ZARAUZKO UDALA

2025IK200019

CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN, DE LAS PARCELAS 1 Y 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DEL AMBITO DE ORDENACION DEFINIDA - OD 17.3 AMILLUBI - DE TITULARIDAD MUNICIPAL, INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS LIBRES Y DE PROTECCIÓN PÚBLICA

I.- OBJETO DEL CONTRATO, CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LOS BIENES A ENAJENAR

1. OBJETO DEL CONTRATO Y LA LICITACIÓN.

2.- NECESIDAD A SATISFACER Y DESTINO DE LOS BIENES A ENAJENAR.

3.- BIENES OBJETO DE VENTA.

4.- RÉGIMEN DE ENAJENACIÓN DEL BIEN.

5.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

6.- CARGAS DE EDIFICACIÓN.

7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR.

8.- PROYECTOS Y PLAZOS DE EJECUCION.

9.- CONDICIONES DE LA VENTA POSTERIOR DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

10.- PRECIO DE VENTA DE LAS VTME Y ANEJOS.

II.- EL CONTRATO.

11.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

12.- FORMA Y PLAZOS DE PAGO.

13.- GARANTÍAS.

III.- LAS PARTES CONTRATANTES.

14.- ORGANO DE CONTRATACION.

15. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

16.- CRITERIOS DE SOLVENCIA.

IV.- EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

17.- PROCEDIMIENTO Y TRÁMITE.

18.- PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL EXPEDIENTE. PERFIL DEL CONTRATANTE

19.- CRITERIOS BASE PARA LA ADJUDICACIÓN.

V.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

20.- PRESENTACION DE LAS PROPOSICIONES Y PLAZOS.

21.-CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, SELECCIÓN DE EMPRESAS Y APERTURA DE PROPOSICIONES

22.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

23.- PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

VI. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

24.- EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y PENALIDADES

25. RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.

26. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

27. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

28.- CESIÓN DEL CONTRATO A TERCEROS. SUBCONTRATACIÓN

29. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

30. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

VII.- NATURALEZA Y REGIMEN JURÍDICO.

31. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

32. JURISDICCION COMPETENTE

I.- OBJETO DEL CONTRATO, CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LOS BIENES A ENAJENAR

1. OBJETO DEL CONTRATO Y LA LICITACIÓN.

1.- El objeto del presente contrato lo constituye el CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LAS PARCELA 1 Y 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DEL AMBITO OD 17-3 AMILLUBI, DE TITULARIDAD MUNICIPAL, INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO, PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS LIBRE Y DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

2.- El contrato que se licita tiene naturaleza patrimonial y, se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por normas administrativas patrimoniales, y por la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, a modo de principios y en los supuestos de remisión directa de los pliegos o la normativa patrimonial.

Sus efectos y extinción se regirán por el contenido del presente pliego de condiciones, por la normativa patrimonial, los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

Asimismo, siendo el objeto de la enajenación, un inmueble integrante en Patrimonio Municipal del Suelo resulta de aplicación lo establecido en los artículos 111 a 118 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículo 5 de la Norma Foral 11/1989, de 5 de julio, reguladora de las Haciendas Locales de Gipuzkoa.

3.- El objeto del contrato se identifica con los códigos siguientes: 70123000-0: "Venta de bienes raíces residenciales".

2.- NECESIDAD A SATISFACER Y DESTINO DE LOS BIENES A ENAJENAR.

1.- En el expediente consta Memoria y/o Informe de necesidad justificativos de este contrato.

2.- El destino de los bienes enajenados por el Ayuntamiento de Zarautz, lo será para la construcción y venta en régimen de promoción privada de edificios de viviendas, garajes y trasteros, parte de ellos sometidos al régimen de Viviendas Tasadas de régimen especial y parte libres.

3.- BIENES OBJETO DE VENTA.

Los bienes objeto de adjudicación son los siguientes:

Las parcelas objeto de adjudicación corresponden con las fincas urbanas señaladas con la referencia 1 y 3 de la relación de parcelas del complejo inmobiliario constituido en la Parcela resultante 1 del PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL AMBITO OD 17-3 AMILLUBI (ZARAUTZ).

Las parcelas forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Zarautz.

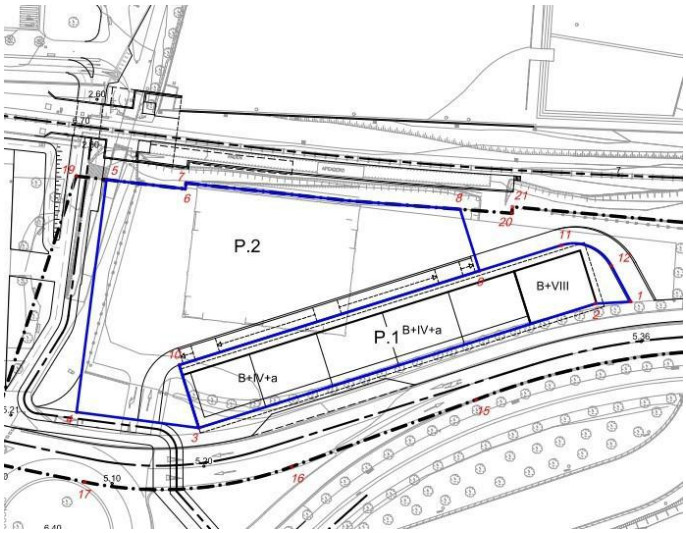
CUADRO 1.
RÉGIMEN URBANÍSTICO

PARCELA	**SUPERFICIE -m²(s)-**	**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE - m²(t)**				**EDIFICABILIDAD BAJO RASANTE**
		Vivienda Libre	**Vivienda Tasada**	**Equipamiento púbico**	**Total**	
Residencial. Vivienda colectiva (r.2)	1.605	4.500	1.900	1.300	7.700	3 plantas de sótano
Equipamiento	3.140	---	---	800	800	3 plantas de sótano

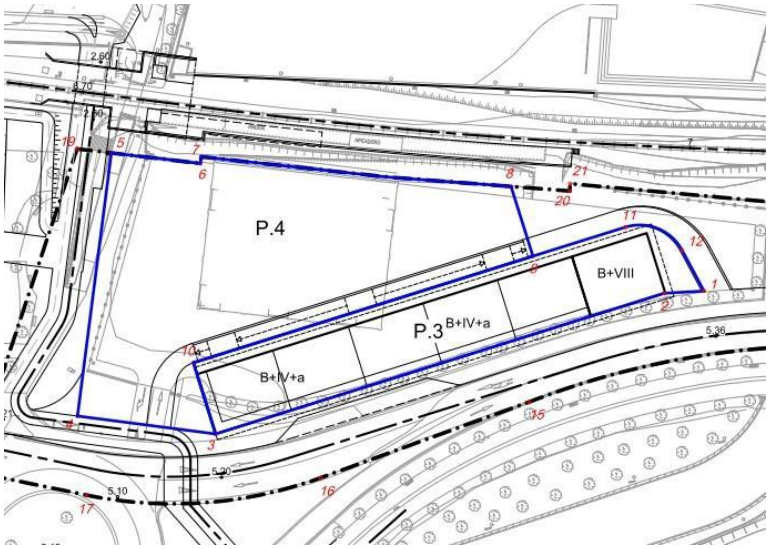
comunitario (eq.4)						
TOTAL	**4.745**	**4.500**	**1.900**	**2.100**	**8.500**	**---**

CUADRO 2.
PARCELAS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

PARCELA –(FINCA) nº-	**USO**	**SUPERFICIE - m²(s)-**	**EDIFICABILIDAD - m²(t)**
SOBRE RASANTE			
1	R. Residencial colectiva. Vivienda de promoción libre (VPL)	1.605	4.500
	R. Residencial colectiva. Vivienda de protección tasada (VPT)		1.900
	Equipamiento público (PB)		1.300
2	Eq.4. Equipamiento público	3.140	800
Total	**---**	**4.745**	**8.500**
BAJO RASANTE			
3	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero…)	1.605	Equivalente a 3 plantas de sótano (máxima)
4	Usos auxiliares (aparcamiento, trastero…)	3.140	Equivalente a 3 plantas de sótano (máxima)
Total	**---**	**4.745**	**---**



Grafiko 1



Grafiko 2

DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

PARCELA 1

A.-Descripción, delimitación y superficie. Coordenadas geográficas.

Su delimitación es la reflejada en el anterior gráfico 1, así como en el plano 5 del Proyecto de Reparcelación.

Está destinada, de manera predominante, a usos residenciales. Se corresponde con la parcela "r.2. Residencial Vivienda Colectiva" ordenada en el planeamiento urbanístico vigente, reflejada en el plano "2. Zonificación pormenorizada" del Proyecto de Reparcelación, exclusivamente sobre rasante.

Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas (fincas)" de este Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA

(FINCA)1 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	**COORDENADA X**	**COORDENADA Y**
1	568207.778	4792604.060
2	568199.481	4792603.592
3	568106.204	4792574.370
8	568167.650	4792625.766
10	568101.563	4792589.159
11	568191.434	4792617.314
12	568203.228	4792612.511

Sus linderos son los siguientes:

* Norte: parcela 2 del Complejo Inmobiliario; parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación.
* Sur, Este Y Oeste: parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación.

Su superficie es de 1.605 m².

B.- Régimen urbanístico.

Dicho régimen es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente (Modificación del PGOU de Zarautz referente a las áreas "17.2 Ámbito de Ordenación Remitida -OR Irita" y "17.3. Ámbito de Ordenación Definitiva -OD Amillubi-", aprobada definitivamente el año 2024. Algunas de sus previsiones son las expuestas en los anteriores cuadros 1 y 2.

C.- Servidumbres.

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las restantes parcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.

b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en esta parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y sus restantes parcelas.

D.- Otras cuestiones naturaleza jurídica.

* Referencia Registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia Finca 28838

El certificado registral está incorporado al Informe de tasación que figura en el Anexo 4.

* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado. Dentro de ella, la parte de la planta baja destinada a equipamiento público tiene la naturaleza propia de un bien patrimonial; en el supuesto de que su destino al o a los correspondientes usos específicos lo justifique y previa resolución del Ayuntamiento a ese respecto, podrá ser considerado como un bien de dominio y uso público.

* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.

* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 3 del complejo inmobiliario. Esa vinculación podrá ser reajustada en el contexto de la ejecución del desarrollo urbanístico de Amillubi .

PARCELA 3

A.-Descripción, delimitación y superficie. Coordenadas geográficas.

Su delimitación es la reflejada en el anterior gráfico 2, así como en el plano 5 del Proyecto de Reparcelación.
Está destinada, de manera predominante, a usos residenciales. Se corresponde con la parcela "r.2. Residencial Vivienda Colectiva" ordenada en el planeamiento urbanístico vigente, reflejada en el plano "2. Zonificación pormenorizada" del Proyecto de Reparcelación, exclusivamente bajo rasante.
Sus coordenadas geográficas son las reflejadas en el plano "5. Parcela resultante 1. Delimitación del Complejo Inmobiliario y sus parcelas (fincas)" del Proyecto de Reparcelación. Son, en concreto, las mencionadas en el siguiente cuadro:

COORDENADAS GEOGRÁFICAS DE LA PARCELA

(FINCA) 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

PUNTO DE REFERENCIA (PLANO)	**COORDENADA X**	**COORDENADA Y**
1	568207.778	4792604.060
2	568199.481	4792603.592
3	568106.204	4792574.370
8	568167.650	4792625.766
10	568101.563	4792589.159
11	568191.434	4792617.314
12	568203.228	4792612.511

Sus linderos son los siguientes:

* Norte: parcela 2 del Complejo Inmobiliario, bajo rasante; parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación, bajo rasante.

* Sur, Este y Oeste: parcela 2 resultante del Proyecto de Reparcelación (en la parte situada bajo rasante).

Su superficie es de 1.605 m².

B.- Régimen urbanístico.

Dicho régimen es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente (Modificación del PGOU de Zarautz referente a las áreas "17.2 Ámbito de Ordenación Remitida -OR Irita" y "17.3. Ámbito de Ordenación Definitiva -OD Amillubi-", aprobada definitivamente el año 2024. Algunas de sus previsiones son las expuestas en los anteriores cuadros 1 y 2.

C.- Servidumbres.

La parcela queda gravada por las servidumbres que se exponen a continuación:

a) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución de la edificación prevista en ella y en las restantes parcelas del Complejo Inmobiliario situadas en su colindancia.

b) Las servidumbres y limitaciones urbanísticas, tanto a favor como en contra de esta parcela y de la edificación prevista en ella, necesarias para la ejecución, el paso, el mantenimiento y la conservación de las redes e infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y cualesquiera otras) previstas tanto en esta parcela como en el conjunto del Complejo Inmobiliario y sus restantes parcelas.

C.- Otras cuestiones. Naturaleza jurídica.

* Referencia Registral.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Azpeitia Finca 28841

El certificado registral está incorporado al Informe de tasación que figura en el Anexo 4.

* Esta parcela tiene la naturaleza jurídica propia de un bien de dominio privado.

* Esta parcela se formalizará como finca registral independiente, integrada en el Complejo Inmobiliario Urbanístico.

* Esta parcela se vincula ob-rem a la parcela 1 del complejo inmobiliario.

4.- RÉGIMEN DE ENAJENACIÓN DEL BIEN.

La enajenación de la propiedad de los bienes que se detallan se realizará en régimen de Venta. El pleno dominio de la totalidad de estas parcelas (100%) y de la totalidad de la edificabilidad prevista en ella fueron adjudicadas al Ayuntamiento de Zarautz.

5.- CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se establece sobre las dos parcelas la obligación de ejecución y abono de las obras de urbanización del ámbito Amillubi.
De conformidad con lo establecido en la Modificación del PGOU-2024 estas cargas de urbanización consisten en:
-Demolición del edificio destinado a almacén de la Brigada Municipal existente en el ámbito.
- Obras de urbanización de las aceras de la calle Zubiaurre Zahar y de todos los espacios de dominio y uso público que se generan el ámbito destinados a espacios libres, red viaria y equipamiento.

La ejecución y recepción de dichas obras por parte del Ayuntamiento conllevará la liberación de todas las cargas de urbanización a las que están afectas las parcelas 1 y 3.

6.- CARGAS DE EDIFICACIÓN.

Corresponde al adjudicatario la edificación de todas las parcelas del complejo inmobiliario, tanto de las parcelas 1 y 3 de las que será titular, como de las parcelas 2 y 4 de las que será titular el Ayuntamiento de Zarautz.

El Ayuntamiento quiere destinar la planta Baja de la edificación de la parcela 1 a usos vinculados a la estación de autobuses. Este local tendrá la consideración de equipamiento comunitario. El adjudicatario deberá construir y habilitar este equipamiento y entregarlo al Ayuntamiento de Zarautz.

Las obras de edificación de las parcelas 2 y 4, así como las obras de habilitación del equipamiento público de la planta baja del edificio de la parcela 1 tendrán la consideración de pago en especie del precio de transmisión de las parcelas objeto de este concurso.

Las obras indicadas en el párrafo anterior se hallan definidas a nivel de anteproyecto en el documento suscrito por los arquitectos Javier Corta Echániz; Patxi Corta Echániz; Javier Corta Martínez y que, junto con los informes municipales emitidos, se adjuntan como Anexo 3

7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS EDIFICIOS A CONSTRUIR.

Las condiciones arquitectónicas y funcionales de los edificios residenciales a construir en estas parcelas y demás elementos constructivos o de amueblamiento habrán de ajustarse a las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas para las viviendas, y a las normas de diseño de las viviendas de protección pública en lo referido a las viviendas tasadas municipales de régimen especial. Se dará cumplimiento a las Ordenanzas de edificación del PGOU, a la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la Accesibilidad, al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Gobierno Vasco por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad, y al Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En cualquier caso, las edificaciones de toda clase que se construyan deberán cumplir con las exigencias básicas de calidad, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad impuestos en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Las condiciones técnicas relativas a ahorro energético y protección atmosférica, acústica y ambiental cumplirán así mismo la normativa de aplicación de tales áreas.

8.- PROYECTOS Y PLAZOS DE EJECUCION.

La empresa adjudicataria una vez erigida en titular de la plena propiedad de las parcelas objeto del presente Pliego, estará obligada a realizar a su cargo, riesgo y ventura, la redacción de todos los

Proyectos técnicos 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, el derribo del pabellón municipal, la urbanización del ámbito, la construcción de los edificios, la constitución de los mismos en régimen de propiedad horizontal, la obtención de los permisos y autorizaciones municipales y de otras administraciones competentes, incluso la obtención de las licencias de primera utilización de las viviendas y los garajes, licencias de actividad del equipamiento y de los garajes, así como la obtención para las viviendas correspondientes de la calificación de las viviendas, garajes y trasteros como vivienda tasada municipal.

Una vez cedida la propiedad de las parcelas anteriormente referidas, el suelo se entregará como cuerpo cierto, sin perjuicio de la realidad física de la finca, de conformidad con el contenido del artículo 1471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

a) El Proyecto de demolición del Pabellón de la Brigada municipal se presentará en un plazo máximo de CUATRO (4) MESES contados a partir de la formalización en escritura pública de la transmisión.

Una vez presentado el Proyecto de demolición, deberá dar inicio a las obras en el plazo máximo de UN (1) MES, a contar desde que el Ayuntamiento apruebe el proyecto, siempre que se hubiese finalizado el traslado de la Brigada municipal a su nuevo emplazamiento.

La empresa adjudicataria, previa autorización municipal, podrá diferir el inicio de las obras de demolición para ejecutarlas inmediatamente antes del comienzo de las obras de construcción del complejo inmobiliario. En ese caso deberá hacerse cargo del mantenimiento y la seguridad del pabellón durante ese período.

b) Los Proyectos Básicos de todos los edificios del ámbito junto con las correspondientes solicitudes de licencia de obras, de licencia de actividad del equipamiento y de los garajes y de calificación provisional de las viviendas tasadas municipales, se presentarán en un plazo máximo de SEIS (6) MESES contados a partir de la formalización en escritura pública de la transmisión.

Los Proyectos Básicos deberán ajustarse a las previsiones de los anteproyectos incorporados a su proposición.

Los proyectos deberán incluir un capítulo relativo a las Obras complementarias de Urbanización correspondientes al ámbito, que correrán a cargo de la adjudicataria, y que desarrollará la propuesta incorporada a su proposición.

Previamente se contrastarán con los servicios técnicos municipales, así como con las administraciones sectoriales competentes: ETS, URA, Departamento de Movilidad de la Diputación Foral de Gipuzkoa,…etc.

Los Proyectos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación.

El Ayuntamiento podrá rechazar los Proyectos cuando considere que no responden a las características y calidad exigibles.

c) Los Proyectos de ejecución de los edificios se presentarán en un plazo máximo de CUATRO MESES a partir de la obtención de la licencia de construcción.

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, iniciándose con ello el cómputo del plazo de ejecución de obras propuesto.

El acto de inicio de obras se reflejará en un Acta de Inicio, con asistencia de un representante del Ayuntamiento de Zarautz, sirviendo la fecha de la misma para el cómputo de los plazos de ejecución de obra.

El plazo máximo de ejecución de obra del complejo inmobiliario será de VEINTICUATRO (24) MESES, o en su caso el menor propuesto por el adjudicatario, a contar desde la fecha del Acta de Inicio de obra.

En este plazo, el adjudicatario deberá finalizar las obras de construcción de la edificación.

La empresa adjudicataria junto con la dirección de obra deberá mantener reuniones periódicas con los servicios técnicos municipales para la coordinación y seguimiento de los trabajos.

La ejecución de las edificaciones de las parcelas 1 y 3 está sujeta al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, y en el caso de los garajes, a la licencia de actividad que será por cuenta del adjudicatario.

Una vez finalizadas las obras deberá solicitar:

- la licencia de primera ocupación de la edificación de las parcelas 1 y 3, así como la Calificación Definitiva de Vivienda tasada municipal en un plazo no superior a UN (1) MES.

La entrega de las viviendas tasadas, se realizará en el plazo máximo de TRES (3) MESES, a contar desde la fecha de concesión de la calificación definitiva.

-la recepción de las obras de los equipamientos municipales y de las obras complementarias de urbanización, se deberá solicitar simultáneamente a la solicitud de la licencia de primera ocupación indicada en el párrafo anterior.

Todos estos plazos comenzarán a contarse a partir de la formalización del contrato y la formalización en escritura pública de la transmisión.

Cuando se haya establecido un plazo de ejecución fijo, el posible retraso en su inicio respecto de dicha fecha inicialmente fijada tendrá como efectos una reducción del plazo de ejecución.

En su caso, el Ayuntamiento podrá conceder una ampliación de los distintos plazos de ejecución, sin perjuicio de las penalidades que en su caso procedan según lo previsto en la cláusula 24 de este Pliego.

Si el contrato sufriera un retraso en su ejecución, y siempre que el mismo no fuere imputable al contratista y éste ofreciera cumplir sus compromisos si se le amplía el plazo inicial de ejecución, el ayuntamiento se lo concederá, dándole un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que el contratista pidiese otro menor.

El adjudicatario incurrirá en mora sin necesidad de ser intimado por el Ayuntamiento de Zarautz en caso de no realizar la prestación en el plazo total o parciales indicados en estos Pliegos.

9.- CONDICIONES DE LA VENTA POSTERIOR DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES.

La transmisión por la adjudicataria de la propiedad de la totalidad de las viviendas y elementos anejos vinculados a las mismas, calificadas como viviendas tasadas municipales de régimen especial (VTME), deberá realizarse conforme con lo dispuesto por la normativa de aplicación dada su naturaleza y en particular de acuerdo con lo dispuesto por la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal. Los pliegos de condiciones para la adjudicación de las viviendas tasadas se deberán aprobar previamente por el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses a contar desde el inicio de las obras de construcción del complejo inmobiliario.

En orden a atender la gran demanda de vivienda protegida en el propio municipio y de conformidad con la citada Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal, también será de obligado cumplimiento lo dispuesto en el artículo 9 de dicha Ordenanza por el cual se regula el requisito de residencia en el municipio; empadronamiento ininterrumpido de 5 años anteriores a la fecha de aprobación de las bases o un mínimo de 10 años, con o sin interrupciones, aunque a la fecha referida no estuviera empadronado/a.

Todas las viviendas deberán tener vinculado un garaje y en su caso, trastero, sometidos igualmente a la normativa de viviendas tasadas municipales.

10.- PRECIO DE VENTA DE LAS VTME Y ANEJOS.

El precio máximo de venta de las viviendas será el correspondiente a las tasadas municipales de régimen especial (VTME), así como los garajes y trasteros vinculados a dichas viviendas tasadas municipales (VTME), en cumplimiento de la ordenanza reguladora de la vivienda tasada municipal (BOG 14 de abril de 2008), y en concreto, se aplicará el precio máximo correspondiente a las Viviendas de Protección Oficial de Régimen Tasado que regula el Gobierno Vasco, vigente a la fecha de Calificación Provisional.

II.- EL CONTRATO.

11.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y PRECIO DEL CONTRATO.

1.- El precio global que servirá de base de licitación asciende a 12.662.351,41 € euros, IVA incluido.

Este precio queda desglosado en un valor nominal de 10.464.753,23 euros, y en el Impuesto sobre el Valor Añadido 2.197.598,18 euros.

Dicha valoración resulta del informe de tasación que se adjunta como Anexo 4.

2.- La valoración indicada constituye el valor económico del contrato y determina un tipo de licitación mínimo para el objeto del contrato.

3.- Estas cantidades podrán ser mejoradas al alza por los licitadores en sus ofertas conforme a lo establecido en la Cláusula 19 relativo a Criterios de Adjudicación.

En la proposición el IVA figurará como partida independiente.

4.- A todos los efectos se entenderá que en las ofertas y en la cifra en la que se adjudique la licitación, quedan incluidos todo tipo de tasas, gravámenes, impuestos y todos los gastos directos e indirectos que la empresa adjudicataria deba realizar para el cumplimiento del contrato.

El tipo de licitación señalado y las ofertas económicas que sobre el mismo se formulen los/las licitadores/as, así como la cantidad por la que se adjudique, se entenderán con exclusión de cualesquiera tributos que puedan gravar la ejecución del contrato.

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario el importe de los siguientes gastos:

-Impuestos, tasas, gravámenes fiscales de cualquier índole que resulten aplicables según la legislación vigente.

- Cualquier otro gasto necesario para la realización del contrato.

Corresponderán al adjudicatario todos los gastos de notaría, impuestos, arbitrios, licencias, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del estado, Comunidad Autónoma o Municipio y cualesquiera otros que se deriven de la transmisión de las parcelas y de la escritura pública, serán de cuenta y cargo del adjudicatario, sea cual fuere el sujeto pasivo de las mismas, quedando el Ayuntamiento de Zarautz facultado para condicionar el otorgamiento de la escritura pública al depósito por el adquirente de las cantidades necesarias para satisfacer tales gastos. Todos los gastos comunes ocasionados en el procedimiento de enajenación serán por cuenta y cargo del adjudicatario.

Serán de cargo y cuenta del Ayuntamiento de Zarautz, los gastos notariales y registrales correspondientes a la entrega por parte del adjudicatario del equipamiento comunitario ubicado en la Planta Baja del edificio de la parcela 1 y la declaración de obra nueva de las parcelas 2 y 4, construidos y habilitados tomando como base el anteproyecto que figura como Anexo 3.

La entrega de la planta baja del edificio de la parcela 1 queda sujeta al tipo de I.V.A. del 21% a abonar por el Ayuntamiento de Zarautz.

5.- No se admitirán ofertas que no cubran el tipo mínimo de licitación establecido, rechazándose todas aquellas que no observen tal exigencia.

12.- FORMA Y PLAZOS DE PAGO.

El pago se realizará de la siguiente forma.

1. Pago en especie mediante:

- Entrega del local de planta baja del edificio de la parcela 1, habilitado en su mayor parte como equipamiento de la estación de autobuses. El resto del local tendrá los acabados propios de un local en estructura, con cerramiento perimetral acabado exterior y conductos de ventilación y evacuación de humos.

- Recepción de las obras de edificación y urbanización de los equipamientos de las parcelas 2 y 4 de propiedad municipal.

El conjunto de las obras a entregar como pago en especie se valora en un máximo de 6.620.325 € + IVA, según la valoración del Anteproyecto que figura como Anexo 3.

De la cantidad anterior corresponderá como máximo a la entrega del local de planta baja del edificio de la parcela 1 un máximo de 1.006.638,65 € + IVA

2.- Pago en metálico del resto del precio. Siendo el mínimo establecido la cantidad de 3.844.428,23 € + IVA, resultando 4.651.758,16 € (IVA incluido)

El pago del precio que el adjudicatario abonará al Ayuntamiento de Zarautz, será el que figure en el acuerdo de adjudicación, de conformidad con el resultado de la adjudicación, y la parte en metálico deberá abonarse OBLIGATORIAMENTE con carácter previo o simultáneo al otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

La falta de pago en el tiempo y forma señalados implicará la pérdida de la garantía definitiva, sin perjuicio del resarcimiento al Ayuntamiento de Zarautz de los daños y perjuicios que produjesen la inefectividad de la adjudicación, pudiéndose realizar a favor de la siguiente mejor oferta o declarar desierto el concurso.

13.- GARANTÍAS.

1.- La garantía provisional será del 3% del importe del precio mínimo de licitación, excluido el impuesto sobre el valor añadido.

La garantía podrá constituirse en cualquiera de los medios establecidos en el artículo 108.1 de la LCSP.

La garantía provisional será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato, reteniendo la del adjudicatario hasta la presentación de la correspondiente garantía definitiva e incautando la misma a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

2.- El licitador que presente la mejor oferta, deberá constituir una garantía DEFINITIVA igual al 5 por 100 del importe del precio final ofertado por el licitador, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

3.- Cuando el licitador presente su proposición bajo la forma de unión temporal de empresarios, la garantía podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía exigida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión.

4.- Cuando se hagan efectivas sobre la garantía definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles a la contratista, ésta deberá reponer o ampliar aquélla en la cuantía que corresponda en el plazo de QUINCE (15) DIAS NATURALES desde su ejecución, incurriendo, en caso contrario, en causa de resolución contractual.

5.- La devolución de la garantía definitiva se realizará una vez vencido el plazo de garantía y cumplidas por el adjudicatario todas sus obligaciones contractuales. Se establece un plazo de DOCE MESES a contar desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento de las obras de las parcelas 2 y 4 del complejo inmobiliario y del equipamiento de la planta baja de la parcela 1 como fecha límite del periodo de garantía del contrato.

Si el Ayuntamiento constatase, durante el plazo de garantía, que la adjudicataria ha incumplido alguna de sus obligaciones, la garantía definitiva responderá del debido y satisfactorio cumplimiento de aquéllas.

6.-Dado el régimen de pagos de este contrato, en parte en metálico y en parte en especie, además de la garantía a que se refiere el apartado anterior, se deberá presentar una complementaria por el importe total del pago en especie comprometido por la adjudicataria en la forma y plazo establecido en la cláusula 29

III.- LAS PARTES CONTRATANTES.

14.- ORGANO DE CONTRATACION

El órgano competente-es el Pleno de la Corporación.

Para la adjudicación del contrato, el órgano competente estará asistido por la Mesa de Valoración.

La Mesa de Valoración estará constituida por los mismos miembros de la Mesa de Contratación permanente del Ayuntamiento.

15. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán tomar parte en este procedimiento de contratación las personas naturales o jurídicas que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional y no estén incursas en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP.

Las personas jurídicas sólo podrán ser adjudicatarias de contratos cuyas prestaciones estén comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, a tenor de sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios, y deberán disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato.

Asimismo, podrán hacerlo por sí o representadas por persona autorizada, mediante poder bastante otorgado al efecto. Cuando en representación de una persona jurídica concurra algún miembro de la misma, deberá justificar documentalmente que está facultado para ello. Tanto en uno como en otro caso, al representante le afectan las citadas causas de incapacidad para contratar.

Si durante la tramitación del procedimiento y antes de la adjudicación se produce la extinción de la personalidad jurídica de la empresa licitadora por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente del patrimonio, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibiciones de contratar y acredite la clasificación y/o solvencia en las condiciones exigidas en este Pliego para participar en el procedimiento de adjudicación.

La capacidad y solvencia para contratar se acreditará únicamente por la empresa adjudicataria.

16.- CRITERIOS DE SOLVENCIA.

Para poder optar a la adjudicación del presente contrato la justificación de la solvencia del licitador se acreditará por los medios siguientes:

1) Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los cinco últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a 20.000.000 euros.

El volumen anual de negocios de la empresa licitadora o candidata se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la empresa estuviera inscrita en dicho Registro, y en caso contrario por las depositadas en el Registro Oficial en que deba estar

inscrito. Las personas empresarias individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

2.) Solvencia técnica:

2.a) Haber promovido la licitadora o el grupo empresarial al que pertenezca, dentro de los últimos 5 años naturales, un mínimo de 100 viviendas.

Se acreditará presentando una declaración responsable que relacione las promociones realizadas, si bien la Mesa y/o órgano de contratación podrían requerir a la licitadora que lo acredite documentalmente con certificaciones que acrediten fehacientemente la entidad de cada una de las promociones mencionadas en la declaración responsable.

Se entenderá que la licitadora ha promovido una vivienda cuando la misma: (1) cumpla los requisitos de la LOE y (2) cuente con certificación final de obra.

2.b) La empresa licitadora deberá disponer de la clasificación que a continuación se señala o, en su caso, subcontratar los trabajos de construcción detallados en este pliego con empresa que dispongan de ella:

GRUPO C

SUBGRUPO TODOS

CATEGORIA 6

En dicho último caso se deberá presentar una carta de compromiso firmada por ambas empresas (licitadora y subcontratada), por la cual la empresa subcontratada que disponga de la clasificación solicitada se compromete a la ejecución de las obras de construcción detalladas en el presente pliego.

La presentación de la oferta supone autorización a la Mesa de valoración y al Órgano de Contratación para consultar los datos recogidos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público del Estado o de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Además, los/as profesionales encargados/as de la formulación de los anteproyectos de edificación, proyectos básicos y de ejecución, así como de la asistencia técnica y dirección de obra, o equipos técnicos, deberán contar con la cualificación profesional necesaria y colegiación profesional.

V.- EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

17.- PROCEDIMIENTO Y TRÁMITE.

1.- La forma de adjudicación de la enajenación se realizará por Concurso.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a varios criterios de adjudicación.

2.- La presente licitación se tramitará por medios electrónicos.

3.- Las notificaciones y comunicaciones relativas a este expediente se realizarán exclusivamente por medios electrónicos y a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

A estos efectos, los/as licitadores/as deberán indicar en el Anexo 1 de este pliego la dirección de correo electrónico habilitada en la que efectuar las notificaciones electrónicas. Los licitadores podrán comunicar la modificación de dicha dirección en cualquier momento del procedimiento.

18.- PUBLICIDAD Y CONSULTA DEL EXPEDIENTE. PERFIL DEL CONTRATANTE

La enajenación será adjudicada mediante CONCURSO, de acuerdo a lo previsto en el art. 116 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Se publicará anuncio en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi

Toda la documentación e información relativa a este expediente estará a disposición de los interesados en el Perfil de Contratante de este Ayuntamiento al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente:

https://www.contratación.euskadi.eus.

19.- CRITERIOS BASE PARA LA ADJUDICACIÓN.

Criterios Valorables: hasta un máximo de 100 puntos.

Criterios evaluables mediante fórmulas. Máximo 60 puntos.

Oferta económica (50 p)

Rebaja valoración obras (10 p).

Criterios no evaluables mediante fórmula. Máximo 40 puntos.

1.1. Proceso de ejecución y programación de las obras (10 p).

1.2. Calidad arquitectónica del programa interior de los edificios (10 p).

1.3.a Adecuación de la Urbanización del ámbito (5 p)

1.3.b Aspectos Estéticos de los edificios (10 p)

1.4. Aspectos Medio Ambientales (5 p).

Los criterios a tener en cuenta, así como su ponderación para la adjudicación del contrato serán los que a continuación se señalan:

A.- CRITERIOS NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES (JUICIOS DE VALOR): hasta un máximo de 40 puntos.

Para ser admitidos a la valoración global, se exigirá que, en los criterios no cuantificable mediante fórmulas, las empresas licitadoras alcancen un umbral mínimo del 50% de la puntuación en el conjunto de los criterios sometidos a un juicio de valor y no evaluables mediante fórmulas, de forma que no sean tenidas en cuenta por la Mesa de Valoración las ofertas cuya puntuación no alcance la siguiente: 20 puntos.

Personal de los Servicios técnicos municipales, con experiencia en la materia, emitirán informe en relación a los criterios de adjudicación no evaluables mediante fórmula, sin perjuicio de poder solicitar cuantos informes técnicos se estimen necesarios a los efectos de formular su propuesta de resolución.

La documentación referida a estos criterios se deberá incluir en el archivo “B”.

1. Propuesta Técnica: hasta un máximo de 40 puntos, tendrá el siguiente contenido:

1.1 Proceso de ejecución y programación de las obras (hasta un máximo de 10 puntos). Se tendrán en cuenta los siguientes apartados.

- La concepción global de la obra, adecuación de la metodología justificada para el proceso constructivo a la realidad de la obra, descripción de las fases, así como la coherencia general de la propuesta.

- Las características de los materiales, las fuentes de suministro de los mismos, conocimiento del entorno: canteras, plantas de suministro de hormigón, plantas de suministro de mezclas bituminosas, plantas de reciclaje de residuos, etc.

- La programación temporal y espacial y la organización en obra, incluyendo la coherencia de la programación con los equipos materiales y humanos adscritos.

- La cualificación y experiencia del equipo técnico propuesto para la redacción de proyectos y dirección de la obra.

1.2 Calidad arquitectónica del programa interior de los edificios. (hasta un máximo de 10 puntos). Se tendrán en cuenta los siguientes apartados.

-Número de viviendas. Se considera deseable, por lo que se valorará positivamente el mayor número de viviendas.

-Tipología y distribución de viviendas; superficies y accesos de los Anejos

–Número de dormitorios. Se considera deseable, por lo que se valorará positivamente, la existencia de tipologías de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, debiendo existir como mínimo una vivienda de una habitación por planta.

-Número de garajes. Se considera deseable, por lo que se valorará positivamente, la consecución del mayor número de plazas en el garaje público de rotación.

1.3 Calidad urbanística y arquitectónica de la propuesta para el Ámbito (hasta un máximo de 15 puntos).

Se tendrán en cuenta los siguientes apartados:

a) Adecuación de la urbanización del ámbito, aspectos constructivos y funcionales (hasta un máximo de 5 puntos).

- Solución a los itinerarios peatonales, ciclistas y rodados y sus intersecciones tanto dentro del ámbito, como para incorporarse desde el mismo a la trama viaria colindante y viceversa. Mayor capacidad de aparcamiento para bicicletas.

- Solución a la relación entre las zonas de espera, embarque y salida de autobuses.

- Estudio de los espacios necesarios para las maniobras de los autobuses dentro de la estación y en su acceso y salida.

- Inclusión de un análisis del diseño del espacio público y del equipamiento desde la perspectiva de género.

- Relación entre la calidad de la urbanización, materiales utilizados y facilidad y menor coste de mantenimiento posteriores.

- Mayor superficie de suelo permeable en el ámbito, que se corresponde tanto con el suelo natural, como con el ajardinado, o con el urbanizado con materiales y elementos permeables, aptos para mejorar su capacidad drenante.

b) Aspectos Estéticos de los edificios del ámbito (hasta un máximo de 10 puntos).

- Tipo de fachada.

- Tipo de cubierta.

- Imagen a nivel de planta baja (accesos, rampas, zonas ajardinadas, porches, etc.)

- Imagen del conjunto.

- Interrelación edificios – espacio público.

- Relación estética estación autobuses – apeadero EuskoTren San Pelaio.

- Relación color-materiales-acabados.

- Zonas planas, salientes, volúmenes, juegos de balcones, miradores, áticos,

- Juegos de huecos-macizos.

- Elementos en áticos y cubiertas.

- Tendederos.

1.4 Aspectos Medio Ambientales y de sostenibilidad de los edificios y de la urbanización (hasta un máximo de 5 puntos).

Se tendrán en cuenta los siguientes apartados.

- Soluciones técnicas para el ahorro de recursos (energía, agua, materias primas); utilización de energía procedentes de fuentes renovables; utilización de materiales más respetuosos con el

medio ambiente (reciclados y/o reciclables, con componentes no contaminantes…) y que reduzcan gastos de mantenimiento y conservación.

- Orientación de las diferentes zonas de los edificios de viviendas y del equipamiento en razón de los perfiles de temperatura de éstas.

- Protección frente al ruido de los edificios de viviendas.

- Medidas para reducir las emisiones acústicas de la actividad de la estación de autobuses.

- Medidas para reducir la sensación térmica y mejorar la calidad ambiental de la estación de autobuses, especialmente durante las olas de calor

- Minimización de los efectos negativos medioambientales derivados de la ejecución de la obra.

Para la valoración de este apartado deberán proponerse medidas que excedan del mero cumplimiento de la regulación vigente

Modo de cálculo de las valoraciones:

Dentro de cada criterio se calcularán de la siguiente manera:

- El 100% de los puntos a la propuesta considerada óptima, es decir, que realizan propuestas muy significativas.

- El 75% de la puntuación a la propuesta valorada positivamente, entendiéndose como tal aquella que presente propuestas relevantes.

- El 50% de los puntos a la propuesta considerada básica. Se considerará como tal aquella que se considere suficiente, pero que no presenta propuestas destacadas.

- El 25% de los puntos a las propuestas que se consideren insuficientes, es decir, que no se desarrollen adecuadamente.

- 0 puntos para aquellas propuestas que se consideren muy insuficientes, es decir, que no se desarrollen o lo hagan de forma inadecuada.

B.- CRITERIOS VALORADOS AUTOMÁTICAMENTE Y/O MEDIANTE APLICACIÓN DE FÓRMULAS: hasta un máximo de 60 puntos.

Su valoración es la siguiente:

1.- Precio: (hasta un máximo de 50 puntos).

Las ofertas económicas se puntuarán en base al importe en alza de cada una de las ofertas con respecto al presupuesto base de licitación (excluyendo el IVA) conforme a la siguiente formula:

Se otorgará la máxima puntuación a la empresa licitadora que realice la mejor oferta económica.

Al resto de las ofertas económicas se les realizará una baja de 0,5 puntos por cada unidad porcentual a la baja respecto a la mejor oferta

Se justifica la elección de esta fórmula, ya que mediante la misma se le atribuye la mayor puntuación posible a la mayor oferta presentada.

Las ofertas económicas se realizarán al alza, sin que puedan ser inferiores al precio base de licitación.

En aplicación de la Disposición Adicional de la Ordenanza Reguladora de la Vivienda Tasada Municipal de Zarautz, en las ofertas económicas que formulen los/las licitadores/as, la repercusión máxima del coste del suelo urbanizado correspondiente a las viviendas tasadas municipales no podrá exceder del 30 por 100 del precio máximo de venta de la VTM. A fin de acreditar dicho extremo, se deberá adjuntar la valoración particular que justifique la oferta económica.

2.- Rebaja valoración obras (hasta un máximo de 10 puntos):

Se refiere a la valoración de las obras de edificación que se entregarán como pago en especie para la adquisición de las parcelas. Las ofertas económicas se puntuarán en base al importe a la baja de cada una de las ofertas con respecto al presupuesto base del anteproyecto (excluyendo el IVA) que se adjunta como anexo 3, conforme a la misma fórmula descrita en el apartado anterior.

El precio ofertado se considerará como pago en especie parcial del precio de la parcela, abonándose la diferencia en metálico, y tendrá carácter de precio cerrado no admitiéndose revisión del mismo por modificaciones en la ejecución de las obras.

Las ofertas económicas se realizarán a la baja, sin que puedan ser superiores al precio base presupuestado en el Anteproyecto.

Se otorgará la máxima puntuación a la empresa licitadora que realice la mejor oferta económica.

Al resto de las ofertas económicas se les realizará una baja de 0,5 puntos por cada unidad porcentual al alza respecto a la mejor oferta

Criterios a seguir en caso de empate:

El empate se resolverá mediante los criterios sociales recogidos en el artículo 147.2 de la LCSP.

V.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

20.- PRESENTACION DE LAS PROPOSICIONES Y PLAZOS.

20.1-El expediente de esta contratación, así como la documentación técnica unida al mismo, podrá ser examinado en el Servicio de Atención Ciudadana de este Ayuntamiento en horario de apertura al público de las oficinas, todos los días hábiles a partir del día siguiente a aquel en que aparezca publicado el anuncio de licitación en el Perfil del Contratante del Ayuntamiento de Zarautz y hasta el vencimiento del plazo de presentación de proposiciones.

Asimismo, el acceso a los pliegos y a la documentación complementaria, en su caso, podrá realizarse a través de la plataforma de licitación electrónica: www.contratación.euskadi.eus.

Para contactar con la Unidad de Contratación, dirigirse a:

UNIDAD DE CONTRATACIÓN

Kale Nagusia 29 – 20800 Zarautz

Tel: 943 005100 Fax: 943 005200

E-mail: kontratazioa@zarautz.eus

Perfil del contratante: http://www.zarautz.eus

La presentación de proposiciones se llevará a cabo utilizando exclusivamente medios electrónicos, hasta las 15:00 horas del 25 de agosto de 2025.

Las proposiciones deberán presentarse redactadas en cualquiera de los dos idiomas oficiales de la Comunidad Autónoma del País Vasco

Cada persona licitadora no podrá presentar más de una proposición. No se podrá presentar ninguna propuesta en unión temporal con otros si se ha efectuado individualmente, o figurar en más de una unión temporal.

La información adicional sobre los pliegos o sobre la documentación complementaria que, en su caso, soliciten las licitadoras será facilitada en el plazo de seis días antes de la fecha límite fijada para la recepción de proposiciones, siempre que la solicitud haya sido realizada al menos ocho días antes del vencimiento del plazo de recepción de las proposiciones señalado anteriormente.

La información y las especificaciones técnicas necesarias para la presentación electrónica de las proposiciones, incluido el cifrado y la validación de la fecha, se encuentran alojadas en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi (www.contratación.euskadi.eus)

El envío por medios electrónicos de las ofertas podrá hacerse en dos fases, transmitiendo primero la huella electrónica de las ofertas, con cuya recepción se considerará efectuada su presentación a todos los efectos, y después la oferta propiamente dicha en un plazo máximo de 24 horas. De no efectuarse esta segunda remisión en el plazo indicado, se considerará que la oferta ha sido retirada.

Para la presentación electrónica:

PRESENTACIÓN ELECTRÓNICA

Centro de Atención a las personas usuarias.

Teléfono 012 para las llamadas realizadas desde la Comunidad Autónoma de Euskadi.

Para el resto de las llamadas, teléfono 945018000

Dirección de internet: www.euskadi.eus

Dirección de correo electrónico:

laguntzakpe@euskadi.eus

20.2 CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las empresas licitadoras deberán presentar tres archivos (A, B y C)

-El archivo "A" se subtitulará "CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR" y contendrá:

a) Formulario de presentación de propuesta según el modelo que consta como Anexo 1 al presente Pliego

*UTE

En el supuesto en que varios empresarios concurran agrupados en una unión temporal, se aportará una declaración responsable por cada empresa participante en la que figurará la información requerida en estos casos en el formulario del documento europeo único de contratación.

Adicionalmente a la declaración o declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se aportará el compromiso de constituir la unión temporal por parte de los empresarios que sean parte de la misma.

**EMPRESAS EXTRANJERAS

Las empresas extranjeras deberán acreditar su capacidad en la forma prevista en los artículos 67 y 68 de la LCSP. Además de la declaración responsable, deberán aportar una declaración de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados o 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 a la empresa licitante.

b) Dirección de correo electrónico para efectuar los requerimientos o solicitudes de aclaraciones, documentación complementaria y/o la comunicación de existencia de vicios subsanables (a incluir en el formulario del Anexo 1)

-El archivo "B" se subtitulará "OFERTA TÉCNICA" y contendrá los siguientes documentos:

Documentos que acrediten el cumplimiento de los criterios de adjudicación, señalados en la cláusula 19 de este pliego:

Se incluirá toda la documentación que la empresa licitadora considere necesaria para valorar los distintos aspectos de la oferta según los criterios de adjudicación citados en este pliego.

Como mínimo se deberá aportar la siguiente información:

-Anteproyecto de edificación del complejo inmobiliario, que incluya todas las parcelas que lo integran: 1,2,3 y 4.

-Anteproyecto de obras de urbanización complementaria

Información gráfica:

- Plano de emplazamiento.
- Planos de todas las plantas diferentes de la edificación
- Planos de urbanización complementaria del ámbito: infraestructuras, espacios libres, zonas verdes, arbolado y sistema viario (peatonal, ciclista y de vehículos automóviles).
- Planos de todos los alzados y secciones principales de la edificación (longitudinal y transversales).
- Representación infográfica tridimensional del edificio proyectado.
- Memoria explicativa del diseño propuesto.

Memoria

- Memoria detallada de calidades de los materiales de acabado interior y exterior de la edificación, y de la urbanización complementaria del ámbito.
- Memoria de los elementos y sistemas constructivos previstos para control, protección acústica y sostenibilidad ambiental en la edificación.
- **(No deben incluirse en este archivo los presupuestos de las obras de urbanización, edificación y habilitación)**
- Estudio de organización de los trabajos y previsión de los distintos plazos para la ejecución de Proyecto ajustándose o reduciendo los plazos recogidos en el presente Pliego.
- Equipo técnico propuesto para la redacción de proyectos y dirección de la obra, incluyendo experiencia profesional de cada una de las personas integrantes.
- Memoria ambiental.

En la documentación se deberá aportar la siguiente información:

- Relación de superficie construida del edificio, señalando además de ese total la que corresponde (construida y útil) al total de cada uno de los elementos principales: viviendas, garajes, trasteros y local de equipamiento. En esta relación se prorratearán las superficies de los elementos comunes en la parte proporcional de cada uno de los tres elementos.
- Número de viviendas según número de dormitorios.
- Numero de aseos-baños por vivienda.
- Superficies medias por tipología de vivienda.
- Superficies de garajes y trasteros.

- Superficie del local de equipamiento de la planta baja de la parcela 1 destinada a servicios de la estación de autobuses y superficie excedentaria.
- Número de plazas de garaje del parking público de rotación.

La propuesta técnica deberá ser un documento desarrollado en:

- Memoria en formato DIN A-4 con una extensión máxima de 20 páginas, a doble cara, interlineado simple y tamaño de letra 11, que deberá incluir una memoria de calidades y una descripción de los sistemas constructivos.
- Planos.
- Cuadro de superficies.

Las memorias que pasen el número de hojas máximo indicado o el tamaño o el formato máximo de dichas hojas conllevará la no valoración de dicha memoria, lo que implicará la exclusión de la oferta afectada.

-El archivo "C" se subtitulará "PROPOSICIÓN ECONÓMICA" y contendrá los siguientes documentos:

1. Se incluirá la proposición económica relativa al precio total ofertado para la adquisición de las parcelas al que se refiere la cláusula 19 de este pliego.

2.- Se incluirán también los presupuestos de ejecución material y de contrata de las obras de edificación de las parcelas 2 y 4, y de construcción y habilitación del local de la parcela 1 destinado a equipamiento.

Este presupuesto constituirá la valoración de las obras de edificación que constituirán el pago parcial en especie del precio.

Se incluirá asimismo el cálculo del pago en metálico por la diferencia hasta el precio total ofertado.

3.- La proposición se ajustará al modelo establecido en el anexo 2 del presente Pliego.

La licitadora deberá adjuntar la valoración particular que justifique su oferta.

No se admitirá ninguna proposición económica que no venga redactada conforme al modelo exigido.

Los errores aritméticos que se detecten en el desglose de la oferta de precios se resolverán tomando como válidas las cifras referidas al precio base y al tipo de IVA aplicable, efectuándose de oficio los cálculos correspondientes para obtener el precio total.

20.3 Se advierte expresamente a quienes liciten de que:

a.- El conocimiento efectivo del contenido de la documentación que tiene que ser objeto de valoración en un momento anterior al previsto en el pliego, derivado de su inclusión incorrecta en los diferentes archivos por parte de las empresas licitadoras, comportará la exclusión de éstas del procedimiento de licitación.

b.- La inclusión de documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos en un archivo incorrecto comportará que tenga que volverse a presentar en el plazo de subsanación que se conceda al efecto

c.- La inclusión de documentación relativa a criterios de adjudicación sometidos a un juicio de valor (B) en el archivo que contiene la documentación evaluable mediante criterios automáticos (C) comportará que la documentación incluida incorrectamente no se valore.

21.-CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, SELECCIÓN DE EMPRESAS Y APERTURA DE PROPOSICIONES

Vencido el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a clasificar la documentación recibida en tiempo y forma (archivo "A").

Una vez calificada la documentación presentada, y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones observados, se procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, determinadas en este pliego, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

En todo caso, dicha relación será leída públicamente en el acto de apertura pública de las ofertas económicas.

En el acto no público se procederá a la apertura del archivo "B" (Criterios no cuantificables por fórmula) de las empresas licitadoras admitidas, dando lectura a la relación de los documentos aportados. A continuación, se dará por concluido el acto celebrado.

Posteriormente se remitirá el contenido de los archivos "B" para que el personal técnico municipal emita informe en relación a los criterios de adjudicación no evaluables mediante fórmula, sin perjuicio de poder solicitar cuantos informes técnicos se estimen necesarios a los efectos de formular su propuesta de resolución.

Recibidos los informes solicitados se constituirá la Mesa de Valoración, en acto no público, y valorará los informes y decidirá sobre la puntuación a asignar a cada empresa licitadora.

La Mesa de Valoración, reunida en ACTO PÚBLICO, comunicará el resultado de la puntuación obtenida por cada empresa licitadora, e informará sobre las proposiciones admitidas, de las rechazadas y causa o causas de inadmisión, procediéndose a continuación a la apertura del Archivo "C" (Criterios cuantificables por fórmulas) y a la lectura de las ofertas económicas contenidas en las mismas.

El acto público de apertura de los archivos "C" se celebrará en el lugar y fechas indicados en el perfil de contratante del Ayuntamiento de Zarautz.

Si la Mesa de Valoración lo considera necesario acordará la remisión de los archivos "C" para que sean analizados por los técnicos municipales y emitan informe respecto de los criterios evaluables mediante fórmulas aritméticas.

La Mesa de Valoración elevará la propuesta de adjudicación del contrato al Pleno del Ayuntamiento de Zarautz.

22.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del contrato deberá dictarse en el plazo máximo de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones. Transcurrido este plazo sin haberse producido la adjudicación, quienes liciten podrán retirar sus ofertas

La adjudicación deberá dictarse en todo caso, siempre que alguna de las ofertas presentadas reúna los requisitos exigidos en el Pliego de cláusulas, no pudiendo en tal caso declararse desierta la licitación.

No obstante, el Órgano de Contratación, antes de dictar la adjudicación, podrá renunciar a celebrar el contrato por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables.

La adjudicación del contrato, que en todo caso deberá ser motivada, se notificará quienes hayan licitado y, simultáneamente, se publicará en el perfil del contratante del órgano de contratación.

A la vista de la propuesta de la Mesa de Valoración, se requerirá a la empresa licitadora que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa de las siguientes circunstancias:

a) Número Nacional de Identidad de la persona licitadora. En el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, Documento Nacional de Identidad, así como poder notarial bastanteado.

b) Cuando la licitadora sea una persona jurídica, escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, cuando la inscripción fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Cuando se trate de empresarios/as no españolas de Estados miembros de la Unión Europea, deberán acreditar su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) Certificaciones acreditativas de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

d) Acreditación de estar dado de alta en el I.A.E., en el epígrafe que corresponda al objeto del contrato, mediante la presentación del alta, si se refiere al ejercicio corriente, o del último recibo del I.A.E, en los demás casos, acompañada en ambos supuestos de una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.

e) Justificantes de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional de la empresa:

e.1) Solvencia económica y financiera:

Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los cinco últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a 20.000.000 euros.

El volumen anual de negocios de la empresa licitadora o candidata se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si la empresa estuviera inscrita en dicho Registro, y en caso contrario por las depositadas en el Registro Oficial en que deba estar inscrito. Las personas empresarias individuales no inscritas en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por el Registro Mercantil.

e.2.) Solvencia técnica:

-Haber promovido la licitadora o el grupo empresarial al que pertenezca, dentro de los últimos 5 años naturales, un mínimo de 100 viviendas.

Se acreditará presentando una declaración responsable que relacione las promociones realizadas, si bien la Mesa y/o órgano de contratación podrían requerir a la licitadora que lo acredite documentalmente con certificaciones que acrediten fehacientemente la entidad de cada una de las promociones mencionadas en la declaración responsable.

Se entenderá que la licitadora ha promovido una vivienda cuando la misma: (1) cumpla los requisitos de la LOE y (2) cuente con certificación final de obra.

-Se acreditará también la clasificación exigida en la cláusula 16 apartado 2.b según lo señalado en dicho punto.

La clasificación podrá acreditarse mediante una certificación del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas de la Comunidad Autónoma Vasca, del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado o mediante un certificado comunitario de clasificación conforme a lo establecido en el art. 97 de la LCSP En este caso, deberá acompañarse a la referida certificación una declaración responsable del licitador/ra en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación.

f) Acreditación de tener contratada una póliza de seguro de Responsabilidad Civil por importe mínimo de 600.000 euros de cobertura, mediante póliza y recibo correspondiente.

g) Acreditación de la presentación de la garantía definitiva según lo señalado en la cláusula 13.

Quienes hubieran presentado la documentación requerida en el apartado A para otro expediente de contratación tramitado por el Ayuntamiento de Zarautz, dentro del año anterior a la fecha de la adjudicación, quedarán exentos/as de la obligación de presentarla nuevamente, siempre que no hubiera modificaciones en la misma y haciendo constar dicha circunstancia mediante declaración responsable.

Cuando no proceda la adjudicación por no cumplir éste adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, antes de proceder a una nueva convocatoria la Administración podrá efectuar una nueva adjudicación a la licitadora o licitadoras siguientes a aquella, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que la nueva empresa adjudicataria haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente.

En caso de renuncia a la celebración del contrato o desistimiento de este procedimiento acordado por el órgano de contratación antes de la adjudicación, la compensación de los gastos que la licitación haya ocasionado a quienes hayan licitado será fijada por esta Administración previa audiencia y justificación de aquellos.

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 los y las interesadas.

Transcurrido el plazo de 1 mes desde que dicha documentación quede a disposición de los y las interesadas, la Administración podrá disponer sobre la destrucción de la documentación aportada por las personas o empresas licitadoras cuando éstas no hayan procedido a su retirada.

El contrato se formalizará en documento administrativo que se ajuste con exactitud a las condiciones de la licitación, debiendo comparecer en el Ayuntamiento para ello.

En el caso de falta de formalización del contrato por causas imputables a la Administración, se indemnizará a la empresa adjudicataria de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar.

23.- PERFECCIONAMIENTO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.

El perfeccionamiento del contrato se producirá por el acuerdo de adjudicación, quedando desde entonces vinculados la adjudicataria y el Ayuntamiento a todos los efectos jurídicos y económicos que se deriven, y, en especial en relación con la formalización y cumplimiento del contrato.

La adjudicataria queda obligada a suscribir en la fecha que señale la administración, el correspondiente documento de formalización del objeto del contrato adjudicado que será mediante escritura pública ante Notario.

La propiedad de la parcela objeto del presente contrato se transmitirá en virtud de escritura pública de compraventa que se otorgará en el plazo máximo de UN MES desde la formalización de la adjudicación del contrato.

La escritura se otorgará ante el Notario designado a estos efectos por la adjudicataria. Todos los gastos e impuestos que se generen o devenguen por la formalización del presente contrato serán por cuenta de la adjudicataria.

En el supuesto de que la escritura no se otorgue en el expresado plazo por causa imputable a alguna de las partes, la otra quedará libre de sus compromisos, con pérdida, en su caso de la fianza constituida, y en consecuencia, de no firmar la adjudicataria, el Ayuntamiento de Zarautz, podrá adjudicar al licitador o licitadores siguientes a aquél, por orden de sus ofertas, contando con la conformidad de la nueva adjudicataria. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en los términos de la legislación vigente.

La adjudicataria quedará obligado a presentar la escritura que se otorgue en la Oficina Liquidadora de los Impuestos que graven la transmisión, procediendo ulteriormente a la inscripción en el Registro de la Propiedad, siendo de su cuenta el abono de todos los impuestos y demás gastos, incluido el de escritura y sus copias, inscripción registral, y todos aquéllos que sobre la compraventa recaigan.

VI. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

24. EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y PENALIDADES

Queda prohibida la cesión de la parcela adjudicada a terceros, tanto con posterioridad a la adjudicación como con posterioridad a la formalización de la escritura de compraventa.

La adquirente renuncia al derecho de saneamiento para el caso de evicción y vicios ocultos si llegara; tal renuncia lo hace con conocimiento de los riesgos y sometiéndose a sus consecuencias; por tanto, el

Ayuntamiento queda eximido en todo momento y bajo cualquier circunstancia de responder del bien enajenado.

Cuando la empresa adjudicataria, por causas imputables a la misma, hubiera incurrido en demora respeto al cumplimiento de los plazos parciales en el desarrollo de la promoción inmobiliaria establecidos en el presente pliego o en su caso en la entrega del local y/o las obras de edificación a la administración municipal, el Ayuntamiento podrá optar por la resolución del contrato o por la imposición de penalidades, previa audiencia del interesado, con la cantidad de 50.000 € por cada 30 días (o fracción) de retraso que sea imputable a la adjudicataria. Esta penalidad no eximirá al incumplidor de la obligación de resarcir de todos los daños y perjuicios que el incumplimiento irrogará.

Por cumplimiento defectuoso de los deberes del contrato, cuando al tiempo de efectuar la recepción no se encuentren en estado de ser recibida la obra por causas imputables al contratista, no cumpliendo los requisitos mínimos establecidos en el Pliego de Prescripciones Técnicas o en el proyecto de la obra o, en su caso, en la oferta de la empresa adjudicataria. La graduación de las penalidades se hará según los siguientes términos: su cuantía será del 1% del precio del contrato, y si en el plazo que se le otorgue para la enmienda de defectos, esta no se produce, se aplicará el 2% del precio del contrato, o se resolverá el mismo, y así en cada plazo de enmienda. La reiteración en el incumplimiento podrá tenerse en cuenta para valorar la gravedad. En todo caso, la imposición de las penalidades no eximirá a la adjudicataria del deber que legalmente le corresponde en cuanto a reparación de los defectos.

25. RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA.

Será obligación del contratista indemnizar los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato.

26. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACIÓN

Corresponden a la Administración las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta.

27.- MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Las obligaciones derivadas del contrato que se suscriba deberán cumplirse al tenor del mismo, sin perjuicio de que se pueda acordar su modificación en los siguientes supuestos:

- Fuerza mayor o caso fortuito que hiciesen imposible la realización de la prestación en los términos inicialmente definidos.

- Conveniencia de incorporar a la prestación avances técnicos que la mejoren notoriamente, siempre que su disponibilidad en el mercado, de acuerdo con el estado de la técnica, se haya producido con posterioridad a la adjudicación del contrato.

- Necesidad de ajustar la prestación a especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad aprobadas con posterioridad a la adjudicación del contrato.

28. CESIÓN DEL CONTRATO A TERCEROS. SUBCONTRATACIÓN

La entidad adjudicataria no podrá ceder ni traspasar los derechos y obligaciones derivadas del contrato, a otra persona o entidad

La entidad adjudicataria podrá subcontratar y/o concertar con terceros la ejecución de las obras, previa autorización expresa del Ayuntamiento, y cumplimiento de las condiciones establecidas en la cláusula 16

29. CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

1.- El Ayuntamiento podrá acordar la resolución del contrato en caso de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente Pliego de Cláusulas Particulares para lo cual se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable determinada en la cláusula 31.

2.- En el supuesto que se acuerde la resolución del contrato en razón a que la adjudicataria no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo su formalización en escritura pública, o esta no fuera posible por causa imputable a la misma, el Ayuntamiento podrá adjudicar a la licitadora o licitadoras siguientes a aquella, por orden de sus ofertas, siempre que ello fuera posible y contando con la conformidad de la nueva adjudicataria.

3.- En garantía del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, se establece la obligatoriedad de entrega de garantía complementaria, adicional a las establecidas en la cláusula 13 del presente pliego, en cualquiera de los medios establecidos en el artículo 108.1 de la LCSP, por el importe de las obras de edificación ofertado por el adjudicatario, la cual se entregará en el acto de formalización de la transmisión de las parcelas mediante el otorgamiento de la escritura pública. La misma, se devolverá en el acto de formalización de la entrega al Ayuntamiento del local de la Planta Baja de la parcela 1, habilitada como equipamiento.

4.- La resolución del contrato conllevará, en todo caso, la incautación de las fianzas o avales constituidos, tanto la garantía definitiva como la complementaria detallada en el punto anterior.

Todo ello sin menoscabo de la obligación de indemnizar, en su caso, a la Administración, por los daños y perjuicios, en los términos previstos en los artículos 1123 y 1124 del Código Civil.

30. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La empresa adjudicataria deberá cumplir lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE así como lo dispuesto en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales

VII.- NATURALEZA Y REGIMEN JURÍDICO.

31. NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO

1.- El presente contrato tiene naturaleza patrimonial que en virtud del artículo 113.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, forman parte del patrimonio municipal del suelo.

2. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentos y anexos, todos los cuales revestirán carácter contractual.

3.- Para lo no previsto en los Pliegos, este contrato administrativo se regirá por:

a) El Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RB).

b) Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

c) Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

d) Reglamento Hipotecario.

f) Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, a efectos de remisiones directas y principios de la norma, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato.

g) Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas a efectos de remisiones directas y principios de la norma, en cuanto a la preparación y adjudicación del contrato.

h) Restante normativa del Derecho Administrativo

i) Normativa de Derecho Privado

4.- En caso de contradicción entre el presente PCAP y el resto de la documentación unida al expediente, prevalecerá lo dispuesto en el PCAP.

5.- El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de los otros documentos contractuales que forman parte y de las instrucciones o de la normativa que resulten de aplicación en la ejecución de la cosa pactada, no exime a la adjudicataria de la obligación de cumplirlas.

32. JURISDICCION COMPETENTE

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación del contrato serán resueltas por el órgano competente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa, y contra los mismos se podrá interponer potestativamente recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano y posterior recurso contencioso-administrativo o, por el contrario, directamente recurso contencioso- administrativo en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación o publicación.

El orden jurisdiccional contencioso- administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

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.

ZARAUZKO UDALA

2025IK200019

ANEXO 1

CAPACIDAD Y SOLVENCIA PARA CONTRATAR

Nombre y apellidos

Con domicilio en

Código postal

DNI Teléfono:

en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio

o en representación de:

Denominación social:

Con domicilio en

Código postal

NIF: Teléfono:

Dirección de correo electrónico para efectuar notificaciones:

_____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO.- Que se dispone a participar en el concurso PARA LA ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS 1 Y 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DEL AMBITO DE ORDENACION DEFINIDA - OD 17.3 AMILLUBI - DE TITULARIDAD MUNICIPAL, INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO Y ACEPTA EXPRESAMENTE TODAS LA CONDICIONES SEÑALADAS EN EL PRESENTE PLIEGO.

SEGUNDO.- Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario y que ha cumplido los requisitos relativos a la constitución de la garantía, conforme a lo dispuesto en la cláusula 13.1 de los Pliegos.

TERCERO.- Que se somete 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 licitador. (En el caso de personas concursantes extranjeras).

CUARTO.- Que se encuentra al corriente de las obligaciones fiscales y ante la Seguridad Social y no está incurso en ninguna prohibición de contratar según el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

QUINTO.- Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en los Pliegos en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato, o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a _____ de _____ de 2025

Firma de la persona declarante:

ZARAUZKO UDALA

2025IK200019

ANEXO 2. PROPUESTA ECONÓMICA

D./Dña. ……

con domicilio en ……

C.P. ……

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 ……..

teléfono ……

D.N.I. nº ……

enterado/a del procedimiento convocado por el Ayuntamiento de Zarautz para la **ENAJENACIÓN, DE LAS PARCELAS 1 Y 3 DEL COMPLEJO INMOBILIARIO DEL AMBITO DE ORDENACION DEFINIDA - OD 17.3 AMILLUBI - DE TITULARIDAD MUNICIPAL, INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

DECLARO

1º.- Que me comprometo a adquirir las parcelas 1 y 3 propiedad del Ayuntamiento, con arreglo a los pliegos aprobados, por la cantidad de …….. euros (antes de impuestos).

2º.- Que de la cantidad total ofertada se abonará la cantidad de ……..euros (antes de impuestos) mediante la entrega de las obras de edificación y urbanización de los equipamientos de las parcelas 2 y 4, y del local de planta baja del edificio de la parcela 1, habilitado como equipamiento de la estación de autobuses.

3º.-Que abonará en metálico el resto de la cantidad ofertada que asciende a ……..euros (antes de impuestos).

4º.-Que adjunto la valoración particular que justifica la oferta económica.

5º.-Que conozco los Pliegos rectores de esta licitación y demás documentación que ha de regir el contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.

6º.- Que cumplo con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para la ejecución del contrato.

7º.- Que asimismo me obligo al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia laboral y tributaria.

En ..... a ..... de ..... de 2025

Fdo: