Cód. exp.: 2021HENK0001

Asunto: SZ-R.2.1 lursaila
Fecha de Inicio: 02/11/2021

PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACION POR EL PROCEDIMIENTO ABIERTO DE UNA PARCELA URBANA EDIFICABLE DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA DENTRO DEL AMBITO DEL AE-29 "SAN ANDRES BERRI".

1. OBJETO DEL CONTRATO.

El Ayuntamiento de Arrasate es propietario de la parcela que seguidamente se describe, resultante del proyecto de reparcelación del AE29 "SAN ANDRES BERRI", siendo objeto del presente procedimiento su enajenación bajo los trámites previstos para el procedimiento abierto.

De acuerdo con la ficha del proyecto de reparcelación, la descripción y características básicas del bien a enajenar son las propias de una agrupación inmobiliaria que engloba, por una parte, a la **Parcela edificable denominada SZ-R.2.1**, con una superficie de **991,59 m²** y destinada a **uso residencial VPO,** y por otra, a su vinculada Ob rem (con un 50'50 % de participación) **Parcela edificable denominada SZ-R. 2.4**, con una superficie de **631'11 m²** y destinada a uso de espacio libre privado, incluidas ambas en el ámbito AE29 San Andrés Berri de Arrasate-Mondragon, conforme a la delimitación de las zonas residenciales definidas den el Plan Especial de Ordenación Urbana del AE-29 San Andrés Berri.

2. CONOCIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA

La mera participación en el concurso implicará el conocimiento previo y completo por parte de los licitadores de todas las características del derecho que se enajena, en lo que se refiere a las propias condiciones físicas y jurídicas, sin que, consecuentemente, pueda el adjudicatario alegar la existencia de error o de vicios ocultos que puedan afectar a la validez del contrato y a la responsabilidad del Ayuntamiento, como parte vendedora, por ningún concepto.

A estos efectos, en el Anexo I del presente pliego se recoge la descripción de ambas parcelas, con el plano de emplazamiento incluido.

3. NATURALEZA DEL CONTRATO Y NORMAS REGULADORAS.

El contrato de compraventa de las parcelas tendrá la consideración de contrato privado de carácter patrimonial. No obstante, las resoluciones sobre la preparación y adjudicación del contrato son actos jurídicos separables y podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

La preparación y adjudicación del contrato se regirán por las cláusulas contenidas en este pliego y en lo no previsto por la siguiente normativa:

- La legislación que regula los Patrimonios Municipales de Suelo y, en concreto, la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- La legislación que regula el Patrimonio de las Administraciones Públicas, Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en lo que resulta de aplicación a las Entidades Locales.

- La legislación especifica sobre bienes de las Entidades Locales (Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio).

- La legislación en materia de contratos. Se aplicarán los principios de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para la resolución de dudas y lagunas.

Los efectos y extinción se regirán por la legislación específica sobre bienes de las entidades locales y la normativa civil que resulte de aplicación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 116 de la Ley 2/2006, la disposición del resto de los bienes de los patrimonios públicos de suelo que implique la transmisión de su propiedad o de derechos sobre los mismos, cuando sea posible conforme a esta ley, será a título oneroso y se realizará mediante concurso. Las bases del concurso deberán contener, como mínimo las siguientes determinaciones: a) Precio mínimo de licitación. b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas. c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación.

4. TIPO MINIMO DE LICITACION.

El tipo mínimo de licitación de la presente licitación se fija en 1.725.000 €, importe que se corresponde con la valoración que del bien se hace en el informe de los servicios técnicos municipales que obra en el expediente. Dicho importe engloba las cuantías correspondientes a los valores de repercusión del suelo, tanto de las viviendas de VPO y sus anejos vinculados, como de los garajes libres a materializar bajo rasante.

En el citado precio mínimo no queda incluido el tipo del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) vigente a la fecha de escritura pública, ni el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ni los gastos notariales, ni los del Registro de la Propiedad, ni cualquier otro impuesto o gasto alguno que pueda corresponder a la transmisión, los cuales serán abonados íntegramente por el adjudicatario.

Las especificaciones del régimen fiscal, es decir, la sujeción al IVA o al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se realizará de conformidad con la legislación vigente en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

Aquellas ofertas inferiores al tipo señalado serán automáticamente excluidas de la licitación.

En caso de discordancia entre la cifra expresada en número y letra, prevalecerá ésta última.

La venta se efectuará por un precio alzado y, por lo tanto, sin derecho a aumento o disminución del precio por diferencias en la superficie y/o edificabilidad que se produzcan durante la redacción del proyecto y la ejecución de la obra.

5. PRECIOS MAXIMOS DE VENTA

Las viviendas de VPO, así como sus anejos vinculados, se venderán en base a los criterios establecidos en la Orden del 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección oficial.

A estos efectos, se consideran anejos vinculados, un trastero y una plaza de aparcamiento por cada una de las viviendas, los cuales habrán de estar asociados e inscribirse registralmente como vinculados e indivisibles juntamente con cada una de esas viviendas.

Los garajes libres a materializar no tienen limitación de precio y se ajustarán a las reglas del mercado inmobiliario en la zona.

6. PLAZOS MAXIMOS RELACIONADOS CON LA EDIFICACION

El plazo máximo para solicitar la licencia de obras, incluyendo en dicha solicitud toda la documentación necesaria para poder acceder a la misma, es de 16 meses a contar desde la formalización de la escritura pública.

El plazo máximo de finalización de la obra, por otra parte, será de 36 meses a contar desde el momento en el que por el Ayuntamiento se conceda la licencia de obras correspondiente. Como fecha final se tomará la fecha de licencia de primera ocupación de la edificación, la cual habrá de ser emitida en el plazo de 3 meses desde que se presente toda la documentación necesaria para acceder a la misma.

7. PUBLICIDAD

De acuerdo con el artículo 133 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, que regula el Patrimonio de las Administraciones Públicas el anuncio del presente concurso será objeto de publicación en le Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Asimismo, el anuncio de la presente licitación se publicará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Arrasate, (www.arrasate.eus), incluido en la Plataforma de Contratación de Euskadi. En el perfil de contratante figurarán las informaciones relativas a la presente convocatoria y podrán obtenerse los pliegos y documentación complementaria.

8. GARANTIAS.

Las personas interesadas en participar en la licitación deberán acreditar la constitución de una garantía provisional de 86.250 €, correspondiente al 5% del tipo de licitación, admitiéndose su constitución por cualquiera de los medios previstos legalmente.

Una vez adjudicada definitivamente la parcela objeto de licitación, las garantías constituidas serán devueltas a quienes no resulten adjudicatarios.

La garantía constituida por quien resulte adjudicatario quedará afecta al cumplimiento de las obligaciones correspondientes de formalización de la escritura pública de compraventa y demás obligaciones derivadas de este pliego.

9. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El Órgano de Contratación Competente para adjudicar el presente contrato es la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate, correspondiéndole la facultad para adjudicar el presente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

10. MESA DE CONTRATACION.

El órgano de contratación estará asistido por la Mesa de Contratación permanente del Ayuntamiento, a quien le corresponderá la apertura de las proposiciones presentadas por los licitadores y proponer al adjudicatario de la licitación.

Todos los miembros de la mesa tendrán voz y voto, y podrán delegar sus facultades en personal de titulación o cargo análogo.

De cada acto que celebre la Mesa, se levantará acta sucinta de lo sucedido, que firmarán todos los componentes de la misma, y de los que dará fe la persona que actúe como Secretario.

11. PROCEDIMIENTOY FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La enajenación se efectuará a través de concurso público, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

La adjudicación de este contrato se realizará mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria de conformidad con lo previsto en los artículos 131, 156 y siguientes de la LCSP.

12. APTITUD PARA CONTRATAR.

Podrán participar en la presente licitación las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

Habida cuenta que la finalidad última del presente contrato es la construcción de viviendas de protección oficial y su transmisión en régimen de propiedad, los licitadores habrán de ser personas físicas o jurídicas con solvencia técnica y económica suficiente para dicho objeto, debiendo figurar entre sus actividades la promoción de viviendas de protección oficial.

13. **PRESENTACION DE OFERTAS.**

Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán, dentro de los 30 DÍAS NATURALES siguientes a su publicación en el perfil del contratante.

El plazo de presentación de proposiciones finalizará en la fecha y hora indicadas en el anuncio de licitación.

Las proposiciones presentadas con posterioridad no serán admitidas aunque conste que se entregaron en Correos antes de la finalización del plazo, salvo que se remita al Órgano de Competente por télex, fax, telegrama o correo electrónico, a la dirección arriba indicada, la justificación de la fecha de remisión de la oferta en el mismo día que se envió por correo. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si es recibida con posterioridad a la fecha de terminación del plazo para presentación de proposiciones. Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna, y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el Sector Público.

Las proposiciones se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento sito en Herriko plaza nagusia, s/n, en **dos sobres cerrados** identificados en su cubierta exterior como **PROPOSICION PARA LA PARTICIPACIÓN EN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA PARCELA URBANA EDIFICABLE DE TITULARIDAD MUNICIPAL SITA DENTRO DEL AMBITO DEL AE-29 "SAN ANDRES BERRI".**

En cada uno de los sobres, además del citado título se indicará nombre y apellidos de quien firme las proposiciones y el carácter con que lo hace, debiendo estar los sobres también firmados. Todos los documentos que se aporten deberán presentarse en original o en copia o fotocopia debidamente legalizadas y cotejadas bien por la Administración o bien por Notario.

Cada licitador no podrá presentar más que una proposición, no admitiéndose variantes a la misma. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otros o en colaboración si lo ha hecho individualmente. La contravención de este principio dará lugar a la desestimación automática de todas las ofertas por él presentadas.

- **SOBRE "A": DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

a) Declaración indicada en el Anexo II del presente pliego (artículo 140 LCSP).

b) Tratándose de una persona física, fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad.

c) Tratándose de una persona jurídica, mediante 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 correspondiente, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

d) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar los siguientes documentos:

- DNI del representante.
- Documentación que acredite la capacidad de la persona jurídica y de las facultades del representante de la entidad para participar en licitaciones públicas.

  Salvo que se trate de poderes especiales otorgados para el acto concreto de la licitación, deberá constar la inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, en caso de sociedades.

e) Tratándose de una Unión Temporal de Empresarios, deberán indicarse los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben la oferta, la participación de cada uno de ellos y la designación de la persona o entidad que durante la vigencia del contrato ha de ostentar la plena representación de todos ellos frente a la Administración.

f) Tratándose de empresas comunitarias se acreditará por su inscripción en el registro correspondiente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado (en los términos que se establezca reglamentariamente y conforme a las disposiciones comunitarias).

g) Tratándose de empresas no comprendidas en los párrafos anteriores, deberán aportar una declaración de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

h) Justificante de haber constituido la garantía provisional correspondiente al concurso.

i) Solvencia económica: certificación bancaria de disposición de crédito suficiente para la adquisición del bien objeto de enajenación con todos los gastos e impuestos aplicables. Si la compra de la parcela hubiera de realizarse con fondos ajenos, deberá acompañarse informe de entidad de crédito relativo a dicha financiación.

j) Solvencia técnica y profesional: documentación acreditativa de que entre la actividad propia del licitador se encuentra la de la promoción de viviendas de protección oficial.

- **SOBRE "B". PROPOSICION**

Se formulará según modelo del Anexo III.

1. Propuesta económica a favor del Ayuntamiento de Arrasate.

Se recogerá claramente el precio ofertado para la adquisición de la finca pretendida, el cual englobará tanto la parte que corresponde al valor de repercusión del suelo asociado a las viviendas de VPO y sus anejos vinculados, como la correspondiente al valor de repercusión del suelo de los garajes libres a materializar bajo rasante.

La parte correspondiente al IVA se recogerá de forma separada.

En caso de discrepancia entre los importes expresados en letra y cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprende otra cosa.

2. Propuesta de plazo para la solicitud de licencia de edificación.

Por los licitadores se propondrá el plazo máximo dentro del cual se solicitará la licencia de obras, formulándose la oferta por meses completos.

Serán objeto de exclusión aquellas proposiciones que recojan unos plazos superiores a los que se prevén en este documento.

3. Propuesta de plazo de finalización de la ejecución de las obras.

Por los licitadores se propondrá el plazo máximo dentro del cual se finalizará la ejecución de las obras de edificación, formulándose la oferta por meses completos.

Serán objeto de exclusión aquellas proposiciones que recojan unos plazos superiores a los que se prevén en este documento.

14. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la mesa de contratación procederá a la calificación de la documentación administrativa contenida en el sobre “A” presentado por los licitadores. Si observase defectos materiales en la documentación presentada, se notificará al licitador correspondiente por correo electrónico, o en la dirección postal indicada, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, y concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane o para que presente aclaraciones o documentos complementarios. Ahora bien, si la documentación de un licitador contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

Una vez calificada la documentación y realizadas, si proceden, las actuaciones indicadas, la Mesa de Contratación, en un plazo inferior al transcurso de 7 días desde la apertura del sobre A, se pronunciará sobre los admitidos a licitación, los rechazados y las causas de su rechazo.

La Mesa de Contratación, en este mismo acto, procederá a la apertura del sobre B, dando lectura a las proposiciones presentadas y aceptadas.

La fecha de celebración del acto público de apertura y lectura de las ofertas económicas será publicada con la debida antelación en el perfil de contratante.

De todo lo actuado conforme a los apartados anteriores, se dejará constancia en las actas correspondientes en las que se reflejará el resultado del procedimiento y sus incidencias.

15. CRITERIOS DE VALORACION.

Los criterios de valoración de las ofertas que han de servir de base para la adjudicación del bien son los siguientes:

1. **Precio ofertado: 70 puntos**

En este apartado obtendrán la máxima puntuación la oferta que corresponda el importe total más alto, sin IVA. El resto de las ofertas se valorarán de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Po = 70 * \sqrt{((Io-T) / (Im-T)}$$

Po: puntos de la oferta a valorar
Io: Importe de la oferta a valorar
Im: Importe de la oferta más alta
T: Tipo de licitación
√: raíz cuadrada

2. **Plazo para solicitud de licencia de edificación: 15 puntos.**

Se valorará a razón de 3 puntos por cada mes completo de adelanto sobre los 16 meses establecidos como plazo máximo para solicitar la licencia de obras a contar desde la formalización de la escritura pública.

3. **Propuesta de plazo de finalización de la ejecución de las obras: 15 puntos.**

Se valorará a razón de 2 puntos por cada mes completo de adelanto sobre los 36 meses establecidos como plazo máximo para el fin de las obras de edificación. Este plazo se contará desde la fecha de concesión de la licencia de obra, tomando como fecha final la de la primera ocupación de la edificación, la cual habrá de ser emitida en el plazo de 3 meses desde que se presente toda la documentación necesaria para acceder a la misma.

16. ADJUDICACION DEL BIEN.

La licitación del bien se adjudicará a la oferta que obtenga la máxima puntuación

La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los candidatos o licitadores y simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante en el plazo de 15 días. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 151 de la LCSP, la notificación y publicación deberá contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego.

Cuando el concurso quede desierto, el Ayuntamiento podrá proceder a declarar desierta la adjudicación, y en su caso, proceder, de acuerdo con el artículo 117 apartado d) de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, a la enajenación directa de la parcela declarada desierta.

El licitador adjudicatario deberá presentar en el plazo de 5 días desde que sea requerido para ello la siguiente documentación:

- documentación acreditativa de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias;
- documentación acreditativa de hallarse al corriente del pago de las obligaciones de Seguridad Social.

En caso de que transcurrido el plazo señalado sin que se haya aportado la documentación requerida, se le tendrá por desistido, adjudicándose el bien al licitador que hubiera presentado la siguiente mejor oferta.

17. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

Una vez adjudicado el bien, y aportado la documentación requerida, dentro de un plazo de 1 mes, desde la notificación de aquélla, el Ayuntamiento y el adjudicatario procederán al otorgamiento ante Notario de la escritura pública de compraventa, momento en que se producirá la transmisión de la titularidad.

Para ello, el Ayuntamiento convocará formalmente al adjudicatario, señalando la fecha y hora en la que se procederá al otorgamiento de la escritura.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse la escritura, la Administración podrá dejar sin efecto la adjudicación, ejecutando la garantía prestada por aquél.

Cuando el contrato no se formalice por renuncia o falta de formalización por parte del adjudicatario, el órgano de contratación podrá adjudicar la parcela renunciada a la siguiente oferta más ventajosa en el concurso.

18. PAGO DEL PRECIO.

El pago del precio, más el IVA y/o otros impuestos que correspondan, se realizará de la siguiente forma:

- En el plazo de 5 días desde la notificación de la adjudicación el adjudicatario procederá al abono de la cantidad equivalente al 20% del precio de adjudicación;

- En el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa el adjudicatario hará entrega del 80% restante.

19. GASTOS

Serán de cuenta del adjudicatario los gastos derivados tanto de la transmisión como de la elevación a público de la transmisión y su inscripción en el registro de la propiedad.

Serán asimismo de su cuenta el abono de los impuestos que legalmente le corresponda pagar, con la excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, cuyo pago en caso de devengarse, deberá ser asumido en su caso por el Ayuntamiento.

20. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS

La adjudicación del bien se efectúa por el Ayuntamiento exclusivamente como propietario de la finca, sin que ello conlleve el otorgamiento de cuantas autorizaciones, permisos o licencias municipales sean por la legislación para la construcción y, en su caso, urbanización de la parcela. Su obtención será, por tanto, responsabilidad exclusiva del adjudicatario. Por ello, la presente cesión no prejuzga la actividad municipal preceptiva en los procedimientos administrativos necesarios para el otorgamiento de las autorizaciones exigidas por la legislación vigente y la normativa de viviendas de protección oficial.

21. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

El adjudicatario habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 21 del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito AE 29.-San Andres Berri:

"la formulación de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustarán a los siguientes criterios:
- Formulación de Proyectos Básicos. Teniendo en cuenta que las sub-zonas o parcelas residenciales (SZ-R.1 y SZ-R.2) comparten espacio edificado bajo rasante para la resolución de los aparcamientos de la totalidad de las viviendas, en el caso de que sean divididas en diferentes fincas registrales independientes, y de manera previa, la sub-zona residencial completa será objeto de la redacción y tramitación de un Proyecto Básico único.
- Coordinación de los garajes en sótano. En el caso de que las sub-zonas o parcelas residenciales (SZ-R.1 y SZ-R.2) queden divididas en diferentes fincas registrales, el proyecto básico único que se redacte deberá de respetar en los garajes situados en la construcción bajo rasante un esquema de circulaciones unitario desde los accesos generales. Cada sub-zona residencial contará con un único acceso general a los garajes bajo-rasante, señalado en la documentación gráfica de este PEOU, que podrá ser modificado en el momento de la redacción de los proyectos oportunos. El esquema de circulación y acceso general deberán de ser consensuado entre todos los titulares, prevaleciendo en su defecto los criterios establecidos al respecto por este PEOU.
- Concesión de licencias de edificación. Cada una de las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

- Formulación de los Proyectos de Ejecución. Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada, deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único."

22. REGIMEN URBANISTICO DE APLICACIÓN.

El adjudicatario de la parcela vendrá obligado al cumplimiento de las normas generales de uso y edificación (artículos 18 y ss.), así como a las condiciones particulares (artículo 65) que se recogen en el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito AE 29.-San Andrés Berri.

23. OBLIGACIONES A CUMPLIR POR EL ADJUDICATARIO

23.1 Plazo para solicitar la licencia de edificación.

Sin perjuicio de la propuesta que se realice en la oferta, el adjudicatario deberá solicitar la licencia de edificación en un plazo máximo de 16 meses a contar de la formalización de la escritura pública.

23.2 Plazo de finalización de las obras de edificación.

Una vez concedida por el Ayuntamiento la licencia de edificación, el adjudicatario deberá finalizar la ejecución de las obras en un plazo máximo de 36 meses, entendido éste en los términos señalados en el presente pliego. Este plazo podrá ser mejorado por las empresas licitadoras en sus proposiciones, estando, en tal caso, al plazo que aquéllas se comprometan a cumplir.

Las obligaciones recogidas en esta cláusula tienen el carácter de condición resolutoria, de forma que su incumplimiento facultará al Ayuntamiento para instar la resolución de pleno derecho de la compraventa con trascendencia real, revertiendo al patrimonio municipal la parcela con todas sus pertenencias y accesiones, entendiéndose consumada la tradición.

La resolución del contrato será, no obstante, facultativa para el Ayuntamiento quien, en caso de incumplimiento, podrá optar por instar o no aquélla. Sin perjuicio del ejercicio de esta facultad, en caso de incumplimiento de cualquiera de las condiciones señaladas el Ayuntamiento procederá a la imposición al incumplidor de una penalización del 5% del valor de adjudicación.

En caso de optar por la resolución, los gastos que se deriven de la resolución -escritura y registro e impuestos- serán por cuenta de la parte incumplidora, deduciéndose esta cantidad de la devolución del precio de la parcela.

Estas condiciones resolutorias se incorporarán a la escritura pública de compraventa, siendo inscritas en el registro de la propiedad.

24. PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS RESULTANTES.

Los precios máximos de venta de las viviendas, y anejos, que se construyan en la parcela objeto de la enajenación no podrán exceder del precio resultante de la aplicación de lo previsto en los

artículos 7 y 9 de la Orden, de 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial, o la normativa que la sustituya.

25. CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA COMPRAVENTA

Una vez adjudicado el bien, su transmisión queda condicionada a la inscripción de la parcela a favor del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, configurándose como condición suspensiva, de forma tal que el contrato desplegará plenos efectos cuando se produzca ésta.

26. JURISDICCIÓN COMPETENTE

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones relativas a la preparación y adjudicación del presente contrato, mientras que el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato. En ambos supuestos los órganos judiciales serán los correspondientes al fuero del Ayuntamiento de Arrasate, esto es los de Donostia-San Sebastián, debiendo renunciar expresamente los licitadores a cualquier otro fuero.

DILIGENCIA:

La extiendo yo, la Secretaria del Ayuntamiento de Arrasate, para hacer constar que el presente Pliego fue aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de diciembre de 2021.

ARRASATEKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

ANA BELEN HIDALGO CORRAL
2022/01/10