PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA DE LAS ANTIGUAS INSTALACIONES DE LA EMPRESA GUASCOR, SITAS EN ZUMAIA.

INDICE

1. OBJETO DE LA COMERCIALIZACIÓN 3
2. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN 3
3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN 3
4. PRECIO 4
5. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA VENTA 4
6. SOLICITANTES 6
7. PRESENTACIÓN DE OFERTAS 6
8. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES 7
9. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO 11
10.- PRECIO Y FORMA DE PAGO 13
11.-OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO 14
12.- SUBSANACIÓN DE ERRORES 14
13.- PROTECCIÓN DE DATOS 14

1. OBJETO DE LA COMERCIALIZACIÓN

El presente pliego tiene por objeto regular la enajenación mediante subasta de las antiguas instalaciones de la empresa Guascor, sitas en Zumaia (Finca nº 1751 del término municipal de Zumaia, inscrita en el Tomo 1729, Libro 148, Folio 149 del registro de la propiedad de Azpeitia).

2. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

La enajenación de inmuebles objeto del presente Pliego se adjudicará mediante subasta.

3. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Quien promueve la presente licitación será la Sociedad SPRILUR, S.A., cuyos datos son los siguientes:

- Domicilio: Alameda Urquijo, 36-3º, Bilbao.
- Persona de contacto: Iker Bergaretxe Larrea (ibergaretxe@spri.eus) Telef: 944236118.
- Perfil de contratante: a través de la página web de SPRILUR, S.A. www.sprilur.eus
- No obstante, se hace constar que el presente expediente se promueve por SPRILUR, S.A. en el marco de la encomienda adoptada mediante acuerdo del Gobierno Vasco de 25 de septiembre de 2012 para que SPRILUR, S.A. gestione la licitación.
- El titular de la Finca que se enajena y quien formalizará la escritura de compraventa es la SOCIEDAD CAPITAL DESARROLLO DE EUSKADI, SOCADE, S.A. (“SOCADE”).

Asimismo, la composición de la mesa de contratación será la siguiente:

-Presidente: Txaber Ouro

-Vocales:

- Iker Bergaretxe
- Jorge Aranzabe

- Secretaría: Alex Zapirain

4. PRECIO

El precio total de la subasta se establece en QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL CIEN EUROS (597.100,00 €), impuestos no incluidos.

El precio tiene carácter de mínimo, de modo que bajo ningún concepto se adjudicarán las fincas objeto de licitación por un precio inferior.

Las ofertas se realizarán de conformidad con el Anexo VII.

5. DESCRIPCIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA VENTA

Los terrenos y edificaciones que conforman la Finca y sus características son las siguientes:

A) Finca

Descripción: De acuerdo con los datos del Registro de la Propiedad la descripción de la Finca que se vende y que es propiedad de SOCADE es la siguiente:

"URBANA: Terreno en el barrio de Artadi, del Ayuntamiento de Zumaya, que mide veintidós mil trescientos cincuenta y un metros cuadrados. Linda: Norte, carretera de Bilbao a San Sebastián, Nordeste, los herederos de Don Ignacio Zuloaga; Este, Don José Iruretagoyena y Doña Soledad Gabarain; Sur, la misma Doña Soledad y Don José María Gabarain y finca propiedad de Don José María Gutiérrez Ascunce; Oeste, más bien Noroeste, con la parcela segregada. Está atravesada por la carretera a San Miguel de Artadi desde la de Bilbao a San Sebastián, hasta el lindero Sur de la finca. Sobre parte de esta finca se ha construido el edificio siguiente: Edificio compuesto de dos cuerpos unidos entre sí, destinado a pabellón, almacén de motores; almacén de motores; escuela de mecánicos, exposición; oficinas y viviendas. Ocupa una superficie de mil ochocientos metros cuadrados, producto de cuarenta y cinco metros de largo por cuarenta de ancho. Linda: al Norte, con la carretera General número seiscientos treinta y cuatro de Bilbao a San Sebastián; al Sur y Oeste, con terreno propio, y al Este, con la carretera a San Miguel de Artadi. Consta de: semisótano, planta baja, entreplanta vacía en su centro y dos plantas altas destinadas a viviendas. Su construcción es de estructura metálica, paredes de hormigón ciclópeo, mampostería, piedra labrada y techumbre metálica de chapa ondulada Galbestos, Robertson Española, S.A."

Título: Propiedad 100% de SOCADE.

Inscripción registral: figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia al Tomo 1.729, Libro 148 de Zumaia, folio 149 Finca nº 1.751.

Cargas, gravámenes y ocupantes: La finca no tiene arrendatarios y se halla libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de lo señalado en la nota registral aneja. A tal efecto, señalar que consta inscrita una limitación de disposición, cancelada mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 25 de septiembre de 2012.

Se acompaña como **Anexo I** y **Anexo II** la Nota Simple Informativa del Registro de la Propiedad de la Finca junto con una vista de la Finca y la edificación existente en la misma. Señalar que la información que otorga la vista es meramente orientativa. En relación con la limitación de disposición, se adjunta como **Anexo III** el acuerdo de Consejo de Gobierno citado.

B) Situación urbanística

Las condiciones urbanísticas aplicables a la Finca deberán verificarse por los licitadores.

C) Estado del suelo

La Finca se encuentra incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes aprobado por el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, derogado y sustituido por el Decreto 209/2019 de desarrollo de la Ley 4/2015 de 15 de junio.

A este respecto, señalar que SOCADE, como parte transmitente no asumirá ni se responsabilizará de la situación en que se encuentra el suelo, como potencialmente contaminado, reconociendo, desde este preciso instante que todas las labores encaminadas a la limpieza y recuperación del suelo no les serán imputables a dicha parte, sin tener nada que reclamar por tal concepto la futura compradora a SOCADE.

D) Descripción del edificio y otros elementos accesorios situados sobre la Finca

Se acompaña como **Anexo IV** un informe técnico donde se detallan las características técnicas de la Finca y el edificio.

6. SOLICITANTES

Podrán tomar parte en el concurso cualquier persona física o jurídica, con plena capacidad de obrar, que no se encuentre afecta por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 71 y concordantes de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, como prohibitivas para contratar.

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones que se indican a continuación y que se exigen para contratar con SPRILUR, S.A.

7. PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Todos aquellos interesados deberán presentar ofertas en sobre cerrado en las oficinas de SPRILUR, S.A., calle Alameda Urquijo, 36, 3º, 48011, de Bilbao, en horario de 9:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes, antes del 15 de noviembre de 2021 (inclusive).

La documentación no será admitida si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo arriba señalado.

El licitador también podrá enviar el sobre al que se refiere el párrafo anterior por correo certificado dentro del plazo de admisión expresado en este pliego. En este caso, justificará la fecha de imposición de envío en la Oficina de Correos y anunciará a SPRILUR, S.A. la remisión de la oferta mediante correo electrónico a la siguiente dirección azapirain@spri.eus

Sin la concurrencia de los dos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio.

Transcurridos, no obstante, diez días siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

No se aceptarán aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente todo aquello que SPRILUR, S.A. considere fundamental para la valoración de la oferta.

Durante el periodo de presentación de ofertas, SPRILUR, S.A. autorizará a los interesados que lo soliciten por escrito, a que accedan a la finca, debidamente acompañados por personal de SPRILUR, S.A., con el fin de verificar las condiciones de los terrenos.

8. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

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

En cada uno de los sobres se indicará claramente:

- ✓ El objeto de la licitación: "Enajenación de las antiguas instalaciones de la empresa Guascor de Zumaia".
- ✓ El contenido del sobre (según se indica en los apartados siguientes).
- ✓ 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 los sobres deberá comprender necesariamente la documentación que a continuación se determina.

Sobre 1-DOCUMENTACIÓN GENERAL

El Sobre 1 contendrá necesariamente la siguiente documentación:

1. 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 los licitadores individuales se acreditará mediante la presentación de fotocopia compulsada, notarial o administrativa, del documento nacional de identidad.
- ✓ 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

- ✓ 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.
- ✓ 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) 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:

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

b) 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.

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.

c) 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.

d) 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.

2. Garantía

Para poder optar a la adjudicación de los terrenos, será necesaria la constitución de una garantía equivalente al 5 % del tipo de la subasta.

La garantía podrá constituirse por cualquiera de las formas siguientes:

a) En metálico, mediante transferencia bancaria en la cuenta designada por SOCADE, adjuntando resguardo de la transferencia en el que la persona ordenante deberá coincidir con la solicitante y se deberá hacer constar en el apartado "concepto" el nombre de la licitación. Para la obtención del número de cuenta de SOCADE habrá que solicitarlo mediante correo electrónico a la siguiente dirección: jaranzabe@spri.eus

b) Mediante aval bancario, expedido por entidad bancaria de reconocido prestigio, por tiempo indefinido y a primer requerimiento, con renuncia a los beneficios de

excusión, orden y división, según el modelo adjunto en el **Anexo V**.

A quienes no resulten adjudicatarios por no haber obtenido la máxima puntuación o 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.

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

3. Comfort letter

Se adjuntará una *Comfort letter,* expedida por entidad financiera de reconocida solvencia que dé cumplida referencia de la capacidad financiera del comprador para atender los compromisos derivados de su oferta a SPRILUR, S.A.

En la carta en ningún caso se podrá hacer referencia al precio que se ofertará en el sobre 2.

La presencia del cualquier dato relativo al precio en este sobre 1 será automáticamente causa de exclusión de la licitación.

4. 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:

a) 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.

b) su compromiso de subrogarse en la posición de SOCADE en todos los trámites y expedientes en curso.

c) su compromiso de exonerar a SPRILUR, S.A. y SOCADE de cualquier responsabilidad que a futuro pueda producirse en materia medioambiental derivado del estado en el que se transmiten los terrenos.

Se adjunta modelo como **Anexo VI**.

Sobre 2 -PROPUESTA DE PRECIO

Contendrá el escrito de oferta de precio de los terrenos formulada según el modelo que se incluye en el **Anexo VII** y teniendo en cuenta que el precio que figura en el Pliego es el mínimo.

9. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

Apertura Sobre 1: Documentación General

Una vez finalizado el plazo de recepción de ofertas, el órgano encargado de la valoración de las proposiciones efectuará la apertura del Sobre 1 de cada una de las ofertas presentadas y se levantará acta comprensiva de la documentación que conste.

Cuando del examen de la documentación presentada por los solicitantes se aprecien defectos insubsanables el órgano encargado de la valoración de las proposiciones las excluirá del proceso comunicándolo al interesado por un medio que deje constancia de su recepción.

Si el órgano encargado de la valoración de las proposiciones observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada las admitirá de forma condicionada y comunicará a los interesados por un medio que deje constancia de su recepción esta circunstancia, concediendo un plazo de tres (3) días hábiles para que los solicitantes los corrijan o subsanen ante el propio órgano encargado de la valoración de las ofertas presentadas.

La no subsanación de las deficiencias observadas dará lugar a su exclusión automática del proceso de selección de ofertas.

Apertura Sobre 2: Propuesta de precio

Finalizado el trámite anterior, se procederá a la apertura de los Sobres 2 presentados por los solicitantes admitidos, en acto público, quedando este fijado para el día 22 de noviembre 2021, a las 13:00 horas en las oficinas de SPRILUR, S.A., en la calle Alameda Urquijo, 36 de Bilbao.

Criterios de valoración para la adjudicación en caso de empate.

La venta de los terrenos se adjudicará a la oferta más alta, que en cualquier caso deberá igualar o superar el tipo de la subasta.

Ante precios iguales, se primará la oferta que presente pago al contado o cuyo horizonte temporal de pago sea más corto.

De persistir el empate tras la aplicación del criterio anterior, 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.

Propuesta de adjudicación

A la vista de las proposiciones presentadas la Mesa de Contratación encargada de su valoración determinará, conforme a lo estipulado en el Presente Pliego, cuál es la mejor oferta económica y elevará su propuesta al órgano de Contratación para la adjudicación.

La propuesta de adjudicación no tiene carácter definitivo y no presupone ni otorga derecho alguno para el solicitante seleccionado, ni obliga a SOCADE a contratar con el mismo.

Una vez decidida la adjudicación provisional dicha adjudicación provisional será comunicada al adjudicatario provisional.

Adjudicación definitiva

La adjudicación definitiva de los terrenos se producirá con la firma de la escritura pública de compraventa, con un plazo máximo de 120 días desde la publicación de la propuesta de adjudicación. Hasta ese momento, el solicitante no adquirirá ningún derecho sobre los terrenos.

SOCADE comunicará mediante fax u otro medio que deje constancia de su recepción el día y hora en el que el adjudicatario deberá comparecer ante Notario para la formalización de la compraventa.

La escritura pública de compraventa se formalizará única y exclusivamente a favor del adjudicatario de los terrenos.

La no formalización por parte del adjudicatario de la escritura pública de compraventa, 120 días después de la propuesta de adjudicación, se entenderá como renuncia implícita a la adquisición de los terrenos, quedando desierta la licitación. En este caso, SOCADE hará suyo el cien por cien del importe entregado como garantía, equivalente al 5% del tipo de la subasta, en concepto de penalización.

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, así como 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 SPRILUR, S.A.

La transmisión efectiva de la propiedad de los terrenos de la licitación se entenderá producida por el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Previamente a la formalización de la escritura pública, el adjudicatario se compromete a reconocer la situación y las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y técnicas de los terrenos objeto de la transmisión, las cuales aceptará en dicha escritura. La enajenación se realizará 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 o clasificación del suelo.

El comprador renunciará en la escritura pública a toda acción de saneamiento en relación con la compra de los terrenos, excepto por evicción.

La no aceptación de cualquiera de estas condiciones implicará la renuncia a los terrenos por parte del solicitante.

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, 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 SOCADE.

En cuanto al Impuesto sobre Bienes Inmuebles correspondiente al ejercicio 2022, el mismo será asumido por SOCADE.

10. PRECIO Y FORMA DE PAGO

El importe que el adjudicatario abonará a SPRILUR, S.A. será el que figure en el Anexo VII del presente pliego, más los impuestos que correspondan.

El adjudicatario efectuará el pago total del precio consignado en su escrito de oferta (modelo Anexo VII) en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa mediante cheque bancario nominativo a favor de SOCADE, incluyendo los impuestos que correspondan.

11. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO

a) El adjudicatario se compromete a pagar el precio, en los términos de su oferta.

b) El adjudicatario se compromete a inscribir a su nombre en el Registro de la Propiedad los terrenos que son objeto de esta licitación.

c) El adjudicatario se compromete a exonerar expresamente a SOCADE de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la situación medioambiental de los terrenos.

12. SUBSANACIÓN DE ERRORES

Todas las aclaraciones o subsanaciones de errores detectados durante el período de licitación serán publicados en el perfil del contratante.

13. PROTECCIÓN DE DATOS

Los datos personales de quienes intervengan en la firma y en la gestión y ejecución de este Contrato en nombre y representación y/o por cuenta de una de las Partes (y cualesquiera otros datos de los que la Parte receptora devenga responsable), serán tratados bajo la responsabilidad de la Parte receptora para la celebración, desarrollo, mantenimiento y control de la relación contractual y el cumplimiento de sus respectivas obligaciones legales.
Los datos personales serán tratados con la sola finalidad de dar cumplimiento a cualquier ley aplicable. Los datos no serán comunicados a terceros salvo, en su caso, a autoridades competentes en el ejercicio de sus funciones o a terceros cuando ello sea necesario para la adecuada ejecución del Contrato.

El titular de los datos personales podrá ejercitar los derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, portabilidad, limitación del tratamiento, derecho de oposición a tratamientos basados en decisiones automatizadas y cualesquiera otros derechos reconocidos por la ley, respecto del tratamiento del que cada Parte es respectivamente responsable, dirigiéndose por escrito a las direcciones indicadas en la cláusula anterior.
Asimismo, se informa de que los titulares de los datos pueden presentar cualquier reclamación o solicitud relacionada con la protección de sus datos personales ante la correspondiente Autoridad de Protección de Datos.

Cada una de las Partes se obliga a que, con anterioridad a la comunicación a la otra Parte de cualquier dato personal de personas involucradas en la ejecución y gestión de este Contrato u otros terceros, habrá informado a tal persona del contenido de lo previsto en la presente Cláusula y cumplido cualesquiera otros requisitos que pudieran ser de aplicación para la correcta comunicación de sus datos personales a la Parte receptora, incluidos los deberes de información y amparo en una base legal, sin que la Parte receptora deba realizar ninguna actuación adicional frente a los interesados.