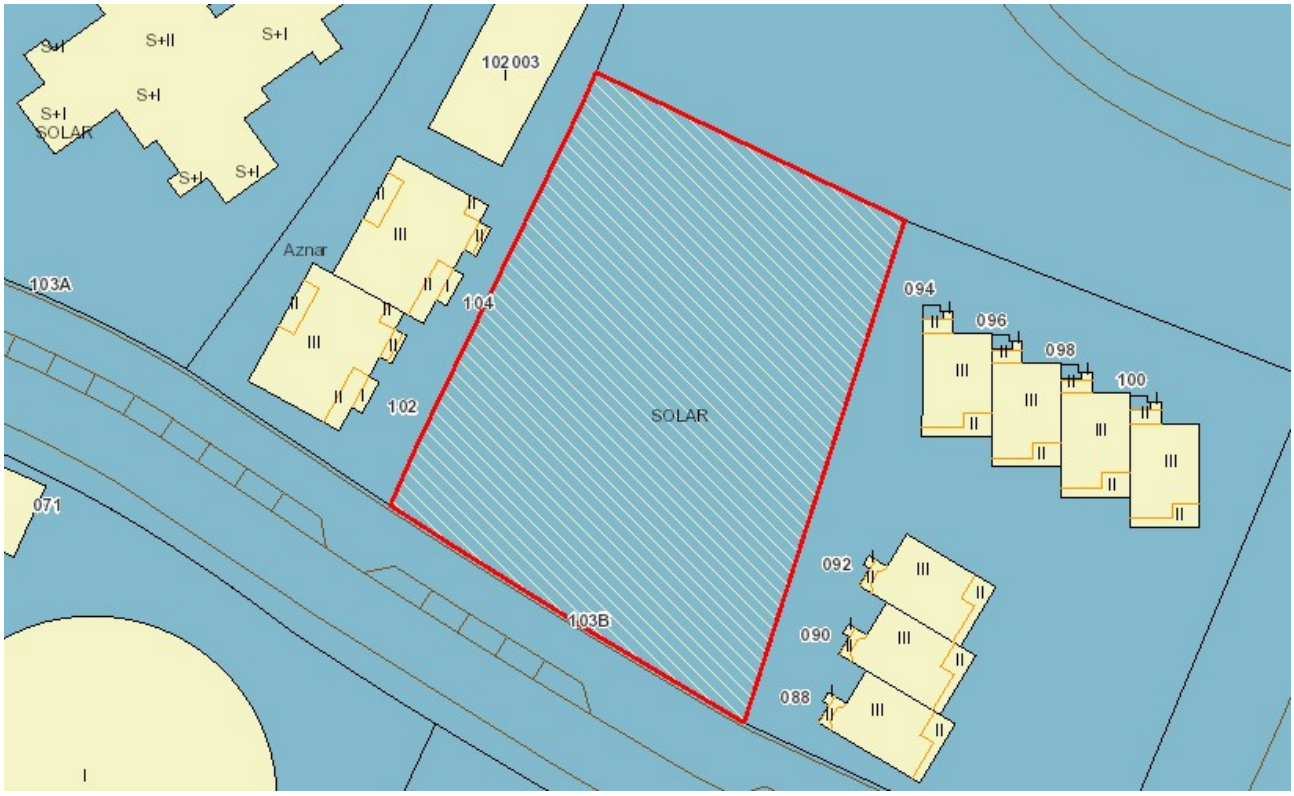
d. Obras de rehabilitación, recuperación y mejora del patrimonio histórico y cultural, cuando dichos bienes hubieren sido así declarados bien por los Departamentos competentes en materia de Cultura de la Diputación Foral o del Gobierno Vasco o bien hubieren sido incluidos en el catálogo municipal.

e. Construcción, rehabilitación o mejora de equipamientos colectivos de titularidad municipal, entendiendo por tales aquellos de servicio y dominio público.

El art. 116 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, dispone que la transmisión de la propiedad de los patrimonios públicos de suelo se realizará mediante concurso, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo. En el citado apartado, se señala que los bienes de patrimonio municipal del suelo no destinados ni a dotaciones públicas ni a la construcción de viviendas protegidas, como es el presente caso, podrán enajenarse libremente mediante concurso público o permuta. Los ingresos o bienes obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal del suelo.

TERCERO DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA MUNICIPAL Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La descripción de la parcela es la que figura en el certificado catastral y la nota simple del registro y que figuran como Anexos I y II.



En la siguiente imagen obtenida del visor web del Servicio de Catastro de la Diputación Foral de Bizkaia se identifica la parcela:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion



De acuerdo al Proyecto de Reparcelación del Sector 44 del PGOU de Torresolo aprobado con carácter inicial por la Junta de Concertación del referido sector en Asamblea General celebrada el 14 de marzo de 2011 y aprobada definitivamente mediante Decreto de Alcaldía número 500/2011, firme en vía administrativa, a la parcela 2B1 le corresponde la posibilidad de construir un bloque de 6 VIVIENDAS DE TIPOLOGÍA RESIDENCIAL LIBRE – ADOSADA, con una edificabilidad sobre rasante de 779,20 metros cuadrados.

Se incluye como **Anexo III** el certificado emitido por el Secretario Accidental del Ayuntamiento de Leioa del **Proyecto de Reparcelación**.

Con fecha de 20 de febrero de 2019 la Junta de Concertación del Sector 44 Torresolo solicita la aprobación de la Liquidación provisional de la Junta así como la ratificación del acuerdo de su disolución, una vez que ésta ha cumplido con sus obligaciones urbanísticas.

CUARTO.VALORACIÓN DE LA PARCELA DE TERRENO Y TIPO DE LICITACIÓN

La parcela se valora en **223.885,26 €** (doscientos veintitrés mil ochocientos ochenta y cinco euros y veintiséis céntimos), IMPUESTOS excluidos**.** Se adjunta como **Anexo IV el Informe de Valoración**.

QUINTO. DETERMINACIONES DE LA PROPUESTA TÉCNICA

En función de los criterios automáticos o no que se seleccionen para el concurso (ver Cuadro de Características).

SEXTO. DEBERES DE LA ADJUDICATARIA

La licitadora que resulte adjudicataria estará obligada:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion

1) A abonar todos los gastos notariales, registrales, fiscales u otros que se generen con motivo de la compraventa, así como de su correspondiente formalización en escritura pública

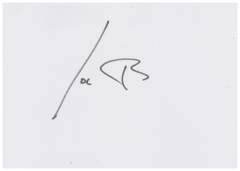
2) A abonar el precio de adjudicación conforme a las condiciones establecidas en este pliego y en la oferta presentada

3) A subrogarse las obligaciones del Ayuntamiento de Leioa como anterior titular de la parcela sita en la parcela 2B1 del sector 44 – Torresolo y todos aquellos que pudieran generarse como nuevo titular de la citada parcela desde la adjudicación del contrato.

4) Comparecer en el lugar, día y hora que se le señale al efecto, designado por este Ayuntamiento ante la Notaría que corresponda, para formalizar la adjudicación mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

5) A cumplir los plazos señalados en el contrato.

A tramitar todas las autorizaciones sectoriales preceptivas



Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523611300123317643 en https://udaletxean.leioa.eus/validacion