

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE LICITACION DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO EN EL ÁREA AR2.4 PLAN ESPECIAL PE-01 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN ALDAZTORRE - ANTERIOR UARC19, MODIFICADA) DEL PGOU DE LEKEITIO.

1.- OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DE LA FINCA A ENAJENAR.

Es objeto del contrato la enajenación de los derechos urbanísticos correspondientes a la finca nº 10.233 propiedad del Ayuntamiento de Lekeitio inscrita en el Registro de la Propiedad de Markina-Xemein, al Tomo 703, Libro 213, Folio 137, pertenecientes en pleno dominio al Ayuntamiento de Lekeitio en virtud de la cesión de suelo para la ejecución de parte del actual sistema general SO-EL-06 con superficie de 830 m² y que se ordenó en la Modificación de NNSS de Lekeitio aprobada definitivamente mediante Orden Foral 236/2007, de 5 de octubre (BOB nº 209, de 25 de octubre de 2007). La denominación de este sistema general en la Modificación indicada fue SGEL-12 KABAUA y se correspondía con los suelos de la antigua unidad de actuación UARc 12 B.

Los derechos urbanísticos objeto de enajenación se materializarán en el Área AR 2.4 Plan Especial PE-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada) del vigente PGOU del municipio de Lekeitio, cuya ficha urbanística, que se adjunta al presente Pliego de Condiciones Administrativas particulares como **ANEXO I**, da cuenta de las condiciones urbanísticas a las que se halla sujeta.

Los derechos urbanísticos objeto de transmisión **no incluyen** la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución, que corresponde al Ayuntamiento de Lekeitio para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, que se contempla en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

2.- NATURALEZA DEL CONTRATO, TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

2.1. El contrato de compraventa de bienes inmuebles tiene carácter privado patrimonial. De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y 9.2 del 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 (en adelante, LCSP), la enajenación del patrimonio se encuentra excluido del ámbito de aplicación de la citada ley, se regirá por la legislación patrimonial que le resulte aplicable, rigiendo los principios de aquella para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Asimismo, formando parte los derechos urbanísticos objeto de este contrato del Patrimonio municipal de suelo, resulta de aplicación para su enajenación lo establecido en el artículo 116 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo. Por lo tanto, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 116 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se procede a especificar las siguientes determinaciones relacionadas con los derechos objeto de transmisión:

a) Precio mínimo de licitación: El precio mínimo de licitación es el especificado en la Cláusula 4 del presente Pliego.

b) Precios máximos de venta o arrendamiento de las viviendas: Dado el estado de gestión urbanística en el que se encuentra el Área AR2.4 Plan Especial PE-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada) del vigente PGOU del municipio de Lekeitio, resulta imposible anticipar la tipología de viviendas (libres, de protección social o tasadas) que se corresponderán con los derechos urbanísticos que constituyen el objeto de licitación, a la vista de que esta cuestión no se dilucidará hasta la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso de que los derechos urbanísticos transmitidos se materialicen en alguna de las modalidades de Vivienda de Protección Pública que contempla el artículo 21 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda (viviendas de protección social y viviendas tasadas de régimen autonómico o municipal) sus precios máximos de venta o arrendamiento deberán de cumplir con los límites dispuestos en la Orden de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales, o normativa que la sustituya.

En el caso de que los derechos urbanísticos transmitidos se materialicen en viviendas libres, su transmisión en venta no se encuentra, en la actualidad, limitada por un precio máximo de venta. No obstante, a la fecha de publicación de los presentes pliegos, el municipio de Lekeitio ha dado ya inicio al procedimiento para obtener la condición de zona de mercado residencial tensionado, por lo que, en el caso de que esa condición se produjese y persista en el futuro, los precios máximos de arrendamiento de viviendas libres deberán de respetar los límites establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

c) Plazos máximos para la realización de las obras de edificación y, en su caso, de urbanización cuando los terrenos no tuvieran la consideración de solares: Los plazos máximos para la realización de las obras de edificación y de urbanización son los que se establecen en el vigente PGOU del municipio de Lekeitio para el Área AR2.4 Plan Especial PE-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada).

2.2. Los actos de preparación y adjudicación se regirán por las cláusulas contenidas en este pliego, y por cualesquiera otras disposiciones que resulten aplicables, ante todo por la legislación patrimonial que constituye la normativa administrativa específica, siendo la Ley de Contratos aplicable sólo con carácter supletorio. En concreto, por la siguiente:

- Las cláusulas contenidas en este Pliego.
- La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco en su regulación relativa a los Patrimonios municipales de suelo.
- El R.D. 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento de desarrollo en lo relativo al procedimiento a seguir.

- La Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, así como sus principios para los supuestos de resolución de dudas o lagunas a los que se refiere su artículo 4.
- Por cualesquiera otras disposiciones que regulen la contratación, tanto a nivel estatal como autonómico y local, y que resulten de aplicación en el ámbito de esta.
- Con carácter supletorio se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

2.3. El contrato se registrará en cuanto a sus efectos y extinción por las normas de derecho privado, especialmente por las disposiciones contenidas en el Título IV del Libro Cuarto del Código Civil, relativas al contrato de compraventa, y disposiciones que las complementen y desarrollen.

2.4. Las cuestiones litigiosas que pudieran surgir acerca de la interpretación del presente pliego serán resueltas por los órganos competentes del Ayuntamiento de Lekeitio, previa audiencia del solicitante. Sus acuerdos y resoluciones pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. Contra los acuerdos y resoluciones que pongan fin a la vía administrativa procederá el recurso contencioso administrativo. Potestativamente, los acuerdos y resoluciones podrán ser recurridos en reposición ante el órgano municipal que lo hubiese dictado.

En aplicación del apartado 3 del artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de este. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora. El adjudicatario hace una renuncia expresa al fuero de su domicilio y se somete a los Juzgados y Tribunales del Territorio Histórico de Bizkaia que sean competentes para la resolución de cuantas incidencias y reclamaciones pudieran plantearse.

3.- ORGANO DE CONTRATACIÓN.

Conforme a lo dispuesto en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, cuando el presupuesto base de licitación, en los términos definidos en el artículo 100.1, no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados. Sin perjuicio de lo anterior, mediante Decreto de Alcaldía de 25 de octubre de 2023 esta facultad se encuentra delegada a la Junta de Gobierno Local, que será quien ejerza las facultades de Órgano de Contratación del contrato a adjudicar.

El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a

este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la jurisdicción competente.

4.- TIPO DE LICITACIÓN.

El precio base, tipo de licitación mejorable al alza por los licitadores, se establece en la cantidad de QUINIENTOS OCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS Y CINCUENTA CENTIMOS (**508.748,50€**)

EN ESTA CANTIDAD NO ESTÁN INCLUIDOS LOS IMPUESTOS.

Quedarán excluidas aquellas proposiciones económicas inferiores al tipo de licitación.

Todos los gastos e impuestos que conlleve la transmisión, así como los gastos de publicación del anuncio de licitación en el Boletín Oficial de Bizkaia, gastos notariales, registrales, Impuestos, etc., serán de cuenta del adjudicatario correspondiente.

El pago del precio se hará efectivo mediante el ingreso en la cuenta bancaria que a tal fin señale la Administración Municipal, debiendo el adjudicatario satisfacer la totalidad del mismo, incrementado con el impuesto que corresponda, antes del otorgamiento de la escritura pública y en los quince días siguientes a la emisión de la correspondiente factura por el Ayuntamiento

5.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y REGLAS DE DESEMPATE.

El contrato se adjudicará mediante procedimiento abierto y en virtud de lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo la enajenación de bienes del patrimonio municipal del suelo se realizará mediante concurso.

En el **ANEXO II** a este Pliego se establece el modelo de proposición que deberán presentar los licitadores debidamente cumplimentado en cuanto a los siguientes apartados de la presente cláusula.

1. Mejora del precio sobre el tipo de licitación: hasta 85 puntos.

La oferta más ventajosa, hasta un máximo de 85 puntos.

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta más ventajosa y la puntuación del resto de ofertas se calculará mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = (\text{Oferta a evaluar} / \text{Oferta más alta}) \times 85$$

2. Criterios relacionados con la propiedad en el Area AR2.4 Plan especial PE-01 (desarrollo residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada): hasta 15 puntos

Se considera que la adjudicación de los derechos urbanísticos objeto de transmisión no generaran por si mismos el derecho a obtener una parcela de resultado en el Área AR 2.4, por lo que, en aras de facilitar la gestión urbanística de la referida Área y evitar la posible creación de proindivisos en el futuro Proyecto de Reparcelación a tramitar por la Junta de Concertación, se valorarán hasta un máximo de 15 puntos las propuestas de aquellos

licitadores que acrediten ser propietarios de suelos y derechos urbanísticos en el Área AR2.4 Plan Especial PE-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada) del vigente PGOU del municipio de Lekeitio. La puntuación variará en función de las siguientes certificaciones:

2.1. Acreditación de ostentar la propiedad de suelos y derechos urbanísticos igual o superior a 1.500 m². Se obtendrán 5 puntos.

2.2. Acreditación de ostentar la propiedad de suelos y derechos urbanísticos igual o superior a 3.000 m². Se obtendrán 10 puntos.

2.3. Acreditación de ostentar la propiedad de suelos y derechos urbanísticos igual o superior a 5.000 m². Se obtendrán 15 puntos.

Las opciones no son concurrentes, de forma que, de ofertarse alguna de ellas, deberá hacerse sobre una sola.

Para la acreditación de este criterio, los licitadores deberán adjuntar en el sobre electrónico B los documentos que acrediten la propiedad de los suelos y derechos urbanísticos cuya titularidad se atribuyen.

3. Reglas de desempate:

En el supuesto de que tras la aplicación de los criterios arriba establecidos resultarán ofertas con la misma puntuación, se aplicarán, por orden, las siguientes reglas para resolver el desempate:

1. Mayor precio ofertado

2. Mayor porcentaje de propiedad en el Área AR2.4 Plan Especial PE-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARc19, modificada) del vigente PGOU del municipio de Lekeitio.

3. Si las ofertas fueran coincidentes en todos los supuestos anteriores, se celebrará sorteo entre los empatados en sesión abierta a todos los licitadores.

6. LICITADORES.

Podrán concurrir a esta licitación, por sí o por medio de representante, las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar de conformidad con lo establecido en los artículos 37, 38 y 1457 y s.s. del Código Civil, se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o de Seguridad Social con cualesquiera Administraciones y no hayan incurrido en falsedad al facilitar cualesquiera datos relativos a su capacidad y no estén incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar. No podrán ser adquirentes las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, así como las que incurriesen en los supuestos contemplados en la normativa

sobre incompatibilidades, Así como en el supuesto del apartado 4 del artículo 1459 del código civil.

Las personas licitadoras podrán concurrir solas o conjuntamente. En este último supuesto, todas y cada una de las personas licitadoras deberán cumplir con los requisitos exigidos y no estar afectadas por las prohibiciones ni incompatibilidades para contratar con la administración.

7. PROPOSICIONES: DOCUMENTACIÓN Y PROPUESTAS.

7.1. Las proposiciones serán secretas. Su presentación presume la aceptación incondicional de las cláusulas de este Pliego y, en general, del resto de los documentos contractuales, sin salvedad alguna, así como la declaración responsable de la exactitud de todos los datos presentados.

7.2. Cada persona licitadora no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente, ni figurar en más de una agrupación de licitadores. La infracción de estas normas dará lugar automáticamente a la no admisión de todas las proposiciones por ella presentadas. Conforme al art.14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la proposición deberá presentarse de forma telemática, a través del Perfil del Contratante.

Todos los documentos que se incorporen en los sobres electrónicos deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Las proposiciones se presentarán en la dirección electrónica habilitada al efecto (<https://egoitza.lekeitio.eus/kontratazioa/licitacion/oferta/asistenteInscripcion?numexpediente=B057-2026-00017>) en el plazo y antes de la hora máxima que se determine en el correspondiente anuncio de licitación, debiendo estar la oferta firmada mediante firma electrónica reconocida, válidamente emitida por un Prestador de servicios electrónicos de confianza admitido por la plataforma, y que garantice la identidad e integridad del documento, la oferta y todos los documentos asociados a la misma, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza y demás disposiciones de contratación pública electrónica.

El servicio de sobre digital será accesible para las empresas licitadoras desde la dirección de internet habilitada. Desde esta dirección se podrá acceder a los formularios web de preparación y presentación de la oferta. En el momento de realizar el envío de su propuesta, deberá firmar la oferta con un certificado digital emitido por una de las entidades de certificación reconocidas.

SOBRE ELECTRÓNICO A: CAPACIDAD DE OBRAR

Para la acreditación de la capacidad del licitador, éste deberá incluir en este sobre, según sus circunstancias, la documentación que le sea aplicable entre la que a continuación se señala:

- Documento Nacional de Identidad de la persona que presenta la proposición en nombre propio o como apoderado.
- La capacidad de obrar de las empresas que fueran personas jurídicas se acreditará mediante escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito 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 regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- Si se trata de una persona jurídica, asociativa o societaria, o siendo empresa individual, si no firma la proposición económica el titular registral de la empresa, habrá también de incluirse escritura de apoderamiento, debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil, a favor de la persona que suscriba la oferta económica, con facultades para contratar con la Administración.
- Certificación expedida por la Hacienda que corresponda (Diputación Foral de Araba, Diputación Foral de Bizkaia, Diputación Foral de Gipuzkoa, Diputación Foral de Navarra, Agencia Estatal Tributaria) de estar al corriente de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes.
- Certificación administrativa expedida por la Tesorería de la Seguridad Social o, en su caso, el alta de la Mutua correspondiente.
- Las empresas extranjeras, deberán presentar una declaración de su voluntad de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Bizkaia de cualquier orden, para todas las incidencias que a modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Los interesados tienen derecho a no aportar la documentación que ya se encuentre en poder de la Administración actuante o haya sido elaborada por cualquier otra Administración según el artículo 28.2 de la Ley 39/2015 del procedimiento administrativo común. El Ayuntamiento de Lekeitio recabará directamente de cualquier entidad perteneciente al sector público los datos necesarios para comprobar el cumplimiento de las condiciones requeridas en el presente Pliego. No obstante, el solicitante tendrá que autorizar expresamente al Ayuntamiento para que recabe la documentación obrante en entidades pertenecientes al sector público mediante la cumplimentación del apartado relativo a esta cuestión que obra en el **ANEXO II** de este Pliego.

SOBRE ELECTRÓNICO B: PROPOSICIÓN DEL LICITADOR

Contendrá una sola proposición firmada por el licitador o persona que lo represente comprensiva de los criterios a valorar y redactada conforme al modelo del **ANEXO II**.

En su caso, para la acreditación del criterio de adjudicación al que se hace referencia en la cláusula 5.2 del presente pliego, los licitadores deberán acompañar en este sobre los documentos que acrediten la propiedad de los suelos y derechos urbanísticos cuya titularidad se atribuyen.

La propuesta económica no podrá ser inferior al tipo de licitación fijado en la cláusula 5 de este pliego. En caso de que la propuesta económica sea inferior al tipo de licitación fijado, la propuesta será excluida.

El Ayuntamiento de Lekeitio podrá comprobar, tanto antes como después de la adjudicación y en el curso del contrato, la veracidad del contenido de los documentos incluidos en los sobres electrónicos A y B, entendiéndose que la falsedad de los datos y circunstancias presentados por la empresa puede ser causa de nulidad del contrato, en su caso, por incumplimiento imputable al contratista, con pérdida de la garantía definitiva constituida o, en su caso, indemnización por valor de aquella si no se ha constituido, debiendo indemnizar, además a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

8. PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES.

8.1. El expediente estará a disposición de quien desee examinarlo, en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Lekeitio.

8.2. Las proposiciones deberán presentarse en el plazo de QUINCE (15) DIAS HABILES contados a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de Bizkaia. No obstante, si el último día del citado plazo fuera sábado o coincidiera en festivo, el mismo se pospondrá hasta la misma hora del siguiente día hábil. El plazo finalizará a las 14:00 horas del día indicado en el anuncio de licitación.

Asi mismo, al objeto de dar mayor publicidad al procedimiento, la convocatoria se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la plataforma de contratación pública de Euskadi.

8.3. Las proposiciones se presentarán de forma electrónica a través del Perfil del contratante.

9. MESA DE CONTRATACIÓN.

Finalizado el plazo de presentación de proposiciones se constituirá la Mesa de Contratación que estará formada por los siguientes miembros:

- Presidente: Alcalde del Ayuntamiento de Lekeitio o persona en quien delegue.
- Vocales:
 - Un/una concejal miembro de la Comisión relacionada con el objeto del contrato.
 - Un técnico municipal
 - Interventora del Ayuntamiento de Lekeitio.
 - Secretario del Ayuntamiento de Lekeitio.
- Secretario/a de la Mesa: Administrativo de contratación.

10.- APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.

10.1. Concluido el plazo de presentación de proposiciones, se procederá a la apertura y calificación de la documentación presentada por las personas licitadoras, en tiempo y forma, en el denominado Sobre “A”.

Si se observaran defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, se comunicará a las personas o empresas interesadas concediendo un plazo no superior a tres días naturales para su corrección o subsanación.

10.2. De igual forma, la Mesa de Contratación podrá recabar de la persona licitadora aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en un plazo no superior a cinco días naturales, sin que en este momento pueda la Mesa hacerse cargo de documentos cuya presentación hubiese resultado obligada durante el plazo de admisión de ofertas o el de corrección o subsanación de defectos u omisiones señalado anteriormente.

10.3. La Mesa, una vez calificada la documentación presentada y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de esta, determinará los licitadores que se ajustan a los criterios establecidos, con pronunciamiento expreso sobre las ofertas admitidas a la licitación, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo.

10.4. Una vez examinado y subsanado, en su caso, la documentación contenida en el sobre “A”, la Mesa procederá a la apertura del Sobre “B”, que contiene la propuesta económica presentada por las personas licitadoras admitidas, dando lectura a las ofertas económicas.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, fuese inferior al tipo de licitación, fuese parcial, variara sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte de la persona o empresa licitadora de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa, en resolución motivada. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que

lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

La Mesa de Contratación levantará acta de la sesión o sesiones celebradas y formulará propuesta de adjudicación para su aprobación por el Órgano de Contratación.

11.- ADJUDICACIÓN.

11.1. La Mesa de Contratación evaluará las ofertas presentadas y remitirá al órgano de contratación junto con el acta, la correspondiente valoración y la propuesta de adjudicación en la que figurarán ordenadas las ofertas de forma decreciente, por aplicación de los criterios establecidos en la cláusula 5 de este pliego.

11.2. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor de la licitadora propuesta, que no los adquirirá frente a la Administración, mientras no se haya formalizado el contrato.

11.3. El órgano de contratación requerirá a la persona o empresa que haya obtenido la mayor puntuación para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiere recibido dicho requerimiento, presente la siguiente documentación:

- Garantía definitiva: El adjudicatario, en el plazo de 10 días hábiles a contar desde el día siguiente a aquél en que hubiera recibido la notificación de la adjudicación deberá constituir garantía por importe correspondiente al 5% del precio ofertado en su propuesta, en alguna de las formas que se establecen en el art. 108 de la LCSP.

La falta de constitución de la garantía dará opción al Órgano de Contratación para exigir el cumplimiento por las vías legales al efecto, o declarar resuelta la adjudicación por incumplimiento culpable, pudiendo en tal caso ofrecer el contrato al siguiente o siguientes licitadores, si los hubiere, por orden de puntuación.

11.4. El órgano de contratación deberá adjudicar el contrato tras la recepción de la documentación señalada en el requerimiento. No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego. La adjudicación deberá ser motivada, se notificará a las personas licitadoras y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante en el plazo de quince días.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

En todo caso, el acuerdo contendrá el nombre del adjudicatario, características y ventajas de la proposición del adjudicatario determinantes de que haya sido seleccionada la oferta

de éste con preferencia a las que hayan presentado los restantes licitadores cuyas ofertas hayan sido admitidas.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente.

11.5. 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 quienes la hayan presentado. Transcurrido el plazo de un año desde la adjudicación del contrato sin que se haya procedido a su recogida, la Administración dispondrá sobre su destrucción.

12.- ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA Y PAGO DEL PRECIO.

12.1. La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría de Lekeitio, en el momento que se determine por el adjudicatario dentro del plazo de los TRES MESES siguientes a contar desde la notificación de la adjudicación. A la escritura que se formalice se unirá como anexo un ejemplar del presente pliego, que será firmado por la persona o empresa adjudicataria, dejando constancia con ello de su conocimiento y en prueba de su conformidad, considerándose a todos los efectos parte integrante del contrato.

12.2. Con anterioridad al acto de la firma de la escritura, la parte compradora deberá abonar el precio ofertado, siendo de su cuenta todas las tasas, impuestos, gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualquier otro que genere el procedimiento de transmisión del bien.

12.3. Igualmente, deberá presentar la escritura en las oficinas liquidadoras de los impuestos que graven la transmisión, siendo de su cuenta el abono de dichos impuestos, excepto el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere.

12.4. Cuando por causas imputables a la persona adjudicataria no pudiere formalizarse la escritura dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución de la compraventa, siendo trámite necesario la audiencia del interesado. En tal supuesto, procederá la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

12.5. Si las causas de la no formalización fueren imputables a la Administración, se indemnizará al adjudicatario por los daños y perjuicios que la demora le pueda ocasionar.

13. DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.

La garantía definitiva será devuelta tras la formalización de la Escritura Pública de compraventa.

14- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato la renuncia a la adjudicación, la no formalización de la escritura pública, la falta de pago del precio total del contrato, así como las demás causas de resolución imputables al adjudicatario previstas en la legislación vigente.

Sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder en concepto de daños y perjuicios causados por cualesquiera supuestos de resolución imputable al adjudicatario, en el supuesto de resolución por causa distinta de la derivada de la falta de constitución de la garantía, el acuerdo resolutorio conllevará la pérdida de esta.

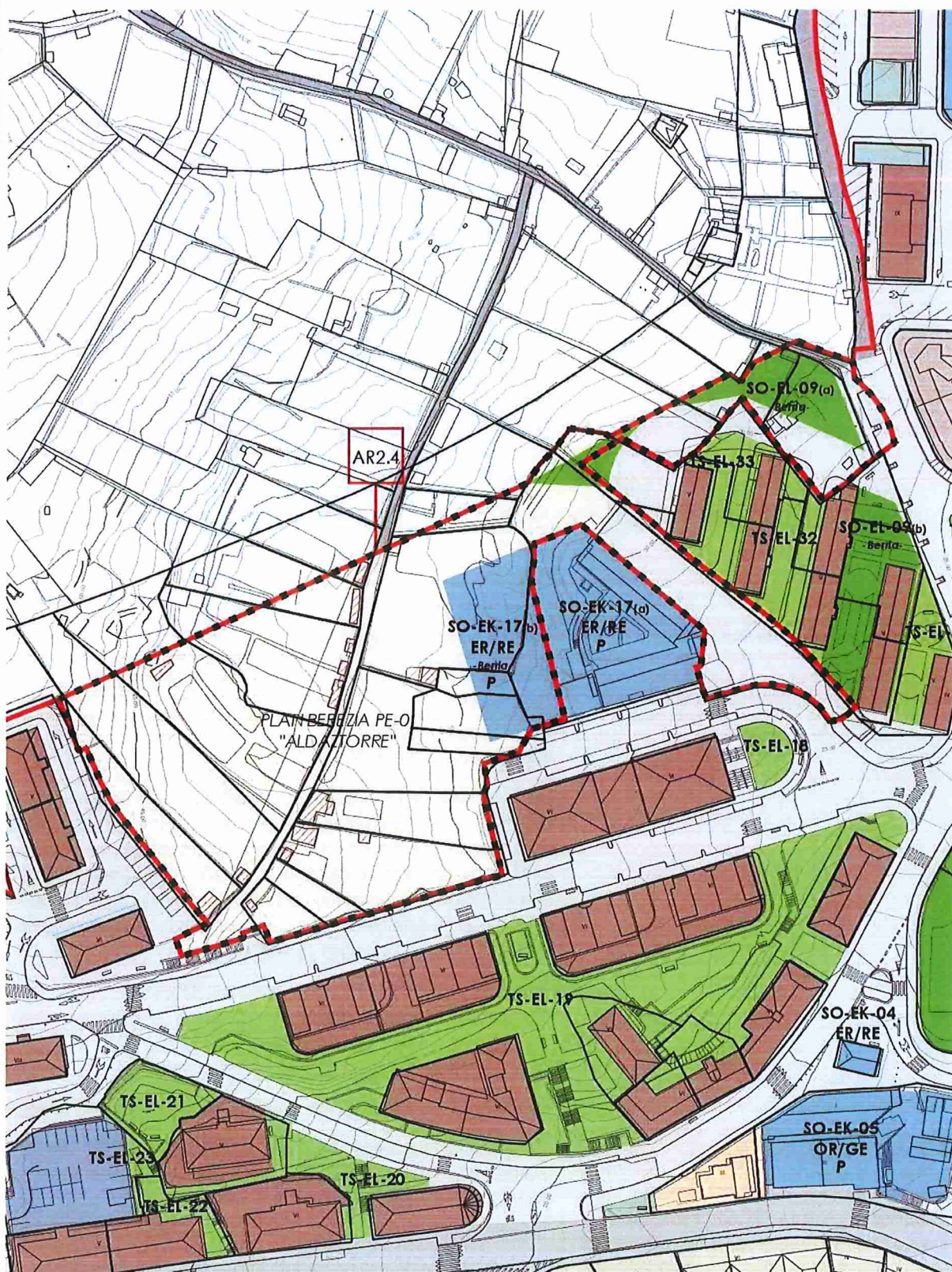
ANEXO I

H A P O

LEKEITIO

P G O U

PE-01 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN ALDAZTORRE - ANTERIOR UARC-19, MODIFICADA)



PE-01 (DERROLLO RESIDENCIAL EN ALDAZTORRE - ANTERIOR UARc-19, MODIFICADA)

<i>Descripción de la actuación</i>	Se revisan las determinaciones de la ordenación prevista en las NNSS anteriores (UARc-19). Al no considerarse en el modelo de ordenación municipal el vial de enlace entre la Variante y el entorno de Eguzki Begira, se redelimita el ámbito (se reduce). Se fija el mismo número de viviendas (120 unidades), pero se incrementa la proporción de viviendas protegidas, hasta equipararse en número a las libres. Las edificabilidades se ajustan tanto sobre rasante, como bajo rasante, y se incorpora uso terciario. El diseño pormenorizado se remite a Plan Especial, que concretará en su momento el diseño de la edificación, sistemas viarios y dotaciones de carácter local. Al menos, se creará una conexión peatonal por el extremo superior con el barrio de San Andrés. La edificación intentará configurar espacios en base a manzanas abiertas o configuraciones mixtas, adaptadas a la topografía, en detrimento del bloque lineal o compacto aislado. Los espacios libres estarán entrelazados a la estructura general colindante y no serán residuales. Se pretende se dispongan zonas de juegos infantiles o de adultos.
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL	
<i>Superficie</i>	10.878 m ²
<i>Clase de suelo</i>	Urbano
<i>Categoría de suelo</i>	No consolidado
<i>Zona de Calificación Global</i>	Edificación alta densidad
<i>Uso global</i>	Residencial
<i>Ámbito de Ordenación Urbanística</i>	Área AR2.4
<i>Edificabilidad urbanística</i>	Sobre rasante: 12.900 m²c Bajo rasante: 4.800 m²c En la edificabilidad indicada, se encuentran incluidos los siguientes reconocimientos de edificabilidad derivados de los convenios de cesión anticipada de suelo acordados entre el Ayuntamiento de Lekeitio y los particulares propietarios del suelo en el año 2018 para la ejecución del proyecto de urbanización del Barrio de San Andrés dentro de su declaración de éste como Área Degradada. Las parcelas incluidas en los mencionados Convenios son las siguientes: -Parcela 002 del polígono 005. Superficie: 236,23 m² -Parcela 003 del polígono 005. Superficie: 637,75 m²(1) -Parcela 004 del polígono 005. Superficie: 227,02 m² -Parcela 006 del polígono 005. Superficie: 922,07 m² La edificabilidad urbanística reconocida a cada parcela es la siguiente: -Parcela 002 del polígono 005. Edificabilidad reconocida: 158,72 m²c -Parcela 003 del polígono 005. Edificabilidad reconocida: 428,49 m²c -Parcela 004 del polígono 005. Edificabilidad reconocida: 152,53 m²c -Parcela 006 del polígono 005. Edificabilidad reconocida: 619,52 m²c (1) La superficie de suelo indicada incluye 55 m² pertenecientes a D^a Dolores Ocamí Uberuaga y/o herederos, en virtud del convenio de cesión de suelo firmado con el Ayuntamiento de Lekeitio en fecha de 29 de noviembre de 1991 y cuyos derechos urbanísticos se encuentran

		reconocidos en la edificabilidad urbanística asignada a este Plan Especial. También, la edificabilidad urbanística prevista en el Plan Especial incluye la correspondiente a los derechos urbanísticos derivadas de la cesión de suelo para la ejecución de parte del actual sistema general SO-EL-06 con superficie de 830 m² y que se ordenó en la Modificación de NNSS de Lekeitio aprobada definitivamente mediante Orden Foral 236/2007, de 5 de octubre (BOB nº 209, de 25 de octubre de 2007). La denominación de este sistema general en la Modificación indicada fue SGEL-12 KABAUA y correspondía con los suelos de la antigua unidad de actuación UARc12 B.				
Vivienda protegida		<table><tr><td><u>VPS (Social):</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30</td><td><u>VT (Tasada)::</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30</td></tr></table> <u>El estándar del ámbito sería:</u> <i>Edificabilidad mínima destinada a Viviendas de Protección Social (VPS) y Viviendas Tasadas (VT): 4.960 m² (40%)</i> <i>(incremento residencial de 12.400 - 0 preexistentes = 12.400 m²)</i> <table><tr><td><u>VPS (mínimo 20%):</u> Sobre rasante: 2.480 m²c</td><td><u>VT:</u> Sobre rasante: 2.480 m²c</td></tr></table> El ámbito es excedentario (1.240 m²c), y sirve para compensar, a nivel global municipal, el déficit de otros ámbitos deficitarios. La Memoria de Ordenación justifica el balance global municipal, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.	<u>VPS (Social):</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30	<u>VT (Tasada)::</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30	<u>VPS (mínimo 20%):</u> Sobre rasante: 2.480 m²c	<u>VT:</u> Sobre rasante: 2.480 m²c
<u>VPS (Social):</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30	<u>VT (Tasada)::</u> Sobre rasante: 3.100 m²c Bajo rasante: 1.200 m²c Número mínimo de viviendas: 30					
<u>VPS (mínimo 20%):</u> Sobre rasante: 2.480 m²c	<u>VT:</u> Sobre rasante: 2.480 m²c					
Sistemas Generales	<table><tr><td>Espacio libre</td><td rowspan="2">Se ordena incluido en el ámbito el sistema general TS-EL-09 de 588m².</td></tr><tr><td>Equipamiento</td></tr></table>	Espacio libre	Se ordena incluido en el ámbito el sistema general TS-EL-09 de 588m².	Equipamiento		
Espacio libre	Se ordena incluido en el ámbito el sistema general TS-EL-09 de 588m².					
Equipamiento						
Precisiones normativas		Se estiman en el ámbito un máximo de 120 viviendas, 60 protegidas (mínimo) y 60 libres (máximo). La edificabilidad para viviendas libres será: -Sobre rasante: 6.200 m²c -Bajo rasante: 2.400 m²c Al menos, 500 m²c se dedicarán al uso terciario, en Planta Baja. El acceso a garajes (rampa) se resolverá en el interior de la edificación. Altura de la edificación: -Sobre rasante: PB+4+BC o hasta un máximo de 18,5 m en fachada -Bajo rasante: 2 plantas La ordenación del Plan Especial preverá la conformación de un espacio libre privado que se prevé sea adjudicada a las RR MM Agustinas Recoletas, completando así un amplio jardín al servicio del Convento, y configurado urbanísticamente como SG privado dotacional con denominación SO-EK-17(b) de 868 m². De acuerdo con la naturaleza propia de la actividad religiosa, el nuevo jardín dotacional privado podrá ser cercado mediante muro o elementos de similares características cuyas condiciones serán establecidas por el Plan Especial. En los Espacios Libres Sistema Local, se dispondrán zonas de juegos infantiles o de adultos. También como consecuencia de la ejecución de los Convenios Urbanísticos de cesión de suelo antes referenciados, dentro del ámbito del Plan Especial, el Ayuntamiento de Lekeitio ha urbanizado anticipadamente viales y Sistemas Generales de espacios libres a cargo y por cuenta de los proyectos de reparcelación urbanística de				

	este ámbito. Las obligaciones económicas y de ejecución de obra realizadas a su cuenta, deberán ser incluidas en la cuenta de liquidación de los proyectos de equidistribución que desarrollen el Plan Especial, reembolsando al Ayuntamiento los costes económicos y de ejecución de obra anticipados. En el caso de que el desarrollo del Plan Especial prevea una afección en la situación sociolingüística, se realizará la Evaluación del Impacto Lingüístico correspondiente al plan y, si procede, se establecerán medidas correctoras.		
Condiciones para la ejecución			
Edificación disconforme	Los planos de ordenación indican edificaciones preexistentes, que serán objeto de derribo.		
Iniciativa	Privada		
Instrumentos de ejecución	Plan Especial, PAU, Proyectos de reparcelación, urbanización y edificación.		
Prioridad	Prioridad 1		
Plazos para la redacción del Plan Especial	4 años a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva de este Plan General.		
Plazos de desarrollo de actuaciones y ejecución de obras de urbanización	1 año a computar a partir del día siguiente a la aprobación definitiva del Plan Especial para presentar proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización. 6 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización. El proyecto de urbanización deberá ejecutarse en una sola fase. 18 meses a computar a partir del día siguiente al otorgamiento de permiso y/o licencia para el inicio de la ejecución de las obras de urbanización para solicitar al Ayuntamiento la recepción de las obras de urbanización.		
Viabilidad económica de la actuación			
Repercusión máxima de suelo y urbanización admitida			
Estimación valor de mercado (euros)	32.266.642		
Repercusión suelo y urbanización máxima (euros)	9.746.178		
Porcentaje repercusión máxima viabilidad (euros)	30,21 %		
Estimación de los costes de ejecución de la actuación			
	Superficie (m²)	Coste unitario (euros/m²)	Coste estimado (euros)
Urbanización y espacios libres	2.148	110	236.280
Urbanización viales y otros	-	2.160.000	2.160.000
Coste estimado de ejecución de la urbanización (euros)			2.396.280
Valor estimado del suelo (euros/m2)			1.875.960
Estimación del coste de desarrollo de la actuación (euros)			4.272.240
Porcentaje estimado de repercusión de suelo y urbanización			13,24 %

ANEXO II**MODELO DE PROPOSICIÓN**

D/Dña....., con domicilio en....., calle , y provisto de D.N.I en nombre propio o en representación de , con domicilio en , calle Tfno y N.I.F....., bien enterado del

Pliego de Cláusulas Administrativas que rigen la enajenación de LOS DERECHOS URBANÍSTICOS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO EN EL ÁREA AR2.4 PLAN ESPECIAL Pe-01 (DESARROLLO RESIDENCIAL EN ALDAZTORRE - ANTERIOR UARC19, MODIFICADA) DEL PGOU DE LEKEITIO. presenta la siguiente proposición

1.- El precio ofertado, impuestos excluidos, es el siguiente (1):.....

2.- Que ostentamos la propiedad de suelos y derechos urbanísticos, en el AR 2.4 Plan Especial P-01 (Desarrollo Residencial en Aldaztorre - anterior UARC19, modificada) del vigente PGOU del municipio de Lekeitio, igual o superior a ... m².

3.- Que adjuntamos al presente Anexo, los documentos que acreditan la propiedad de los suelos y derechos urbanísticos cuya titularidad nos atribuimos.

4.- Que autorizamos expresamente al Ayuntamiento de Lekeitio a recabar directamente de cualquier entidad perteneciente al sector público los datos necesarios para comprobar el cumplimiento de las condiciones requeridas en los presentes Pliegos

La presentación de la oferta supondrá la aceptación de las condiciones administrativas del Pliego que obra en el expediente.

(Fecha y firma del proponente)

(1) La cantidad ofertada se deberá expresar en letra y número. En caso de contradicción entre la cantidad expresada en letra y en número, se dará validez a la expresada en letra.