MEMORIA PARA LA COMPRA DE PARCELAS RURALES EN ELORRIO

1 OBJETIVO DE LA ADQUISICIÓN DE LAS PARCELAS RURALES

El objetivo del Ayuntamiento de Elorrio con la compra de las parcelas es asegurar la conservación de las especies, bosques y ecosistemas autóctonos y promover políticas a favor de la biodiversidad.
El objetivo de garantizar su conservación, restauración y puesta en valor. Esta iniciativa responde a la necesidad de proteger espacios de alto valor ecológico y paisajístico, reforzar la resiliencia frente al cambio climático y asegurar el cumplimiento de la normativa ambiental vigente

2 PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

De conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, quedan excluidas de la presente Ley, entre otras, las compraventas de bienes inmuebles.

De acuerdo con el artículo 15 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), las Administraciones Públicas podrán adquirir bienes y derechos mediante cualquiera de las formas previstas en el ordenamiento jurídico, entre ellas, la adquisición a título oneroso, el ejercicio o no de la potestad expropiatoria.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 33/2003, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), las "adquisiciones onerosas" onerosas y voluntarias de bienes y derechos se regirán por las disposiciones de esta ley y, supletoriamente, por las normas de derecho privado, civil o mercantil.

Según el artículo 116 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) "Procedimiento de adquisición de inmuebles o derechos sobre los mismos", por iniciativa propia del Ayuntamiento podrá adquirir bienes y derechos. Al expediente de adquisición deberá adjuntarse la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la adquisición del inmueble, del destino del mismo y del procedimiento de adjudicación a seguir.
b) Asesorar jurídicamente a los entes públicos vinculados a la Administración General del Estado en relación con las condiciones de la adquisición proyectada, informe del órgano correspondiente.
c) Tasación del bien o derecho, debidamente aprobada, incluido el estudio de mercado.
d) La adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación limitada regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta.

Dado que no se dan las condiciones establecidas por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) para las licitaciones restringidas, según el artículo 116 "Procedimiento para la adquisición de inmuebles o derechos sobre los mismos", la explotación de los bienes y derechos patrimoniales deberá adjudicarse mediante concurso.

El apartado 3 del Real Decreto 1373/2009 establece el procedimiento para la "adquisición mediante concurso de inmuebles y derechos sobre los mismos".

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 del Real Decreto 1373/2009, "documentación y pliego de condiciones", en el procedimiento para la adquisición concursal de bienes inmuebles y derechos sobre los mismos, deberá presentarse en el expediente, junto con la memoria prevista en el artículo 116 de la Ley, el pliego de condiciones del concurso, que deberá contener, al menos, los siguientes

extremos:

a) Descripción de las características del bien inmueble o derecho que se pretende adquirir, incluidas las especificaciones técnicas, urbanísticas y de emplazamiento, en su caso.
b) Criterios de adjudicación y forma de valoración y ponderación.
c) Precio máximo y forma de pago, así como los gastos de adquisición.
d) Las cláusulas que han de regir el contrato.
e) Modelo de presentación de ofertas y forma de licitación.
f) Certificación de la existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente, así como de la aprobación y fiscalización del gasto o documentación contable correspondiente.

Una vez completado el expediente y aprobados los pliegos de condiciones que regirán el concurso, se procederá a su convocatoria en los términos señalados en el artículo 116.5 de la Ley.

3 OBJETO

Recoger la memoria de adquisición del inmueble de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

4 NECESIDAD E IDONEIDAD PARA LA ADQUISICIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS

Las Administraciones del sector público sólo pueden celebrar contratos dirigidos al cumplimiento de sus fines institucionales (Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público)

Es competencia de las entidades locales la ordenación, promoción, gestión y defensa complementaria de la protección del medio ambiente y del desarrollo sostenible (Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi).

En consonancia con estos objetivos, la adquisición de terrenos para el fomento de acciones de conservación o la puesta en marcha de una actividad maderera más sostenible en zonas potencialmente afectadas por la pérdida de valores ambientales, es adecuada para la consecución de la obligación de las entidades locales de proteger el medio ambiente.

5 EXISTENCIA DE CRÉDITO SUFICIENTE

El Ayuntamiento de Elorrio dispone de crédito suficiente para la adquisición de terrenos rústicos en los presupuestos de 2025, con cargo a la 1530.600.00 “Compra de terrenos” y su grado de vinculación.

6 DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES INMUEBLES

6.1 PUNTOS DE INTERÉS

Los terrenos considerados áreas de interés para el municipio de Elorrio, son los siguientes:

1.- Cumbres limítrofes con los términos municipales de Berriz, Zaldibar, Elgeta, Atxondo y Arrasate.
2.- Zona de policía de ríos y arroyos.
3.- Parcelas próximas a parcelas de titularidad municipal.

La oferta presentada deberá contener al menos el 50% de la superficie de su parcela en alguna de las categorías descritas.

Los terrenos que se presenten deberán tener una superficie mínima de 1 Ha, salvo en los casos siguientes:

i. Que el terreno que se presente sea una finca segregada en el registro de la propiedad.
ii. Colindancia del terreno presentado con un terreno propiedad municipal.
iii. Colindancia con otras parcelas que se recojan o propongan y la suma sea 1 Ha o más.

La oferta que se presente deberá incluir al menos el 50% de la superficie de su parcela en alguna de las categorías descritas.

6.2 SUPERFICIE MÍNIMA

Las parcelas que se presenten deberán tener una superficie mínima de una hectárea, salvo en los dos casos siguientes:

i. Que la parcela que se presente sea una finca segregada en el Registro de la Propiedad
ii. Colindancia de la parcela presentada con una propiedad municipal
iii. Colindancia con otras parcelas que se recojan o se propongan y suma de todas ellas sea mínimo 1 Ha

7 PRECIO MÁXIMO DE LAS PARCELAS RÚSTICAS QUE SE PRETENDEN ADQUIRIR

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 114 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), "Tasaciones periciales e informes técnicos", las valoraciones, tasaciones, informes técnicos y demás actuaciones periciales que deban realizarse en cumplimiento de lo dispuesto en esta Ley deberán determinar los parámetros en que se fundamentan.

A) OFERTA ECONÓMICA. PRECIO. (hasta 40 puntos)

Se valorará con 40 puntos la mejor oferta económica, la puntuación del resto de ofertas se obtendrá mediante la siguiente fórmula:

$P_EkL = (Om/Ol) \times 40$

Donde:

P_EkL: puntuación del licitador (propuesta): €/m^2
Om: Mejor propuesta (precio más bajo)
Ol: Propuesta del licitador

B) SUPERFICIE DE LA PARCELA (hasta 30 puntos)

Se valorará con 30 puntos la oferta de mayor superficie, la puntuación del resto de ofertas se obtendrá mediante la siguiente fórmula:
P_AzL= (Ol/Ob) x 30

Donde:

P_AzL puntuación del licitador (propuesta)
Ob: parcela con mayor superficie, superficie (m^2)
Ol: Superficie de la parcela del licitador (m^2)

C) CERCANIA A LOS TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL (hasta 30 puntos)

Se valorará la colindancia o proximidad con terrenos de propiedad municipal de la siguiente forma:

- Lindar con la parcela propiedad del Ayuntamiento: 30 puntos
- Estar a menos de 250 m: 20 puntos
- A más de 250 m. y menos de 500 m: 10 puntos

Ainhoa Moreno Miguel

Firmado digitalmente por Ainhoa Moreno Miguel
Fecha: 2025.12.22 13:40:51 +01'00'