PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL SERVICIO DE "ASESORAMIENTO JURÍDICO ESPECIALIZADO EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO RELACIONADO CON EL DESARROLLO, GESTIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE PROYECTOS DE ÁMBITO DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y LA UTILIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO DE ZORROTZAURRE Y PUNTA DE ZORROZA"

Exped. 26-03-IV-120-012-AJI

ANTECEDENTES

Bilbao Ekintza, EPEL (en adelante, *Bilbao Ekintza*) es una entidad de carácter municipal cuya misión principal es fomentar el desarrollo económico y social de la ciudad de Bilbao. Para ello, trabaja en la consolidación de Bilbao como un destino atractivo para la inversión, el emprendimiento y el crecimiento empresarial, contribuyendo así a mejorar las oportunidades de acceso al empleo para la ciudadanía.

La entidad aspira a liderar el dinamismo económico y la proyección internacional de la ciudad, facilitando el fortalecimiento del tejido empresarial local, promoviendo su expansión y acceso a nuevos mercados, así como estimulando la actividad económica que sustenta la calidad de vida urbana. En este marco, Bilbao Ekintza se configura como un agente clave en la atracción de nuevas iniciativas empresariales.

Entre las diversas estrategias impulsadas desde el Área de Economía Urbana de Bilbao Ekintza, destaca la regeneración de las últimas zonas urbanas disponibles en la ciudad. Por un lado, la transformación de la isla de Zorrotzaurre (839.000 m²), antigua península industrial, en un enclave innovador y dinámico, mediante la revitalización de sectores estratégicos y el impulso del *Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre* (en adelante, *DUIZ*). Por otro lado, la activación económica de la Punta de Zorroza (316.000 m²), mediante la creación de condiciones propicias para el desarrollo de actividad empresarial.

Ambos espacios presentan características singulares que les confieren un alto potencial transformador. La Punta de Zorroza destaca por su capacidad para articular la continuidad urbana entre Bilbao y el área metropolitana situada al norte, mientras que Zorrotzaurre sobresale por su dimensión, configuración geográfica, riqueza en patrimonio industrial y condición insular. En estas zonas, identificadas como *Espacios de Oportunidad*, existen parcelas de titularidad pública destinadas, en el ámbito económico, a usos terciarios y equipamentales.

Estos activos públicos, así como otros posibles dentro del municipio de Bilbao, son fundamentales para la promoción de proyectos de desarrollo económico orientados a la generación de riqueza y empleo. Se conciben como posibles núcleos de innovación urbana —hubs o distritos— que requieren una articulación eficaz entre administraciones públicas (colaboración público-pública) y/o con agentes privados, mediante fórmulas como la concesión de espacios para su inversión, gestión o dinamización.

Asimismo, se contempla la puesta en marcha de proyectos singulares de activación económica en determinadas parcelas de estos espacios.

La complejidad inherente a estos proyectos no solo radica en la definición de los servicios a prestar, sino también en la diversidad de agentes implicados —otras Administraciones Públicas, clústeres sectoriales, universidades, centros tecnológicos y de investigación, entre otros—, así como en la necesidad de construir o rehabilitar infraestructuras y asegurar su financiación.

Para ello, se requieren instrumentos contractuales y financieros sofisticados, que integren tanto la participación de las Administraciones Públicas como la experiencia, capacidad innovadora y, en su caso, el respaldo financiero del sector privado.

En el ejercicio de sus competencias en materia de desarrollo económico, y conforme a las directrices del Ayuntamiento de Bilbao, Bilbao Ekintza lanza la presente licitación, cuyo objeto y alcance se detallan en los apartados siguientes.

1. OBJETO

El objeto de la presente licitación es la adjudicación del servicio de asesoramiento jurídico integral, especializado en el ámbito inmobiliario, orientado al desarrollo, gestión y ejecución de proyectos vinculados al impulso económico en espacios urbanos de la ciudad de Bilbao.

Estos proyectos pueden involucrar tanto a Administraciones Públicas como a entidades privadas, además de otros agentes relevantes como universidades, centros tecnológicos y de investigación y organizaciones del ecosistema de innovación.

Asimismo, se contempla la necesidad de estos servicios profesionales para iniciativas específicas que se desarrollen en parcelas públicas destinadas a usos terciarios y equipamentales.

2. CONTENIDO MÍNIMO DEL SERVICIO

2.1. PRESTACIONES OBJETO DEL CONTRATO

Con carácter general, y de modo no exhaustivo, los servicios de asesoría jurídica que afecten al DUIZ, Punta de Zorroza y otros posibles espacios de oportunidad de Bilbao, versarán sobre las siguientes materias:

a) Seguimiento normativo

- Observancia, seguimiento y actualización de los diferentes aspectos jurídicos referidos al desarrollo de las parcelas terciarias y equipamentales, con especial atención a la legislación urbanística y patrimonial.

b) Asesoramiento estratégico

- Asesoramiento y asistencia jurídica en el diseño de modelos de intervención global para las operaciones de desarrollo económico en espacios de oportunidad.

- Asesoramiento y asistencia jurídica en el lanzamiento y desarrollo de procesos de diálogo competitivo, consultas previas a mercado, etc., previos a procesos de licitación relacionados con el ámbito del contrato.

c) Asistencia contractual

- Asesoramiento y asistencia jurídica en la redacción de pliegos que regulen las condiciones técnicas de procesos de licitación relacionados con el ámbito del contrato.
- Asesoramiento y asistencia jurídica en la redacción de contratos de arrendamiento, opción de compra, concesiones administrativas, derechos reales de superficie, etc. para uso distinto de vivienda y relacionados con el ámbito de este contrato.
- Asesoramiento y asistencia jurídica en la redacción de contratos de gestión de infraestructuras, convenios de concesión y colaboraciones Público-Privada (P3), Asociaciones Público-Privadas (APP), procesos de licitación (Diseño-construcción-operación, diseño-construcción-financiación, diseño-construcción-operación-financiación, diseño-construcción-propiedad-operación, diseño-construcción-propiedad-operación-transferencia, etc.), y relacionados con el ámbito de este contrato.
- Asesoramiento y asistencia jurídica en la redacción de convenios de colaboración Público-Público y, en especial, en la relación de colaboración entre el Ayuntamiento de Bilbao y la Red de Parkes de Euskadi para el desarrollo del Campus tecnológico Urbano dentro del Distrito Urbano de Innovación de Zorrotzaurre.

d) Consultas y resolución de incidencias

- Resolución de consultas verbales o escritas cuando así lo solicite el personal de Bilbao Ekintza, así como la redacción de informes y dictámenes, exponiendo los antecedentes, realizando su análisis y emitiendo el dictamen y las conclusiones.
- Acompañamiento puntual a reuniones con grupos de interés de alto nivel.
- Resolución de discrepancias, incumplimientos e incidencias en general que surjan con los contratos de arrendamiento, opciones de compra, gestión de infraestructuras, concesiones, etc…
- Asistencia letrada en procedimientos judiciales de las materias objeto del contrato.
- Asesoramiento y asistencia jurídica en otras posibles materias relacionadas con el desarrollo inmobiliario del DUIZ, Punta de Zorroza y otros posibles espacios de oportunidad de Bilbao.

2.2. ENTREGABLES A PROPORCIONAR A BILBAO EKINTZA

Con carácter general, se proporcionará un informe/entregable por cada uno de los trabajos y consultas que se realicen.

No obstante, en función de la naturaleza de la consulta, y a criterio de Bilbao Ekintza, también se admitirán respuestas de carácter verbal a las consultas planteadas.

Asimismo, los informes y entregables que lo requieran, o bajo petición de Bilbao Ekintza, deberán venir fechados y firmados por la persona designada como responsable de proyecto.

El responsable de Proyecto deberá estar a disposición de Bilbao Ekintza para aclarar y explicar cualquier consulta o duda que Bilbao Ekintza considere oportuna.

En el caso de requerirlo Bilbao Ekintza, los entregables deberán ser proporcionados en inglés y/o en euskara, sin que ello suponga un aumento del precio. Bilbao Ekintza no asumirá, en ningún caso, los gastos de traducción de documentos escritos creados en virtud del contrato.

3. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ADJUDICATARIA

3.1. CORRECTA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

La empresa adjudicataria deberá velar por la correcta ejecución de los trabajos. A tal efecto, deberá estar, en todo momento, a disposición de Bilbao Ekintza para aclarar cualquier cuestión que la persona Responsable del contrato considere oportuna, acudiendo, a su costa, a cuantas reuniones de coordinación Bilbao Ekintza le convoque.

La adjudicataria realizará una adecuada gestión y uso de los recursos materiales que Bilbao Ekintza ponga a su disposición, siendo única responsable frente a Bilbao Ekintza de los daños ocasionados por el personal adscrito a la prestación del servicio en el ejercicio de sus funciones.

La adjudicación del contrato conlleva la obligación de identificar claramente el servicio en cuanta documentación se pueda generar, haciendo expresa mención a su condición de servicio municipal dependiente de Bilbao Ekintza, con la utilización del logotipo correspondiente que esta determine.

Del mismo modo, la adjudicataria debe disponer de los medios materiales necesarios para la ejecución del contrato. Concretamente, deberá disponer de los equipos y aplicaciones informáticos que permitan la gestión de los expedientes que se generen.

3.2. PROPIEDAD DE LA DOCUMENTACIÓN GENERADA

El título de propiedad de todos los trabajos generados en la ejecución del contrato corresponderá a Bilbao Ekintza, que podrá utilizarlos, modificarlos o distribuirlos, indefinidamente, sin ninguna restricción ni costo adicional; no pudiendo la adjudicataria utilizar, divulgar o promocionar los mismos sin el consentimiento previo y expreso de Bilbao Ekintza.

3.3. CONFIDENCIALIDAD, SECRETO PROFESIONAL Y DILIGENCIA DEBIDA

Todos aquellos datos relacionados con el presente contrato que hayan de suministrarse a la adjudicataria para la prestación de los servicios objeto del mismo se entienden confidenciales, y quedarán, si procede, bajo su custodia, debiendo salvaguardar la identidad y el secreto de dichas informaciones, así como dar la utilización exclusiva para la que se han facilitado.

La adjudicataria deberá ejecutar el contrato con la diligencia propia de un despacho de abogados experto en las materias objeto de los servicios.

Mantendrá la debida confidencialidad y secreto profesional respecto de todos y cada uno de los expedientes a los que tenga acceso y, en general, de cuanta información confidencial pudiera llegar a conocer o tener acceso a, quedando expresamente prohibida la divulgación a terceros de información de cualquier tipo relativa a Bilbao Ekintza y sus expedientes, y que no haya sido expresamente autorizado por ésta, siendo la adjudicataria responsable de la custodia de dicha información y, en todo caso, responsable de las acciones u omisiones de sus empleados o personal dependiente o asociado.

Asimismo, la adjudicataria se obliga a guardar secreto profesional respecto de los datos, tanto de carácter empresarial como de carácter personal, a los que tuviera acceso, obligación que subsistirá una vez finalizada su relación contractual con Bilbao Ekintza.

3.4. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La empresa adjudicataria establecerá las medidas técnicas y organizativas necesarias, a fin de garantizar la seguridad e integridad de los datos de carácter personal a los que tengan acceso, de modo que eviten su alteración, pérdida, tratamiento o acceso no autorizado conforme a los requisitos establecidos, en cada momento, en la normativa de protección de datos de carácter personal que resulte de aplicación durante toda la vigencia del contrato.

Igualmente, la adjudicataria asumirá los compromisos y obligaciones legales que como encargada de los ficheros necesarios, en virtud de los servicios contratados y de lo dispuesto en las leyes y normativas aplicables en cuanto a protección de datos, realizando un tratamiento de los datos única y exclusivamente para la finalidad del presente contrato.

En su caso, los documentos originales en poder de la adjudicataria deberán devolverse a la finalización de la ejecución del contrato. En ese mismo momento deberán ser destruidas cualesquiera copias que la misma conserve en cualquier tipo de soporte.

Así mismo, la empresa adjudicataria deberá utilizar los datos entregados por Bilbao Ekintza únicamente para los fines establecidos en el contrato, debiendo adoptar las medidas de control y seguridad necesarias para proteger los datos que aparezcan en los expedientes encomendados por esta última, de conformidad con la legislación vigente.

Una vez que concluya la relación contractual, la adjudicataria entregará a Bilbao Ekintza toda la información de los expedientes, contenida en soportes automatizados y no automatizados, debiendo asegurar la custodia y destrucción, de toda aquella documentación que le haya sido entregada, incluyendo las fotocopias de los documentos originales.

3.5. INCOMPATIBILIDAD DE FUNCIONES EN EL ASESORAMIENTO JURÍDICO

En cualquier caso, y a fin de salvaguardar los intereses de Bilbao Ekintza, la empresa adjudicataria debe abstenerse de prestar servicios de asesoramiento a empresas y agentes involucrados con interés en todo aquello que afecte al ámbito del contrato.

Asimismo, no ejercerá la defensa de personas, físicas o jurídicas por hechos, actos o situaciones que vayan en contra de los intereses de Bilbao Ekintza en el ámbito del objeto del contrato. Tampoco podrá prestar servicios de reclamación de cantidad o de reconocimiento de derechos en nombre propio, o en nombre de terceras personas frente a Bilbao Ekintza.

4. METODOLOGÍA

La adjudicataria deberá acomodarse, en todo momento, a las directrices que establezca Bilbao Ekintza en lo que se refiere a la prestación del servicio objeto del contrato, con las prioridades que en cada momento pudieran establecerse y las necesidades que pudieran surgir.

Al inicio del proyecto se realizará una reunión de lanzamiento en la que se revisará el plan de trabajo y metodología propuesta por la empresa adjudicataria, así como el proceso de seguimiento hasta la finalización del mismo.

Con el fin de asegurar un adecuado seguimiento y control de los trabajos y dedicación de horas, la entidad adjudicataria enviará, el primer día hábil de cada, un cuadro resumen de los trabajos realizados durante el trimestre anterior que incluya la dedicación de horas. Este cuadro resumen deberá ser validado por Bilbao Ekintza previo al envío de la factura.

5. EQUIPO DE TRABAJO

5.1. REQUERIMIENTOS MÍNIMOS

De acuerdo con el objeto del contrato, y en función de las actividades que se especifican, la adjudicataria deberá cumplir, como mínimo, con los requisitos que se establecen a continuación.

A tal efecto, los licitadores deberán presentar currículo profesional de los miembros del equipo de trabajo propuestos para la prestación del servicio y que cumpla con los siguientes requerimientos mínimos:

Responsabilidad	Requisitos mínimos
Un (1) letrado/a responsable de proyecto	
○ Dirección ejecutiva y efectiva del contrato. ○ Interlocución con Bilbao Ekintza. ○ Organización de la ejecución del trabajo, asegurando el control de los plazos que se establezcan y los niveles de calidad. ○ Gestión de acciones correctivas a las incidencias.	○ Diez (10) años de experiencia acreditada en el ámbito del asesoramiento objeto del contrato. ○ Que haya realizado, en los últimos cinco (5) años, como responsable, al menos dos (2) trabajos similares.
Un (1) letrado/a	
○ Ejecución de los trabajos necesarios para la consecución de las tareas objeto del contrato.	○ Cinco (5) años de experiencia acreditada en el ámbito del asesoramiento objeto del contrato.

5.2. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL EQUIPO DE TRABAJO

Se considera obligación contractual esencial la adscripción del equipo de trabajo con el perfil, responsabilidades y experiencia establecidos en el cuadro, de forma que su incumplimiento por la entidad adjudicataria será causa de resolución del contrato.

Bilbao Ekintza se reserva el derecho a exigir la sustitución del personal asignado al contrato en caso de no idoneidad, por inadecuación de su perfil profesional, por carecer de las habilidades necesarias para el correcto desempeño de sus funciones o por cualquier otra causa justificada, debiendo poner esta circunstancia en conocimiento de la adjudicataria con la antelación suficiente para facilitar la organización de sus recursos.

La sustitución por parte de la adjudicataria de cualquiera de los miembros del equipo de trabajo adscrito a la ejecución del contrato deberá ser autorizada, previa y expresamente, por parte de Bilbao Ekintza, debiendo acreditarse que los nuevos profesionales ostentan las condiciones, en cuanto a experiencia y conocimiento, exigidas para la contratación.

La adjudicataria deberá desarrollar el servicio de forma regular y continua, quedando obligada a cubrir las bajas del personal que se adscriba para prestarlo y que se produzcan por accidente o enfermedad u otras causas durante la vigencia del contrato, no pudiendo en ningún caso interrumpir la prestación del mismo. La sustitución deberá hacerse por personal de similares características y capacitación.

Así mismo, la adjudicataria queda obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia fiscal, laboral y de seguridad social, así como las relativas a seguridad e higiene en el trabajo, quedando Bilbao Ekintza totalmente exento de responsabilidad sobre las relaciones entre la Contratista y su personal.

Bilbao Ekintza se reserva, expresamente, el derecho de exigir cuanta documentación y justificantes estimen precisos para acreditar el cumplimiento por la empresa adjudicataria de las obligaciones anteriores.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos enumerados en este apartado podrá ser causa de resolución del contrato.

5.3. DE LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS TRABAJOS

La adjudicataria se acomodará, en todo momento, a las directrices que marque Bilbao Ekintza en orden a la orientación general de la prestación, así como las prioridades que en cada momento puedan establecerse.

Los trabajos se realizarán en el despacho profesional de la empresa adjudicataria y en los órganos jurisdiccionales, y/o dependencias públicas o privadas que correspondan. No obstante, la entidad adjudicataria estará disponible para asistir a cuantas reuniones requiera Bilbao Ekintza, debiendo desplazar, a su costa, a los miembros del equipo de trabajo que resulten necesarios al lugar que ésta estime oportuno para asegurar la óptima prestación del servicio.

Con carácter general las prestaciones se llevarán a cabo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En términos generales, incumbe a Bilbao Ekintza ejercer, de manera continuada y directa, la inspección y vigilancia del servicio. A tal fin, la adjudicataria queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente pliego en general y, en particular, a las que se señalan a continuación, siendo la relación que se detalla de carácter meramente enunciativo:

- Llevar a cabo todas las funciones objeto del contrato con estricta sujeción a la legislación vigente y a lo establecido en el presente Pliego, durante la vigencia del contrato, debiendo informar mediante la elaboración de informes especiales, de las alteraciones o cambios habidos en el desarrollo de los trabajos objeto del contrato respecto de la legislación vigente.
- Durante la ejecución de los trabajos objeto del contrato, la adjudicataria se compromete, en todo momento, a facilitar a Bilbao Ekintza la información y documentación que esta solicite, para disponer de un pleno conocimiento de las circunstancias en que se desarrollan los trabajos, así como de los eventuales problemas que puedan plantearse y de los métodos y herramientas utilizados para resolverlos.
- Poner a disposición de Bilbao Ekintza, cuando esta así lo requiera, toda la información que esté a su disposición y que sea necesaria, a los efectos de llevar a cabo las funciones de supervisión y control previstas en los pliegos. En todo caso, cuanta documentación se genere en cada uno de los expedientes será de

propiedad de Bilbao Ekintza, debiendo serle facilitada copia de este en el momento que sea solicitado por ésta.

- Informar a Bilbao Ekintza, cuando ésta lo requiera y, en todo caso, mensualmente, de la situación de la gestión de los expedientes encomendados.
- Proponer a Bilbao Ekintza nuevas actuaciones de impulso de los expedientes y procedimientos que considere oportunas al efecto de lograr el mejor resultado en la tramitación y gestión de los asuntos, las cuales nunca deberán ser lesivas o perjudiciales para los intereses e imagen de la entidad.

5.4. DE LA COORDINACIÓN Y DIRECCIÓN EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

La dirección de los trabajos será ejercida por el responsable del contrato, quien actuará como coordinador y supervisor de la efectiva realización de los compromisos contraídos por la adjudicataria.

Bilbao Ekintza proporcionará a la adjudicaría cuanta documentación le sea solicitada, siempre que sea pertinente y necesaria para el buen fin de los encargos, bien en soporte digital, bien por correo electrónico según el volumen de la misma.

Asimismo, pondrá en su conocimiento las normas de régimen interno vigentes en Bilbao Ekintza y le informará, puntualmente, de la terminación de los expedientes que la adjudicataria tuviera encomendados y que, por circunstancias particulares, se hubieran alcanzado su terminación sin su participación.

Durante la ejecución del contrato, el responsable del contrato podrá establecer un sistema de reuniones de trabajo periódicas, sin perjuicio de la realización de cuantas reuniones extraordinarias sean necesarias, en las que se dará cuenta del avance de los trabajos y se adoptarán las decisiones necesarias para el buen desarrollo del servicio.

En atención a la amplitud y diversidad del objeto social de Bilbao Ekintza, en el desenvolvimiento de su actividad pueden plantearse, ocasionalmente, necesidades de carácter específico que requieran un tratamiento singularizado. En tales casos, y previa justificación, Bilbao Ekintza podrá adjudicar la prestación de esos servicios a través de sus sistemas ordinarios de contratación.

RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE INVEST BILBAO

ÁREA DE ECONOMÍA URBANA

BILBAO EKINTZA, EPEL

EVA MARIA SALCEDO PEREZ DE OBANOS - 29152208F

Firmado digitalmente por EVA MARIA SALCEDO PEREZ DE OBANOS - 29152208F
Fecha: 2026.03.24 09:38:46 +01'00'