PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DE LA PARCELA EDIFICABLE PARA 18 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS DE RÉGIMEN TASADO, Nº 3 DEL SECTOR 6.3. "ZEPAI"DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE IDIAZABAL

I. OBJETO DEL CONTRATO

1.OBJETO DEL CONTRATO

Es objeto del presente pliego regular las condiciones que regirán la enajenación, mediante concurso público, de una parcela destinada a 18 viviendas, garajes y trasteros de régimen tasado, propiedad de la sociedad municipal Guardi-Gain, S.A, en el sector 6.3. Zepai de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Idiazabal, conforme a los siguientes criterios:

- Procedimiento: Abierto
- Tramitación: Ordinaria
- Forma: Oferta económica más ventajosa. Varios criterios de adjudicación (concurso)

Las determinaciones urbanísticas y demás características de la parcela objeto de enajenación son las establecidas en:

1º El documento de 17ª modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Idiazabal para la creación de un sector residencial de promoción municipal en la zona de Zepai (aprobado por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 26 de noviembre de 2005 (publicado en el BOG de 11 de enero de 2006, nº 7)

2º El Plan Parcial del sector residencial 6.3 Zepai, aprobado por la Dirección General de Ordenación Territorial el 27 de enero de 2006 (publicado en el BOG de 8 de febrero de 2006, nº 26).

3º El Proyecto de Compensación de Propietario Único del Sector Residencial 6.3 (Zepai) de las Normas Subsidiarias de Idiazabal aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía, de 20 de febrero de 2006 (publicado en el BOG de 6 de marzo de 2006, nº 44).

4ª El Proyecto de Urbanización del sector 6.3 Zepai de las Normas Subsidiarias de Idiazabal aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía de 4 de abril de 2006 (publicado en el BOG de 20 de abril de 2016, nº 74).

■ La Norma Urbanística Particular del Sector (HG)ZE.02 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Idiazabal, aprobado inicialmente el 2 de junio de 2016 (publicado en el BOG de 7 de junio de 2016, nº 107) incluye como criterios y objetivos de ordenación:

"Consolidar e incorporar al planeamiento general la ordenación establecida por la Modificación nº 17 de las NN.SS de Idiazabal relativa a la creación de un sector residencial de promoción municipal en la zona de Zepai.
-Así mismo consolidar las determinaciones del proyecto de urbanización y del Proyecto de Compensación del Sector Residencial 6.3 Zepai.

-Finalizar la ejecución del sector completando la última fase de la urbanización pendiente y la construcción del único solar vacante (nº 3) que quedará destinado a la Vivienda Tasada Municipal de Régimen General.
-Entrega y recepción formal de la urbanización completa del sector ".

Estos documentos se incorporan como anexo I al presente pliego.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA

Los datos generales se encuentran en la Norma Urbanística Particular del Sector (HG)ZE.02 del inicialmente aprobado Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Idiazabal, en las normas particulares para los sectores del suelo urbanizable del documento de 17ª Modificación de las NN.SS de Idiazabal, en la ficha urbanística de la parcela edificable nº 3 del Plan Parcial del sector residencial 6.3 Zepai:

-Superficie total de la parcela: 698,15 m2.
-E**dificabilidad**: Tiene una edificabilidad máxima computable de 2.260m2t y una ocupación máxima en sótano de seiscientos veintitrés metros cuadrados (623)
-**Uso global**: Residencial
-**Condiciones de actuación**: Nueva edificación. Actuación única.
-**Servidumbres** La superficie destinada a porches en planta baja quedará sometida a la servidumbre de uso público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad Asimismo esta parcela, tendrá servidumbres recíprocas, activas y pasivas, de luces y vistas sobre las parcelas colindantes.
-Regulación de las condiciones de edificacion: Las condiciones de edificación de las futuras edificaciones residenciales deberán respetar las determinaciones recogidas en las normas de la cláusula nº 1, las contempladas en la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136) y demás normativa técnica aplicable.
-Gravamen urbanístico: Esta parcela queda afecta con carácter real, al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos de urbanización, que ascienden a la cantidad de ciento cincuenta mil seiscientos noventa y un euros con ochenta y seis céntimos (150.691,86) que representa el 23,76% del gravamen total.
- **Incripción**: Finca: 3792; Tomo: 2087; Libro: 68; Folio: 148

Esta parcela ostenta la naturaleza de Patrimonio Municipal de Suelo conforme al artículo 113-2a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. El destino de las parcelas a enajenar es la construcción de viviendas tasadas, es decir, sometidas a régimen de protección pública. El adjudicatario deberá sufragar la totalidad del coste de las obras de urbanización de conformidad con lo establecido en el Proyecto de Compensación y el Proyecto de Urbanización.

El promotor adjudicatario será igualmente responsable de efectuar la previsión de potencia eléctrica y de efectuar, posteriormente, las contrataciones y adaptaciones correspondientes.

3. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN Y ABONO

El precio mínimo de licitación es de SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (680.000 €), sin IVA y gastos excluidos. Podrá ser mejorado al alza. No se admitirán propuestas con precio inferior al establecido.

El precio total de la compraventa será abonado de la siguiente forma:

-El 30% del precio total, más el IVA correspondiente, en la fecha de firma del contrato privado de compraventa (que tendrá lugar en el plazo máximo de un mes a contar desde el día de la notificación de la adjudicación)

-El 70% del precio total, más el IVA correspondiente, en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de la parcela (que tendrá lugar en el plazo máximo de un mes a contar desde el día de la firma del contrato privado)

4. GARANTÍA DEFINITIVA

El/la licitador/a que presente la oferta económica más ventajosa, procederá a la formalización y entrega en el Ayuntamiento de Idiazabal, de aval del 7% de la cuantía de las cargas de urbanización por un importe de DIEZ MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS Y CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (10.548,43€) en garantía del compromiso de ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con lo establecido en la cláusula nº 11 de este pliego.
Esta garantía será devuelta en el plazo de un año a contar desde la recepción de las obras de urbanización.

Asimismo, y en garantía del cumplimiento satisfactorio del presente contrato, quien resulte adjudicatario deberá constituir a favor de Guardi-Gain, una garantía del 5% del importe de adjudicación, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. La fianza definitiva garantiza el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la adjudicataria al aceptar en su proposición el presente pliego. Es decir, desde el abono de la contraprestación por la adquisición del terreno, pasando por el inicio de la construcción en tiempo y forma de las viviendas de régimen tasado, momento en el que será devuelta o cancelada.

Estas garantías podrán prestarse en cualquiera de las formas previstas en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

II. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

5. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN

La forma de adjudicación es el concurso, por procedimiento abierto, adjudicándose a la oferta económicamente más ventajosa, atendiendo a los distintos criterios de valoración establecidos en el presente pliego.

El presente concurso se anunciará en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Idiazabal y en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

La tramitación será ordinaria

6. ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

6.1 Capacidad del empresario
Podrán presentar proposiciones las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones para contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

La capacidad de obrar del empresario se acreditar

a) Los empresarios que fueren **personas jurídicas** mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

b) De los empresarios **no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea o de los Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo** por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

c) **De los demás empresarios extranjeros**, con informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa.

6.2 La prueba, por parte de los empresarios, de la **no concurrencia** de alguna de las **prohibiciones para contratar** reguladas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa, según los casos, y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado.

6.3 **La solvencia del empresario:**

3.1 La **solvencia económica y financiera** del empresario podrá acreditarse **por uno** de los medios siguientes:
a) Declaración sobre el volumen anual de negocio en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios. El volumen de negocios mínimo exigido es el correspondiente al 100% del presupuesto base de licitación del contrato.

b) Patrimonio neto al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de las cuentas anuales por importe igual o superior al 50% del valor establecido en este pliego

3.2. La **solvencia técnica o profesional** del empresario será acreditada **por todos los medios siguientes**:

1.Experiencia en la promoción de viviendas libre y de protección pública realizadas en los últimos diez años, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos. Se acreditará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o cuando el destinatario sea un comprador privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario. Asimismo, junto a la acreditación anterior, deberá presentar certificado de buena ejecución y satisfacción del contratante de las obras a las que se refiera. Se debe acreditar, como mínimo, 2 promociones de viviendas sometidas a régimen de protección pública o 1 promociones de viviendas sometidas a régimen de protección pública y una promoción de vivienda libre.

2.Declaración indicando los técnicos o las unidades técnicas, estén o no integradas en la empresa, de los que ésta disponga para la ejecución de las obras, especialmente los responsables del control de calidad, acompañada de los documentos acreditativos correspondientes.

3. Títulos académicos y profesionales del empresario y de los directivos de la empresa y, en particular, del responsable o responsables de las obras.

4. En los casos adecuados, indicación de las medidas de gestión medioambientales que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.

5. Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

6.Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las obras, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

7. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

El plazo de presentación de las solicitudes finalizará el 28 de diciembre de 2018, a las 14:00 horas.
El proceso de implantación de la plataforma de licitación electrónica de la entidad Guardi Gain S.A no se ha producido. En consecuencia, las proposiciones se presentarán:

1) A través de la plataforma de licitación electrónica www.contratacion.euskadi.eus.
2) En el domicilio de Guardi Gain S.A, esto es, en el Ayuntamiento de Idiazabal (Plaza Nagusia 3, 20.213 Idiazabal) en horario de atención al público (09:00-14:00)
3) En cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el empresario deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador.

La acreditación de la recepción del referido télex, fax o telegrama se efectuará mediante diligencia extendida en el mismo por funcionario público. Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación. En todo caso, transcurridos cinco días siguientes a esa fecha sin que se haya recibido la documentación, esta no será admitida.

Las proposiciones serán secretas y, para ello, se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de la licitación pública.

Las proposiciones se presentarán en los sobres o archivos electrónicos por la licitadora o persona que ostente su representación.
En el interior de cada sobre o archivo electrónico se hará constar en hoja o fichero independiente su contenido, enunciado numéricamente (art.80.1 RGLCAP).
Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurara en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por el empresario de las cláusulas del presente Pliego.

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en **TRES SOBRES O ARCHIVOS ELECTRÓNICOS,** en los que se hará constar la denominación del sobre y el texto: **PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO PÚBLICO DE LA PARCELA**

La denominación de los sobres es la siguiente:

— SOBRE O ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº UNO: «DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA»

— SOBRE O ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº DOS: «DOCUMENTACIÓN A VALORAR CONFORME A UN JUICIO DE VALOR »

— SOBRE O ARCHIVO ELECTRÓNICO Nº TRES: «OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN EVALUABLE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS»

Sobre o Archivo electrónico nº UNO: "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

En este sobre o archivo electrónico titulado "DOCUMENTACIÓN ADMNISTRATIVA" se deberán incluir los documentos que seguidamente se relacionan, así como un índice en el que se relacionen todos ellos.

□**Documento Europeo Único de Contratación (DEUC)**. De conformidad con lo previsto en los artículos 140 y 141 de la LCSP se presentará una declaración responsable a cumplimentar conforme a las indicaciones incluidas en el **Anexo II,** firmada por la licitadora o su representante.

Cuando la empresa licitadora recurra a la solvencia y medios de otras entidades, deberá presentarse un DEUC por cada una de ellas.

□**Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresarios, en su caso**. Cuando dos o más empresas acudan a una licitación constituyendo una unión temporal, deberán aportar un documento privado indicando los nombres y circunstancias de las empresas que la suscriban, la participación de cada una de ellas, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal, caso de resultar adjudicatarias (arts. 69 LCSP y 24 RGLCAP). El citado documento deberá estar firmado por quienes tengan la representación de cada una de las empresas componentes de la Unión. En estos casos, cada una de las empresas deberá presentar su DEUC. En el **Anexo III** de este pliego se incorpora el modelo de compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresarios.

□**Declaración responsable de adscripción a la ejecución del contrato de los medios personales y materiales**. Se incorpora modelo en el **Anexo IV** al presente pliego.

□**Declaración expresa responsable de la empresa licitadora relativa al grupo empresarial** al que pertenece y comprensiva de todas las sociedades pertenecientes a un mismo grupo, en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio. Se aportará siempre y cuando se establezcan parámetros para considerar que una proposición es anormalmente baja. En caso de no pertenecer a ningún grupo empresarial, la declaración se realizará en este sentido. Se incorpora modelo en el **Anexo V** al presente pliego.

□**Declaración del cumplimiento del código de conducta y marco de integridad institucional aplicable a la contratación pública de la Administración vasca.** Tal declaración deberá ajustarse al modelo que se adjunta en el **Anexo VI** al presente pliego.

□**Declaración de los documentos y datos de las licitadoras de carácter confidencial.** Las empresas licitadoras tendrán que indicar, si es el caso, qué documentos administrativos y técnicos y datos presentados son, a su parecer, constitutivos de ser considerados confidenciales. Adicionalmente, esta circunstancia deberá reflejarse (sobreimpresa, al margen o de cualquier otra forma) en el propio documento señalado como tal. Los documentos y datos presentados por las empresas licitadoras pueden ser considerados de carácter confidencial cuando su divulgación a terceras personas o entidades pueda ser contraria a sus intereses comerciales legítimos o perjudicar

la competencia leal entre empresas. De no aportarse esta declaración se presumirá que ningún documento o dato posee dicho carácter. Se incorpora modelo en el **Anexo VII** del presente pliego.

□**Especialidades en la documentación que han de presentar las licitadoras extranjeras.** Las licitadoras extranjeras deberán presentar, además de la documentación señalada anteriormente, la documentación específica que a continuación se detalla.

Todas las empresas no españolas deben aportar:

□**Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales Españoles de cualquier orden**. Para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, declaración con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder a la licitadora (art.140.1 f) de la LCSP).

Las empresas de Estados que no sean miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Único Europeo deberán aportar además:

-Informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figura inscrita en el registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto que actúa con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato.

-Informe de reciprocidad, al que se refiere el artículo 68 de la LCSP, salvo que se trate de contratos sujetos a regulación armonizada, en cuyo caso se sustituirá por un informe de la Misión Diplomática Permanente o de la Secretaría General de Comercio Exterior del Ministerio de Economía sobre la condición de Estado signatario del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio.

El órgano de contratación o la mesa de contratación podrán, en cualquier momento, solicitar la justificación documental del cumplimiento de las condiciones sobre las que las licitadoras hubieran declarado responsablemente su cumplimiento.

La licitadora deberá presentar la documentación requerida en un plazo suficiente que no podrá ser superior a 10 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la recepción del requerimiento. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que la licitadora ha retirado su oferta y será excluida del procedimiento.

Sobre o Archivo electrónico nº DOS: "DOCUMENTACIÓN A VALORAR CONFORME A JUICIO DE VALOR"

1.- La licitadora deberá aportar un sobre o archivo electrónico nº DOS con el título "DOCUMENTACIÓN A VALORAR CONFORME A UN JUICIO DE VALOR", en el que incluirá la siguiente documentación

▪ **Descripción de las características de la edificación**: detallará la eficiencia energética del edificio (debe conseguir una calificación energética clase B o superior en la Certificación de Eficiencia Energética Obligatoria: Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios), los materiales a emplear con la previsión y coste de mantenimiento posterior (20 años) del edificio y las características de «Passivhaus» o «passive house»

▪ **Plan de Negocio**, en el que se justifique la viabilidad económica redactado en base a un planning de la promoción, estimaciones futuras de ingresos y gastos, **sin incluir en ningún caso de manera expresa, el precio a ofertar por la parcela objeto del concurso.**

2.- En ningún caso deberán incluirse en este sobre o archivo electrónico documentos propios del sobre o archivo electrónico nº TRES.

Sobre o Archivo electrónico nº TRES: "OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN EVALUABLE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS"

En este sobre o archivo electrónico titulado "OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN EVALUABLE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS", se deberán incluir la oferta económica y el resto de documentos a evaluar mediante la aplicación de fórmulas.
Las proposiciones deberán ajustarse al modelo que figura en el **Anexo VIII.**

Tanto la oferta económica como el resto de documentación contenida en este sobre o archivo electrónico serán evaluadas.

Si alguna proposición excediese del presupuesto base de licitación, variara sustancialmente el modelo establecido, o comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte de la empresa licitadora de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la mesa de contratación, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

Cada licitadora no podrá presentar más de una proposición. La contravención de este principio dará lugar a la desestimación de todas las ofertas presentadas simultáneamente.

Cuando la propuesta se formule por una agrupación de empresas, todas las que la componen habrán de firmar la propuesta directamente o mediante representante

8. CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

A) Criterios no evaluables automáticamente: 30 puntos

1) Descripción de la edificación Se valorará hasta un máximo de 16 puntos.

Se valorará:
1º La calificación de la eficiencia energética del edificio: 6 puntos
(La calificación de clase inferior obtendrá cero puntos)
2º Los materiales a emplear y la previsión y coste de mantenimiento posterior (20 años) del edificio: 6 puntos
3º Características o estándares de «Passivhaus» o «passive house»: 4 puntos

2) Plan de Negocio. Se valorará hasta un máximo de 14 puntos.

Se valorará la justificación y coherencia del presupuesto de promoción y su viabilidad económica redactado en base a un planning de la promoción, estimaciones de los flujos de ingresos y gastos, **sin incluir en ningún caso de manera expresa el precio a ofertar por la parcela objeto del concurso. En particular, se valorará:**
Razonabilidad del precio de venta de las viviendas
Razonabilidad de los costes de edificación
Razonabilidad del plazo de materialización de ingresos y gastos

B) Criterios evaluables automáticamente: 70 puntos

Oferta económica: 70 puntos
La valoración se realizará de la siguiente forma: Se otorgará la máxima puntuación (70 puntos) al precio más alto y 0 al precio más bajo. La puntuación del resto de las ofertas se desprende de la fórmula de multiplicar el resultado del cociente entre la oferta del licitador y el precio más más alto que se valora por el número total de puntos aplicables al criterio. Esto es,.

Pl= Ol/Oa x 70
Donde:

Pl: Puntuación licitador
Ol: Oferta licitador
Oa: Oferta más alta

9. CALIFICACIÓN DE DOCUMENTOS Y APERTURA DE LOS SOBRES

Apertura de los sobres o archivos electrónicos nº UNO y calificación de la documentación administrativa

1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la mesa de contratación procederá a la apertura y calificación de la documentación administrativa presentada por las licitadoras, en tiempo y forma, en el denominado sobre o archivo electrónico nº UNO. Si la mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a las partes interesadas, concediéndoles un plazo no superior a 3 días naturales para su corrección o subsanación. De igual forma, la mesa podrá recabar de las licitadoras la presentación de documentación complementaria o aclaratoria de la ya aportada, concediendo un plazo de 5 días naturales para su presentación.

2.- Finalmente, la mesa de contratación procederá a determinar las licitadoras que son admitidas a la licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo.

15.2.- Apertura y examen de los sobres o archivos electrónicos nº DOS

Dicho acto se iniciará con un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuada por la mesa que identifique las admitidas a licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo.

Las empresas que presenten ofertas que no cumplan las características formales indicadas serán requeridas para que corrijan formalmente su oferta, sin alterar el contenido material de la misma. De no atender a este requerimiento serán excluidas del procedimiento.

Se excluirá del procedimiento de licitación a aquellas licitadoras que no cumplan las condiciones técnicas exigidas y las que incorporen en los sobres o archivos electrónicos nº DOS documentación que deba ser objeto de evaluación mediante la aplicación de fórmulas (Sobre o archivo electrónico nº TRES).

15.3.- Apertura y examen de los sobres o archivos electrónicos nº TRES

1.- La apertura de los sobres o archivos electrónicos nº TRES se hará en acto público y, en el caso de indicarse en su convocatoria, podrá seguirse en directo a través del enlace que se indique en la citada convocatoria.

2.- La apertura pública de los sobres o archivos electrónicos nº TRES se iniciará, cuando no haya sobres o archivos electrónicos nº DOS, con un pronunciamiento expreso sobre la calificación de las proposiciones efectuadas por la mesa que identifique las admitidas a licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo.

3.- En el caso de que existan criterios objeto de evaluación mediante juicios de valor, se dará a conocer en este acto el resultado de la misma.

4.- Seguidamente, la mesa de contratación procederá a la apertura de los sobres o archivos electrónicos nº TRES de las licitadoras admitidas, denominados "OFERTA ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN EVALUABLE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS", dando lectura a las ofertas económicas.

5.- La documentación contenida en estos sobres o archivos electrónicos será evaluada conforme a los criterios expresados

15.4.- Actas de la mesa de contratación

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

15.5- Publicidad del resultado de los actos de la mesa de contratación y notificación a las licitadoras afectadas

1.- La calificación, admisión o exclusión de las ofertas se publicarán en el perfil de contratante. Se excluirá aquella información que no sea susceptible de publicación de conformidad con la legislación vigente. Todo ello, sin perjuicio de la necesaria comunicación o notificación, según proceda, a las licitadoras afectadas.

2.- El acto de exclusión de una licitadora podrá ser notificado a esta en el mismo acto público, si fuera posible por encontrarse quien representa a la empresa presente en dicho acto o, en su defecto, con arreglo a los restantes procedimientos establecidos en el artículo 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- La notificación por medios electrónicos se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido 10 días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido; y se entenderá cumplida la obligación de notificación en plazo con la puesta a disposición de la notificación

10. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Consejo de Administración de la sociedad mercantil Guardi Gain, S.A. será el órgano de contratación.

El Consejo de Administración contará con el asesoramiento externo de Ipark taldea (arquitecto D. Iñigo Imaz Murgiondo; suplente: D. Eneko Plazaola Arretxe) y de la letrada asesora Dª Bakarne Barandiaran Altuna.

11. REQUERIMIENTO DE LA DOCUMENTACIÓN

El licitador que haya presentado la mejor oferta en base a la mejor relación calidad-precio será requerido por el órgano de contratación para que, en plazo máximo de DIEZ DÍAS HÁBILES, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la siguiente documentación justificativa:

a) La documentación indicada en la declaración responsable presentada en el sobre A relativa a la capacidad para contratar y solvencia, a la debida representación, declaración de no estar incursa en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión; documentación justificativa de disponer efectivamente de los medios que se hubiera comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato

b) Documento acreditativo de haber constituido la garantía prevista en la cláusula nº4.

c) Documentación acreditativa de hallarse al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y de Seguridad Social, consistente en certificaciones expedidas por las administraciones competentes.

d) Documentación acreditativa de la suscripción de la póliza de Seguro de Responsabilidad Civil con cobertura económica suficiente para la actuación objeto del contrato y justificante de estar al corriente en el pago del mismo.

En caso de no cumplimentar en plazo el requerimiento, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle, en concepto de penalización, el 3% del presupuesto base de licitación, IVA excluido, sin perjuicio de lo establecido en el artículo en la letra a) del apartado 2 del artículo 71 sobre concurrencia de causa impeditiva de contratación ; y se efectuará un nuevo requerimiento a la empresa licitadora o licitadoras siguientes a aquélla, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas.

12. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El órgano de contratación adjudicará el contrato en el plazo máximo de quince días a contar desde el día siguiente al de apertura de proposiciones. De no dictarse la adjudicación en dicho plazo el empresario tiene derecho a retirar su proposición y a que se le devuelva la garantía depositada.
En el caso de que el contrato fuera adjudicado a una Unión Temporal de Empresarios deberán éstas acreditar la constitución de la misma, en escritura pública, dentro del plazo otorgado para la formalización del contrato y NIF asignado a la Unión.

En el plazo máximo de 10 días a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación, el adjudicatario deberá aportar la documentación necesaria para la formalización del contrato de compraventa así como el justificante de ingreso de los gastos de los anuncios del concurso.

13. PERFECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará en documento privado y escritura pública dentro del plazo de dos (2) meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de la adjudicación, constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público. En dicho plazo, deberá comparecer el licitador para formalizar el contrato. La escritura pública incorporará de forma expresa el contenido del presente pliego de condiciones, la propuesta de la adjudicataria y los términos de la adjudicación.

14. CESIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO

Queda expresamente prohibido la subrogación de cualquier persona física o jurídica en los derechos y obligaciones del adjudicatario, salvo autorización expresa y por escrito de Guardi Gain, S.A., previa acreditación por el interesado en la subrogación de que cumple con los requisitos de solvencia técnica y económica precisos y que acepta íntegramente todas las condiciones implícitas en el presente pliego.

III. CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSMISIÓN

15. TRANSMISIÓN DE DOMINIO

Guardi Gain, S.A., se compromete a transmitir la propiedad y posesión de la parcela con destino a la promoción de vivienda tasada municipal de régimen general, mediante el otorgamiento de escritura pública en la que constarán las condiciones previstas en el presente pliego.

El adjudicatario podrá llevar a efecto la futura edificación como titular único, sin necesidad de realizar adquisición o cesión alguna de edificabilidad.

La venta se realiza en concepto de "cuerpo cierto", de conformidad con el contenido del artículo 1471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficies en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que encarezcan la construcción.

La sociedad Guardi Gain S.A pone a disposición de los licitadores y del adjudicatario un proyecto de viviendas que pueden utilizar o no, según su conveniencia.

16. GASTOS Y OBLIGACIONES QUE DEBERÁ AFRONTAR EL ADJUDICATARIO

La adjudicataria correrá con todos los gastos notariales, registrales y fiscales, salvo el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Igualmente, serán de cuenta y cargo de la adjudicataria todos los gastos causados por la publicación de anuncios oficiales originados consecuencia de la tramitación del expediente de contratación.

La incomparecencia de la adjudicataria al otorgamiento de la escritura pública a requerimiento del Guardi-Gain o el incumplimiento, total o parcial, del pago del precio, podrá ser considerado como incumplimiento grave y esencial, que frustra el fin del contrato. En tal caso, el Guardi-Gain podrá optar libremente, por exigir el cumplimiento del contrato o dar por resuelto el mismo, previa la tramitación del expediente oportuno, incautándose la garantía definitiva, con los demás efectos previstos en la legislación vigente.
En caso de resolución contractual por impago de precio, podrá procederse a nueva adjudicación al siguiente licitador.

17.PLAZOS Y CONDICIONES ESPECIALES

La adjudicataria está obligada a destinar la parcela vendida al uso convenido y con las condiciones reflejadas en el Pliego**.**

Condiciones de urbanización y edificación:
El adjudicatario deberá presentar la solicitud de licencia de obras en el Ayuntamiento de Idiazabal en el plazo máximo a los **18 meses** a contar desde la notificación de la adjudicación
El Ayuntamiento de Idiazabal, efectuará el sorteo de las viviendas en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación de la licencia de obras.

La edificación que se realice deberá de cumplir todas y cada una de las condiciones técnicas y urbanísticas previstas en el planeamiento vigente y en tramitación, en el artículo 4 de la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136), en la normativa de viviendas de protección pública y en el Decreto de concesión de la licencia de obras.

El edificio a construir tendrá que tener **aleros** y cubiertas no planas. Asimismo, tendrá que integrarse en el entorno sin discordancia con los elementos.

Las obras de urbanización correspondientes a la parcela deberán de realizarse de acuerdo con el Plan Parcial y el proyecto de urbanización y podrán ser previas o simultáneas a las de edificación.

IV. CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FUTURAS VIVIENDAS Y ANEJOS DE RÉGIMEN TASADO MUNICIPAL

18. CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

El adjudicatario solicitará al Ayuntamiento de Idiazabal de forma simultánea con la licencia de edificación la calificación provisional de las viviendas. La solicitud deberá reunir los requisitos necesarios para su otorgamiento conforme al artículo 10 de la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136).

Igualmente, solicitará la calificación definitiva de forma simultánea con la solicitud de la licencia de primera utilización.

19 EFECTOS DE LA CALIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas y anejos tendrán la calificación permanente de viviendas protegidas; en consecuencia:
1) El procedimiento de adjudicación será el establecido por el artículo 16 de la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136).

2) Estarán sujetas al precio máximo de transmisión establecido en la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136) desarrollado en la cláusula nº20.
3) Las transmisiones estarán sujetas a visado a emitir por el Ayuntamiento de Idiazabal, sin el cual no podrán tener acceso al Registro de la Propiedad
4) Los adjudicatarios tienen obligación de ocupación establecido en la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136).
5) En la calificación definitiva figurará el derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento de Idiazabal y, de forma subsidiaria, a favor de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

20. PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA

Las viviendas, garajes y trasteros que se construyan sobre la parcela respetar los precios máximos de venta establecidos en el artículo 5.1 b) de la Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136): "El precio máximo de venta de las viviendas tasadas municipales de promoción privada será el resultante de la aplicación del índice 1,7 sobre el precio máximo de venta de las viviendas de protección oficial de régimen general vigente en el momento de la calificación provisional de aquellas". La normativa vigente es la Orden, de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (publicada en el BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010).

El precio base máximo vigente es 2.420,85 euros/m² útil (vivienda) y 683,53 euros/m² útil (anejos)
a) Los primeros 45 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,15.
b) A partir de los 45 hasta los 60 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1,10.
c) A partir de los 60 hasta los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda. Precio base multiplicado por 1.
d) A partir de los 75 metros cuadrados útiles de la vivienda hasta los 90 metros cuadrados. Precio base multiplicado por 0,8.

V. RÉGIMEN JURÍDICO, JURISDICCIÓN Y CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

21. RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN

El presente contrato tiene **carácter patrimonial privado** y se regirá por las siguientes disposiciones:

-Por las Cláusulas contenidas en el presente Pliego de Condiciones Generales del Concurso Público.
- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (preparación y adjudicación del contrato con arreglo al artículo 2 de la Instrucción)
-Por las normas de Derecho Privado, que serán aplicables como derecho supletorio para resolver las cuestiones a que pueda dar lugar los efectos y extinción del presente contrato, cuando no puedan ser deducidas de lo establecido en el presente Pliego.

Igualmente, resultarán de aplicación:

-La normativa urbanística indicada en la cláusula nº 1 del presente Pliego
-La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo

-El Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo).junio,
-La Ordenanza reguladora de viviendas tasadas de Idiazabal (publicada en el BOG de 20 de julio de 2015, nº 136)
-La Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda
-El Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo
-La Orden, de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (publicada en el BOPV nº 222, de 18 de noviembre de 2010).

La jurisdicción competente para resolver las controversias es la civil (Juzgado de 1º Instancia de Tolosa y Tribunales de Gipuzkoa y del País Vasco).

22. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

El incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones y plazos de pago e inicio de obras establecidos en el presente pliego así como del resto de las demás obligaciones que asume el adjudicatario facultará a la sociedad pública Guardi Gain S.A (o al Ayuntamiento de Idiazabal, para el caso de subrogación) para optar por exigir el cumplimiento de la obligación o la resolución de la adjudicación y del contrato.

En caso de Guardi Gain S.A optase por la resolución, ejecutará la garantía definitiva del 5% constituida, sin perjuicio de otras responsabilidades exigibles por daños y perjuicios ocasionados, haciendo suyas las cantidades anticipadas y pudiendo disponer libremente del objeto del presente pliego sin más limitaciones que las previstas en el artículo 1504 del Código civil.

Si Guardi Gain S.A optase por exigir el cumplimiento, se considerarán para este efecto vencidas, líquidas y exigibles las cantidades pendientes. Desde dicho momento tales cantidades devengarán el interés legal de dinero vigente sin perjuicio de otras responsabilidades exigibles por daños y perjuicios, considerándose entre ellos la pérdida de poder adquisitivo de la moneda hasta el momento en que se efectúe el pago.