PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA RV.1 RESULTANTE DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA 3.1.01 SAN MIGUEL-ANAKA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE IRUN.

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente Pliego es la regulación de la licitación para la enajenación de la propiedad, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de la enajenación, sobre la siguiente parcela propiedad de IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA / SOCIEDAD PUBLICA DE VIVIENDA DE IRUN S.A.U.(en adelante IRUNVI):

Transmisión de la propiedad de la Parcela **RV.1** resultante del Proyecto de Reparcelación del Área 3.1.01. **SAN MIGUEL-ANAKA**, de Irun, de titularidad de IRUNVI.

La enajenación de la parcela es completa y neta, es decir, la edificabilidad transmitida es la máxima que el adjudicatario podrá llegar a materializar en la parcela, sin posibilidad ni necesidad de realizar adquisición de aprovechamiento alguna.

SEGUNDO: CONDICIONES PARTICULARES DEL BIEN OBJETO DE ADJUDICACIÓN

Los derechos y obligaciones inherentes a la titularidad de la parcela se ajustarán a lo dispuesto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Irun para el Ámbito 3.1.01 "SAN MIGUEL-ANAKA", el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 3.1.01 aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2016, el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito 3.1.01 aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía nº 266 de 20 de marzo de 2020, Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se declara la calidad del suelo de los emplazamientos inventariados en el ámbito de actuación 3.1.01 de 7 de abril de 2021 y el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía nº 188 de 7 de marzo de 2022.

Así mismo, la adjudicataria de la Parcela de resultado RV.1 deberán tener en cuenta todas aquellas determinaciones urbanísticas, servidumbres y condicionantes obrantes en el Proyecto de Reparcelación del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka de Irun definitivamente aprobado por Resolución de Alcaldía nº 1.219 de 3 de octubre de 2024.

Las condiciones de venta o alquiler de las VPP que se edifiquen serán las que se recogen en el Anexo I del presente pliego.

Las condiciones arquitectónicas y funcionales de los edificios a construir en la parcela y demás elementos constructivos o de amueblamiento habrán de ajustarse a las normas establecidas para los edificios, viviendas, garajes y trasteros de Viviendas de Protección Pública y demás normativa que resulte de aplicación.

El propietario estará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura toda la promoción de las viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales, debiendo iniciar la edificación en el plazo máximo de 1 año desde el inicio de las obras de urbanización del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka.

En caso de tramitar un Estudio de Detalle y que éste sea aprobado definitivamente con posterioridad al inicio de las obras de urbanización, el plazo de un año empezará a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Descripción de la Parcela RV.1:

Se publicarán como anexos al presente Pliego, nota simple del Registro de la Propiedad de Irun, el Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito 3.1.01 aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2016, el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito 3.1.01 aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía nº 266 de 10 de marzo de 2020, el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía nº 188 de 7 de marzo de 2022 y Proyecto de Reparcelación del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka de Irun definitivamente aprobado por Resolución de Alcaldía nº 1.219 de 3 de octubre de 2024, documentación que contiene las determinaciones urbanísticas, servidumbres y condicionantes más relevantes a tener en cuenta por los posibles interesados en tomar parte en la presente licitación.

No obstante y conforme a lo recogido en la propia normativa urbanística se recalca que podrán formularse "Estudios de Detalle" para la modificación o complemento de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones contenidas en el Titulo III "Condiciones Generales de la Edificación y uso de las Parcelas Edificables" – Documento "B. Normas Urbanísticas"- con los límites establecidos por la normativa general aplicable.

Los Estudios de Detalle o Modificaciones de Plan Especial que se presenten deberán ser informados por la Dirección General de Aviación Civil, conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 modificado por Real Decreto 297/2013, para lo que se solicitará informe antes de la Aprobación Inicial del mismo. A falta de solicitud del informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el Estudio de Detalle en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

La tramitación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada para el desarrollo de la parcela sólo será admisible cuando no se afecte a la edificabilidad urbanística de cada uso pormenorizado establecido para la parcela por el planeamiento vigente actualmente, sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación municipal para su aprobación. En cualquier caso, la nueva propuesta debería recoger las determinaciones necesarias para la posterior solicitud de licencia de edificación.

TERCERO: REGIMEN DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE LA PARCELA RV.1

El 100% de la Parcela Resultante RV.1 anteriormente descrito se transmitirá al adjudicatario en plena propiedad.

CUARTO: CARGAS URBANISTICAS DE LA PARCELA RV.1

Se indica expresamente que, a pesar de que, en la Nota Simple de la Parcela y el Proyecto de Reparcelación del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka de Irun figure un gravamen urbanístico sobre la parcela de un 11,69% respecto del gravamen total de la Unidad Ejecución, destinado al cumplimiento de las cargas y abono de los gastos de urbanización propios al sistema de cooperación, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta carga será asumida por IRUNVI, sin que la adjudicataria tenga que hacer frente a la mismas. La transmisión de la propiedad de la parcela RV.1 se hará libre de cargas de urbanización, siendo las mismas por cuenta de IRUNVI, por lo que la adjudicataria no participará de los derechos y obligaciones que se deriven del citado ámbito reparcelatorio, ni de los aprovechamientos que pudieran surgir en el mismo, por cualquier concepto, ni formará parte de la comunidad reparcelatoria.

Así mismo, se hace constar expresamente en este pliego que, tal y como consta en la Nota Simple del Registro de la Propiedad relativo a la Parcela RV.1 que es objeto de transmisión, además de las servidumbres de uso público y servidumbres aeronáuticas que constan sobre la misma, el comprador deberá también tener presente que la parcela se encuentra vinculada al cumplimiento del Derecho de Realojo consignado en la inscripción 1ª, de fecha 7 de marzo de 2025, en virtud de la ejecución de planeamiento urbanístico por reparcelación del ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka, aprobado definitivamente mediante Resolución de la Alcaldía, de fecha 3 de octubre de 2024, complementada por otra resolución de fecha 16 de diciembre de 2024, de la que resulta que, a la ocupante legal de la misma, se le reconoce en dicho proyecto de reparcelación un derecho de realojo en una vivienda, en régimen de arrendamiento, del edificio a construir en la parcela que es objeto de enajenación.

QUINTO: TRIBUTOS

Serán de cuenta del adjudicatario los impuestos, tasas, exacciones y demás tributos, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que pudieran corresponder por la formalización y ejecución de la compraventa, así como de cualquier gasto que se derive por el otorgamiento de los documentos públicos en los que se formalicen las relaciones resultantes de la adjudicación, los Notariales y Registrales necesarios a dicho fin o para reflejar en los Registros correspondientes los derechos transmitidos.

SEXTO.- PRECIO DE VENTA DE LAS VIVIENDAS Y ANEJOS, POSIBILIDAD DE RECOMPRA DE LOS METROS CONSTRUÍDOS DE LOCALES COMERCIALES.

El precio de venta máximo o la renta máxima, a percibir por el adjudicatario de la parcelas ya sea por la venta o por el alquiler de las VPP y sus anejos, será el establecido por la normativa vigente en el momento de la obtención de la Calificación Provisional de las VPP.

En el caso de no renunciar al derecho de recompra por parte de IRUNVI, ésta se compromete a recomprar los 1.562,00 metros cuadrados construidos de locales comerciales, si transcurridos 3 años desde la obtención de la licencia de primera ocupación, ningún metro cuadrado de los locales ha sido enajenado o destinado a actividad alguna en dicho tiempo. El precio de recompra de los locales será el resultado de multiplicar el metro cuadrado construido de local comercial por el valor residual del local comercial que figura en el proyecto de reparcelación, una vez descontando el beneficio promoción y sumados los costes de construcción, porcentaje de tributos y otros gastos, concretamente:

601,76 € (Valor Residual Suelo P.R.) + 631,70 € (costes construcción, tributos y otros P.R.) = 601,76 + 631,70 = **1.233,46 euros**

Esta cantidad se actualizará con el IPC de la Comunidad Autónoma del País Vasco, desde la fecha de transmisión en escritura pública de la finca hasta el plazo de 3 años señalado.

SÉPTIMO: PRECIO DE LICITACION

El **precio de licitación** de la enajenación de la propiedad de la Parcela RV.1 objeto del contrato, IVA no incluido, asciende a la cantidad de SEIS MILLONES CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y OCHO CENTIMOS (6.125.257,68 euros).

La oferta no podrá ser modificada a la baja, por lo que en caso de que ningún licitador alcance las cantidades mínimas indicadas, podrá la Sociedad declarar desierto el concurso.

La cantidad podrá ser mejorada al alza por los licitadores en sus ofertas, siguiendo las pautas señaladas en el artículo Octavo sobre criterios de adjudicación.

OCTAVO: CRITERIOS DE ADJUDICACION

La licitación versará sobre los siguientes factores:

1.- Incremento en el precio en metálico (IVA NO INCLUIDO) a satisfacer a IRUNVI IVA incluido, de **licitación**: hasta un máximo de.....**40 puntos.**

Los licitadores deberán de presentar su oferta siguiendo el modelo establecido en el Anexo III del Pliego, señalando el precio total de su oferta, que será el resultado de la suma de los conceptos que a continuación indicamos:

- Parcela RV.1:
  Importe neto...€
  IVA (%).....€
  TOTAL .....€

La valoración se realizará otorgando la máxima puntuación a la mejor de las ofertas siempre que suponga, al menos, sobre las ofertas admitidas:

Cuando exista un único licitador, una mejora de al menos un 40% el tipo de licitación.
Cuando existan dos licitadores, que una mejore al menos un 40% a la otra.
Cuando existan tres o más licitadores, una mejora de al menos un 40% la media de las ofertas admitidas, calculada ésta excluyendo la mejor y la peor de ellas.

El valor real o teórico producto de la aplicación de los casos y porcentajes anteriores se considerará la oferta más favorable.

La puntuación del resto de ofertas se hará proporcionalmente, conforme a la fórmula matemática que se describe a continuación, hasta llegar a los cero puntos en el caso de que la oferta iguale el tipo de licitación.

$$P_n = P_{\max} \times \frac{TL - V_n}{TL - V_{\min}}$$

donde,
***Pn** es la puntuación obtenida por la oferta.*
***Pmax** es la puntuación máxima a asignar con el presente criterio.*
***TL** es el tipo de licitación.*
***Vn** es el valor de la oferta.*
***Vmin** es el valor más favorable para IRUNVI entendiendo como la oferta teórica o real que mejore en los supuestos y porcentajes más arriba mencionados la media de las ofertas admitidas.*

2.- Criterios de aplicación automática:

2.1.- Porcentaje de VPP que se destinará a régimen de alquiler, hasta un máximo de **30 puntos.**

- 0 puntos ninguna o menos del 50% de las viviendas destinadas a alquiler asequible por periodo de 50 años.

- 15 puntos 50% de viviendas destinadas a alquiler asequible por un período mínimo de 50 años

- 30 puntos 100% de viviendas destinadas a alquiler asequible por un período mínimo de 50 años.

2.2.- Renuncia al compromiso de recompra por parte de IRUNVI de los metros construidos de locales comerciales, hasta un máximo de **15 puntos.**

- 0 puntos si no se renuncia a la recompra.
- 15 puntos por renuncia a recompra.

2.3.- Porcentaje del importe a pagar a la firma del contrato de compraventa, hasta un máximo de **5 puntos.**

- 0 puntos por falta de incremento o incremento inferior al 20%.
- 5 puntos por compromiso de incremento de abono del 20%, alcanzando así el abono de un 30% del precio de licitación IVA incluido.

2.4.- Reducción del plazo para la formalización de la escritura pública de compraventa, hasta un máximo de **10 puntos.**

- 0 puntos sin reducción o con reducción inferior a 6 meses.
- 5 puntos por reducción de 6 meses.
- 10 puntos por reducción de 9 meses.

Los licitadores deberán de presentar su oferta siguiendo el modelo establecido en el Anexo III del Pliego.

NOVENO: PRESENTACION Y PLAZO DE OFERTAS.

A- CONDICIONES DE LOS LICITADORES.- Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar acrediten su solvencia económica, financiera, técnica y profesional, no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público.

Las personas jurídicas deberán justificar que las prestaciones del contrato están comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de la actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

Los licitadores no podrán presentar más de una oferta, sea aisladamente o en cualquier forma de asociación con otros.

El plazo para la presentación de las ofertas será de un mes a contar desde la publicación del pliego en el Perfil del Contratante de IRUNVI y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

Acreditación de la solvencia económica y financiera:

Podrá efectuarse a través de los siguientes medios:

a) El volumen anual de negocios del licitador, que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser al menos una vez y media el precio base de licitación (IVA no incluido).

El volumen anual de negocios del licitador o candidato se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en dicho registro, y en caso contrario por las depositadas en el registro oficial en que deba estar inscrito. Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

b) Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a CINCO (5) años, si no se alcanzara el volumen anual de negocios anteriormente reseñado, su solvencia económica se acreditará mediante certificación bancaria, en el que consten los siguientes apartados:

- Relación comercial mantenida con el adjudicatario.
- Fecha de antigüedad de la relación comercial
- Posición financiera total del licitador en dicha entidad señalando el saldo medio de las cuentas en el periodo de los últimos 6 meses.
- Indicación de si el cliente ha venido cumpliendo con regularidad sus compromisos de pago ordenados a través de la Entidad y que por lo tanto presenta capacidad financiera suficiente para atender los compromisos adquiridos por este contrato.

Solvencia técnica y profesional:

Podrá efectuarse a través de los siguientes medios:

a) Relación de las principales promociones o construcciones realizadas en los últimos cinco años, que incluya el importe, fechas y el destinatario público o privado, que habrá de

acreditarse mediante certificados expedido por el destinatario de la prestación o, a falta de éstos, mediante declaración del empresario.

A estos efectos, los licitadores o el grupo empresarial al que pertenecen deberán acreditar, como mínimo haber ejecutado al menos tres (3) promociones u obras de edificación residencial en el curso de los cinco últimos años (proyectos que cuenten con licencia de primera ocupación en el periodo comprendido entre enero 2020 y junio de 2025).

b) Cuando el contratista sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a CINCO (5) años, si no pudiera acreditar la ejecución del número mínimo de obras anteriormente reseñado, su solvencia técnica y profesional se acreditará mediante la aportación de una declaración responsable indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de la promoción, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por el personal técnico de IRUNVI.

B.-DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.- La proposición se presentará en DOS ARCHIVOS numerados correlativamente, que a su vez, se presentaran obligatoriamente bajo la leyenda que a continuación se indica:

- ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 1:
  "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA".

- ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 2:
  "OFERTA ECONÓMICA Y RESTO DE CRITERIOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA".

Los archivos deberán estar, necesariamente, firmados por el licitador o persona que le represente.

En cada uno de los archivos se incluirá la documentación que a continuación se indica:

ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 1, denominado "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA". Se adjuntará una declaración responsable según Anexo II, indicando que reúne las condiciones establecidas legalmente para contratar con IRUNVI y también, que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos señalados a conforme a lo recogido en el artículo 140 de la LCSP en lo que sea de aplicación.

Adicionalmente, en este archivo deberá también incluirse la documentación acreditativa de la garantía provisional a la que se hace referencia en la Cláusula Décima del presente Pliego.

ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº 2, que se titulará "OFERTA ECONOMICA Y RESTO DE CRITERIOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA", contendrá la proposición económica con la identificación, el porcentaje de VPP que se destinará a régimen de alquiler, la renuncia o no al compromiso de recompra por parte de IRUNVI de los metros construidos de locales comerciales, el compromiso de abonar un porcentaje del precio de adjudicación en la fecha de firma del contrato de compraventa, la reducción de plazo para la formalización de la escritura pública de compraventa y firma del ofertante o persona que represente, y se adecuará al modelo que figura en el Anexo III.

C.-PRESENTACIÓN DE OFERTAS: Las proposiciones, junto con la documentación preceptiva, se presentarán en los archivos electrónicos que se indican en esta cláusula, por la licitadora o persona que ostente su representación, en el plazo de 1 mes contado desde la

fecha de publicación del Pliego en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el Perfil del Contratante de IRUNVI.

La presentación de las propuestas se efectuara exclusivamente por medios electrónicos, a través del perfil del contratante de IRUNVI.

D.-PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO Y PERFIL DEL CONTRATANTE:

El presente procedimiento se anunciará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y en el perfil del contratante de IRUNVI. A estos efectos, el acceso público al perfil de contratante propio del órgano de contratación, se efectuará a través de la siguiente dirección https://www.irunvi.com/es/transparencia/perfil-contratante/perfil-contratante-actual.

DÉCIMO: GARANTÍAS

Provisional: Para tomar parte en el presente concurso, los licitadores deberán constituir, en cualquiera de las alternativas de licitación, una garantía provisional única por importe del **5% del precio de licitación del contrato**. La garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato, siendo incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, así como al adjudicatario que no constituya la garantía definitiva o cuando, por causas imputables a él, el contrato no pueda formalizarse en plazo, supuestos en los que se procederá a su ejecución.

Definitiva: El adjudicatario del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, vendrá obligado a constituir, una garantía definitiva por cada Lote en el que haya resultado adjudicatario, por importe del **5% del precio de adjudicación.**

El plazo para la total constitución de la citada garantía será de quince días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que fuese notificado el adjudicatario a tal efecto y será devuelta una vez cumplidas por éste todas las obligaciones contractuales estipuladas en la Cláusula Decimotercera del presente pliego.

Las garantías se depositarán en IRUNVI y se podrán constituir en metálico o en cualquier otro medio de los admitidos por la legislación vigente.

UNDÉCIMO: MESA DE CONTRATACIÓN Y APERTURA DE PROPOSICIONES.

La apertura, examen y calificación de la documentación presentada por los licitadores en fase de selección será realizada por la Mesa de Contratación, se compondrá:

Presidente: Presidenta de la Sociedad, o Consejero/a en quien delegue.

Vocales: Serán vocales de la Mesa de Contratación la Directora-Gerente de la Sociedad o persona en quien delegue, la Jefa del Departamento de Administración o persona en quien delegue, un administrativo de la Sociedad y el Asesor Jurídico de la Sociedad o persona en quien delegue, que realizará las funciones de Secretario de la mesa. También serán participes de la Mesa de Contratación los Consejeros que así lo deseen. La Mesa de contratación podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y se relacionen con el objeto del contrato.

Con carácter previo a la apertura de las proposiciones la Mesa procederá a la calificación de los documentos presentados en el archivo Nº 1 de la oferta. Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a tres días hábiles para que el licitador subsane el error. Los requerimientos a estos efectos se efectuarán preferentemente mediante correo electrónico, a la dirección indicada por la empresa en la documentación presentada a la licitación.

La Mesa de Contratación, procederá a la apertura de las proposiciones en el lugar fecha y hora que se indique en el anuncio de licitación.

Tanto el mantenimiento de esta convocatoria inicial como sus posibles modificaciones serán objeto de publicidad a través del perfil de contratante (https://www.irunvi.com/es/transparencia/perfil-contratante/perfil-contratante-actual), sin perjuicio de cualquier otro modo de notificación que se estime oportuno.

La Mesa de Contratación procederá también en acto público a la apertura del archivo Nº 2 (oferta económica) de las ofertas y resto de criterios de apreciación automática. La convocatoria para este acto será asimismo objeto de publicidad en el perfil de contratante (https://www.irunvi.com/es/transparencia/perfil-contratante/perfil-contratante-actual), sin perjuicio de cualquier otro medio de notificación que se estime oportuno.

La Mesa de Contratación, tras la valoración de las proposiciones de acuerdo con todos los criterios de adjudicación previstos en este Pliego, elevará la propuesta de adjudicación o de declaración de desierto del concurso al Consejo de Administración, como órgano de contratación de la Sociedad.

De todo lo actuado conforme a los apartados anteriores, se dejará constancia en el Acta correspondiente a la que se reflejará el resultado del concurso y sus incidencias.

DUODÉCIMO: ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

A la vista de la propuesta de la Mesa de contratación, el órgano de contratación aprobará la clasificación de las ofertas por orden decreciente, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones.

La Clasificación de las ofertas por orden decreciente que realice el órgano de contratación deberá acomodarse a la propuesta de la mesa de contratación, en los términos descritos, salvo que expresamente se justifiquen los motivos para apartarse de tal propuesta, o que ésta se haya efectuado con infracción del ordenamiento jurídico. La clasificación de las ofertas, con propuesta de adjudicación deberá producirse en todo caso, siempre que alguna de las proposiciones presentadas reúna los requisitos exigidos en el pliego de cláusulas, no pudiendo en tal caso declararse desierta la licitación. No obstante, en los términos previstos en el artículo 152 de la LCSP, la Administración, antes de clasificar las ofertas por el órgano de contratación y requerir al licitador con la proposición más ventajosa, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables.

La clasificación de las ofertas por orden decreciente deberá notificarse a los licitadores, y publicarse en el Perfil de Contratante de IRUNVI.

El licitador que haya presentado la mejor oferta, deberá acreditar, en el plazo de diez días hábiles desde el siguiente a la citada notificación, la siguiente documentación:

a) Documento o documentos que acrediten la personalidad del licitador y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes:

- Si el licitador fuese persona jurídica la personalidad se acreditará mediante Escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible. Si no lo fuere, deberá aportar documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Las personas jurídicas solo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto u ámbito de actividad que a tenor de sus estatutos o reglas funcionales le sean propios, cuestión que deberá quedar acreditada en la documentación aportada.

- Si el licitador fuera persona física, mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad, o documento que haga sus veces.

b) Aportación de certificado bancario que acredite la capacidad para hacer frente al pago de la compra o de obtención del préstamo en su caso.

c) Para las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, la declaración de someterse 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.

d) Los documentos acreditativos de que se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

e) Certificado de estar dado de alta, en el ejercicio corriente, en el Impuesto de Actividades Económicas. Se aportará, además, el último recibo, junto con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado Impuesto o, en su caso, declaración responsable de encontrarse exento.

f) Justificante de haber constituido la garantía definitiva.

g) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de solvencia económica o financiera y técnica o profesional a la que se hace referencia en el apartado A de la Cláusula Novena del presente Pliego.

Una vez constituida la garantía definitiva y aportada la documentación señalada, el órgano de contratación, previa fiscalización del compromiso del gasto, adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

La adjudicación será motivada, se notificará a los candidatos o licitadores por medios electrónicos y, simultáneamente, será publicada en el perfil de contratante de IRUNVI en el plazo de quince días.

El órgano de contratación podrá declarar desierta la licitación, en su caso, a propuesta de la mesa de contratación, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

En el caso en que el órgano de contratación desista del procedimiento de adjudicación o decida no adjudicar o celebrar el contrato objeto de la convocatoria, lo notificará a los candidatos o licitadores, informando también a la Comisión Europea de esta decisión.

La decisión de no adjudicar o celebrar el contrato o el desistimiento del procedimiento podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la formalización. En estos casos se compensará a los candidatos aptos para participar en la licitación o licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido siempre que estos estuvieran debidamente justificados o, en su defecto, de acuerdo con los criterios de valoración empleados para el cálculo de la responsabilidad patrimonial de la Administración, a través de los trámites del procedimiento administrativo común.

Solo podrá adoptarse la decisión de no adjudicar o celebrar el contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente. En este caso, no podrá promoverse una nueva licitación de su objeto en tanto subsistan las razones alegadas para fundamentar la decisión.

El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un procedimiento de licitación.

En la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.

La adjudicación del contrato tendrá lugar en el plazo máximo de dos meses a contar desde el siguiente a la apertura de las proposiciones. De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro del plazo señalado los licitadores tendrán derecho a retirar su oferta.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. Adjudicado el contrato y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se hayan interpuesto, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de las empresas interesadas.

En el caso de que las empresas licitadoras no lo soliciten en el plazo de un año, dicha documentación podrá ser destruida.

DECIMOTERCERO: DESTINO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA PARCELA RV.1.

El adjudicatario una vez erigido en titular de la plena propiedad de la Parcela RV.1, estará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura, la redacción de todos los Proyectos que sean necesarios, la designación de la Dirección Facultativa de Obra, la redacción de planes de Seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción de los edificios en las citadas parcelas, la constitución de los mismos en régimen de propiedad horizontal, la obtención para dichos edificios de la calificación de las viviendas, garajes y trasteros como de Protección Pública y de los permisos y autorizaciones municipales incluso la obtención de las licencias de primera utilización de las viviendas y los garajes, para la edificación de la parcela, a fin de destinarla al uso previsto en el planeamiento urbanístico. A los efectos de la consecución de dicho objetivo, se establecen los siguientes hitos:

1.- El propietario estará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura toda la promoción de las viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales, debiendo iniciar la edificación en el plazo máximo de 1 año desde el inicio de las obras de urbanización del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka.

En caso de tramitar un Estudio de Detalle o un Plan Especial y que éste sea aprobado definitivamente con posterioridad al inicio de las obras de urbanización, el plazo de un año

empezará a contar desde la fecha de aprobación definitiva del instrumento de ordenación pormenorizada.

La tramitación de cualquier instrumento de ordenación pormenorizada para el desarrollo de la parcela sólo será admisible cuando no se afecte a la edificabilidad urbanística de cada uso pormenorizado establecido para la parcela por el planeamiento vigente actualmente, sin perjuicio de lo que resulte de la tramitación municipal para su aprobación. En cualquier caso, la nueva propuesta debería recoger las determinaciones necesarias para la posterior solicitud de licencia de edificación.

2.- El/Los Proyecto/s Básico/s de el/los edificio/s junto con las correspondientes solicitudes de licencia de obras se presentarán en un plazo máximo de DOCE (12) SEMANAS contados a partir del inicio de las obras de urbanización del Ámbito 3.1.01 San Miguel-Anaka o, en su caso, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle o el Plan Especial.

Una vez obtenida la licencia de obra, y siempre antes del inicio de la obra, el comprador deberá solicitar al Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco (o Departamento que sea competente en el momento de la solicitud), la Calificación Provisional de la edificación destinada a viviendas de protección oficial en un plazo no superior a OCHO (8) SEMANAS.

3.- Los Proyectos de ejecución de los edificios se presentarán en un plazo máximo de DIECISEIS (16) SEMANAS a partir de la obtención de la calificación provisional. Los proyectos de ejecución deberán incluir, en su caso, un capítulo relativo a las Obras complementarias de Urbanización correspondientes a las parcela a su cargo, que correrán a cargo del adjudicatario.

4.- Una vez presentado el Proyecto de Ejecución, deberá dar inicio a las obras en el plazo máximo de UN (1) MES, a contar desde que el Ayuntamiento apruebe el proyecto. El acto de inicio de obras se reflejará en el Acta de Replanteo, sirviendo la fecha de la misma para el cómputo de los plazos de ejecución de obra.

5.- Una vez finalizadas las obras deberá solicitar la Calificación Definitiva de Vivienda de Protección Pública en un plazo no superior a UN (1) MES que en el caso de optar por el régimen de alquiler deberá recoger el plazo señalado en su oferta.

Así mismo, tras la finalización de las obras el comprador deberá de presentar ante IRUNVI, las licencias de primera ocupación de todas las viviendas en un plazo no superior a UN (1) MES, como requisito previo para la devolución de la fianza definitiva a la que se hace alusión en la Cláusula Decima del presente pliego. Tras la presentación de las referidas licencia de primera ocupación, IRUNVI procederá a la devolución de dicha fianza en el plazo máximo de TRES (3) MESES.

DECIMOCUARTO: PAGO DEL PRECIO Y DOCUMENTOS EXIGIDOS AL ADJUDICATARIO

Adjudicado el contrato, el adjudicatario en el plazo de dos meses, a contar del siguiente de la notificación del acuerdo de adjudicación , se procederá a formalizar el contrato de compraventa abonando el 10% del precio de licitación IVA incluido o el porcentaje que se haya comprometido a abonar en la oferta presentada en fase de licitación.

A la firma de la escritura pública de la Parcela RV.1 deberá abonarse el importe restante hasta alcanzar el 100%, escritura que deberá formalizarse en el plazo máximo de 12 meses a contar desde la firma del contrato de compraventa.

La falta de escrituración y abono de las cantidades en los plazos señalados será causa de nulidad de la adjudicación de este contrato con la incautación de la fianza correspondiente al mismo; quedando IRUNVI facultada para disponer de las mismas.

DECIMOQUINTO: CUERPO CIERTO

La parcela RV.1 se transmite como "cuerpo cierto", cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o de otro tipo, que puedan encarecer la construcción.

DECIMOSEXTO: JURISDICCIÓN COMPETENTE

Los litigios derivados de la relación jurídica surgida de la adjudicación se entenderán siempre sometidos a los Juzgados y Tribunales competentes con jurisdicción en Gipuzkoa.

ANEXO I

CONDICIONES PARA LA VENTA O EL ALQUILER DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

La adjudicación de las viviendas ya sea en régimen de compra o en régimen de alquiler asequible será llevada a cabo por IRUNVI a través de los demandantes inscritos en el Registro de Solicitantes propio mediante la convocatoria pública que a tal efecto sea aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad y conforme a la normativa de VPP que sea de aplicación.

En la escritura de venta al adjudicatario de la propiedad plena sobre la parcela se hará constar, y así deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, que el titular del suelo, construida la edificación y tras la declaración de obra nueva y la constitución de la propiedad horizontal, transmitirá la propiedad de las distintas viviendas, sus garajes y trasteros anejos a las personas que resulten adjudicatarias conforme a los procesos públicos que a tal efecto apruebe el Consejo de Administración de IRUNVI y con las siguientes determinaciones y limitaciones que se harán igualmente constar en el Registro de la Propiedad**:**

"Concebida la operación de cesión de venta de la parcela en el marco de los patrimonios municipales de suelo y siendo la causa de la transmisión el facilitar el acceso a la vivienda a personas que por sus circunstancias así lo requieren, la propiedad estará constituida con las siguientes determinaciones y limitaciones:

1. Corresponde a IRUNVI un derecho de adquisición preferente respecto a las viviendas y demás bienes transferidos en los términos que a continuación se establecen:

   1.1. La enajenación intervivos de la propiedad queda sujeta a autorización de IRUNVI a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.

   1.2. Notificado a IRUNVI la voluntad de transmitir la propiedad, IRUNVI en el plazo de tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

   1.3. El precio a abonar por IRUNVI por la adquisición de la propiedad será el que determine el Consejo de Administración de IRUNVI, o en su caso el que rija en su momento para la determinación de las segundas transmisiones en propiedad plena en la normativa vigente.

   El precio a abonar por IRUNVI en ningún caso podrá superar el que en su caso corresponda como consecuencia de la calificación de la vivienda y elementos vinculados como de protección pública en tanto subsista dicha calificación

   1.4. Si IRUNVI en el citado plazo de tres meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización a que se refiere el apartado 1.2 anterior, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular podrá proceder a la libre enajenación de la propiedad sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de la vivienda a algún régimen de protección oficial.

   El derecho de IRUNVI de adquisición preferente lo es sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que al Gobierno Vasco correspondan derivados de su calificación como viviendas de protección pública.

2. Queda también sujeta a autorización administrativa la constitución de hipoteca por parte del titular del derecho de propiedad, debiendo advertirse en la escritura de constitución

las anteriores limitaciones de uso y disposición del adquirente en caso de ejecución de la hipoteca.

La autorización de la hipoteca sólo podrá otorgarse si el crédito garantizado no supera el precio de enajenación de la propiedad objeto de la hipoteca.

3. Los titulares de las viviendas en régimen de propiedad no podrán arrendar, ni ceder a terceros el uso de las mismas, debiendo constituir éstas su residencia habitual.

4. Los actos o contratos que tuvieren por objeto la cesión del uso o la transmisión de la propiedad sin la autorización prevista en los apartados anteriores producirán la extinción automática de dicho derecho por ser las limitaciones establecidas condición resolutoria expresa de la constitución del derecho y, extinguido el derecho, corresponderá a IRUNVI la plena propiedad del inmueble, pudiendo, en su caso, acudir al desahucio por precario de los ocupantes.

   La autorización de la hipoteca constituye también condición resolutoria de la misma, por lo que carecerá de validez caso de no haberse obtenido aquella.

5. En todo caso, los responsables de dichos actos o contratos de cesión o gravamen no autorizados abonarán, además, a IRUNVI en concepto de sanción por incumplimiento contractual una cantidad equivalente al 20% del precio convenido o, en caso de no resultar conocido, del legal de la transmisión o deuda garantizada, ello sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubieren podido incurrir como defraudación y otros delitos en aplicación de lo dispuesto en el Código Penal en relación con la obtención y aplicación de subvenciones o fondos públicos.

ANEXO II

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE RELATIVA AL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS LEGALMENTE PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN

Don/Doña ..... con DNI número ....., en nombre propio o en representación de la Sociedad..... con CIF .....al objeto de participar en el concurso público, por procedimiento abierto, para la venta de ……..…. DECLARA bajo su responsabilidad:

Que [reúne] o [la entidad a la que representa reúne] las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el art. 140 de la LCSP, en caso de resultar propuesto como adjudicatario, se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos señalados en la cláusula Novena de este pliego (relativos a la capacidad y solvencia) que regula la forma y contenido de las proposiciones u ofertas.

Fecha y firma del licitador.

ANEXO III

PROPOSICION ECONÓMICA Y RESTO DE CRITERIOS DE APLICACIÓN AUTOMÁTICA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN DE LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA RV.1 RESULTANTE DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL ÁREA 3.1.01 SAN MIGUEL-ANAKA DEL MUNICIPIO DE IRUN.

D.....con domicilio en.....,CP.....,D.N.I. nº....., teléfono..... en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de ....,con domicilio en....., CP....., teléfono....., y DNI o C. I. F. - según se trate de persona física o jurídica- .....), enterado del Pliego de Condiciones y Anexos para la adjudicación la enajenación de la propiedad de la parcela RV.1 resultante del proyecto de reparcelación del Área 3.1.01 San Miguel-Anaka del municipio de Irun, de propiedad de IRUNVI, se compromete, caso de resultar adjudicatario, al cumplimiento de las obligaciones previstas en dicho Pliego y Anexos en las condiciones de su adjunta oferta y con abono de la cantidad de .....(en letras y números)..... euros más el correspondiente IVA por la cantidad de ……..….. en concepto de pago por la adjudicación a su favor de la plena propiedad de los bienes objeto de la presente licitación. Dicha cantidad resulta de la suma de los conceptos que a continuación indicamos:

Importe neto.....€

IVA (%).....€

TOTAL .....€

Compromiso de porcentaje de VPP que se destinará a régimen de alquiler:

☐ 0 puntos ninguna o menos del 50% de las viviendas destinadas a alquiler asequible por periodo de 50 años.

☐ 15 puntos 50% de viviendas destinadas a alquiler asequible por un período mínimo de 50 años

☐ 30 puntos 100% de viviendas destinadas a alquiler asequible por un período mínimo de 50 años.

Renuncia al compromiso de recompra por parte de Irunvi de los metros construidos de locales comerciales:

☐ 0 puntos si no se renuncia a la recompra.

☐ 15 puntos por renuncia a recompra.

Compromiso del porcentaje del importe a pagar a la firma del contrato de compraventa:

☐ 0 puntos por falta de incremento o incremento inferior al 20%.

☐ 5 puntos por compromiso de incremento de abono del 20%, alcanzando así el abono de un 30% del precio de licitación IVA incluido.

Compromiso de reducción del plazo para la formalización de la escritura pública de compraventa:

☐ 0 puntos sin reducción o con reducción inferior a 6 meses.

☐ 5 puntos por reducción de 6 meses.

☐ 10 puntos por reducción de 9 meses.

(Marcar con una X en la opción que corresponda)

Fecha y firma del licitador.