ANOETAKO UDALA

Espediente kodea / Cód. expte. 2023KAPI0002

# BALDINTZA ADMINISTRATIBO BEREZIEN AGIRIA

## "MODESTOENEA" ERAIKINA ETA LURSAILAK EROSTEA, ANOETAKO 3092661 A KATASTRO-FINKAN (7579127 KATASTRO-ERREFERENTZIA) KOKATUTAKOA

### 1. XEDEA ETA KALIFIKAZIOA

Kontratu honen xedea da Anoetako udalerriko hiri-lurzoru finkatugabean dagoen 3092661 A katastro-finkaren lurzorua kostu bidez eta zuzenean eskuratzea, baita bertan dagoen Modestoenea izeneko eraikina ere.

Zuzeneko erosketa denez, kontratua ez da sortatan banatzen.

Kontratu pribatua da, eta ondare-legeriak arautuko du, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legearen 9. artikuluaren arabera (Lege horren bidez, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014ko otsailaren 26ko 2014/23/EB eta 2014/24/EB zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora).

Kontratu hau araudi honek arautuko du: azaroaren 3ko 33/2003 Legea, Herri Administrazioen Ondareari buruzkoa; abuztuaren 28ko 1373/2009 Errege Dekretua, Herri Administrazioen Ondareari buruzko Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duena; apirilaren 2ko 7/1985 Legea, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituena; ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretua, Toki Erakundeen Ondasunen Erregelamendua onartzen duena; apirilaren 18ko 781/1986 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako toki-araubidearen arloan indarrean dauden lege-xedapenen testu bategina; eta baldintza zehatzen agiri hau. Hori guztia, hargatik eragotzi gabe, SPKLren 4. artikuluaren arabera, aipatutako arau bereziek arautuko dutela, eta SPKLren printzipioak aplikatuko direla, arau berezirik ezean kontratua prestatzeko eta esleitzeko sor daitezkeen zalantzak eta hutsuneak ebazteko.
Gainera, kontratua datuen babesari buruzko estatuko eta Europar Batasuneko araudiaren

# PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

## ADQUISICIÓN DE LOS TERRENOS Y EDIFICIO "MODESTOENEA" SITO EN LA FINCA CATASTRAL 3092661 A, REFERENCIA CATASTRAL 7579127, EN ANOETA

### 1. OBJETO Y CALIFICACIÓN

El objeto del presente contrato es la adquisición onerosa y directa del suelo de la finca catastral 3092661 A, sita en suelo urbano no consolidado del municipio de Anoeta, así como del edificio ubicado en la misma y denominado "Modestoenea".

Al consistir en una adquisición directa, el contrato no se divide en lotes.

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado y se regirá por la legislación patrimonial, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por al 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).

El presente contrato se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, por el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, y por el presente pliego de condiciones particulares. Todo ello, sin perjuicio de que, conforme al artículo 4 de la LCSP, se regirá, principalmente, por las normas especiales señaladas, aplicándose los principios de la LCSP para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse para la preparación y adjudicación del contrato en defecto de normas especiales.

Además, el contrato queda sometido a la normativa nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos.

ANOETAKO UDALA

mende geratzen da.

Osagarri gisa, administrazio-zuzenbideko eta zuzenbide pribatuko gainerako arauak aplikatuko dira.
Kontratuko alderdiek berariaz bete beharko dute Baldintza Administratibo Berezien Agiri honetan (aurrerantzean, BABA), dagokion Baldintza Tekniko Berezien Agirian (aurrerantzean, BTBA) eta gainerako dokumentu erantsietan ezarritakoa, eta horiek guztiek kontratu-izaera izango dute.
Ez ezagutzeak kontratuko klausulak, kontratuaren parte diren bestelako dokumentuak, ezta hitzartutakoa betetzekoan aplikagarriak diren jarraibide edo arauak, edo horien alderdiren bat, ez du esleipenduna horiek guztiak betetzetik salbuesten.

## 2. GARDENTASUNA ETA SARBIDE PUBLIKOA

Bere kontratu-jarduerari buruzko informazioaren gardentasuna eta eskuragarritasun publikoa bermatze aldera, eta beste publizitate-bide batzuk erabiltzeari kalterik egin gabe, Udal honek lizitazio hau argitaratuko du haren egoitza elektronikoan, baita Kontratatzailearen Profilean ere.

http://www.anoeta.eus/eu/kontratatzailearen-profila

## 3. LIZITAZIO PROZEDURA

Kontratua prozedura negoziatuaren bidez esleituko da, zuzeneko eskurapenaren modalitatean, Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen 116.4 artikuluak aurreikusten duen bezala. Kontratazio-organoak behar bezala arrazoituta hautatutako lizitatzaileari esleituko zaio, bete beharreko beharren berezitasunak eta ondasunaren egokitasun berezia oinarri hartuta. Horrela, eskuratu nahi den ondasunaren jabeei bakarrik eskatuko zaie eskaintza, Udalak eskatzen dituen ezaugarriak eta beharrak betetzen dituen bakarra baita.
Udaleko gobernu organoek justifikatu bezala, ondasun higiezin honen egokitasun berezia ez datza eman nahi zaion helburuan, baizik eta herriarentzat duen balio historikoan eta kulturalean. Horregatik, Udal honen interesa da hura herriaren intereserako eta aprobetxamendurako gordetzea. Emango zaion erabilerari dagokio-

Supletoriamente, se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y de derecho privado.

Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en este Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP), en su correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante, PPTP) y demás documentos anexos, todos los cuales revestirán carácter contractual.

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

## 2. TRANSPARENCIA Y ACCESO PÚBLICO

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Ayuntamiento publicará la presente licitación en la sede electrónica del mismo, así como en el Perfil de Contratante.

http://www.anoeta.eus/es/kontratatzailearen-profila

## 3. PROCEDIMIENTO DE LICITACIÓN

El contrato se adjudicará por procedimiento negociado, en su modalidad de adquisición directa, tal y como prevé el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. La adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación, sobre la base de las peculiaridades de las necesidades a satisfacer y la especial idoneidad del bien. De esta forma, se solicitará oferta exclusivamente a las personas propietarias del bien cuya adquisición se pretende, al tratarse del único que satisface las características y necesidades requeridas por el Ayuntamiento.

Tal y como justifican los órganos de gobierno del Ayuntamiento, la especial idoneidad de este inmueble no radica en la finalidad que se le pretende dar, sino en su valor histórico y cultural para el pueblo. Por ello, es interés de este Ayuntamiento su conservación en interés y aprovechamiento público. En cuanto al uso que se le va a dar, esta Corporación considera que lo más adecuado es que sea el propio pueblo, a través

ANOETAKO UDALA

nez, korporazio honek uste du egokiena dela erabaki hori herriak berak hartzea, dagokion partaidetza-prozesuaren bidez.

**4. LIZITAZIORAKO OINARRIZKO AURREKONTUA**

Lizitazioaren oinarrizko aurrekontua LAUREHUN ETA BERROGEITA HAMAR MILA EUROKOA (450.000 €) da, eta udal-aparejadoreak 2022ko urriaren 25ean egindako balorazioaren arabera deskribatutako salmentamotako balioa da, Udalbatzak 2022ko urriaren 27an egindako ohiko bilkuran hartutako erabakiarekin bat etorriz.

**5. KREDITUA EGOTEA**

Kontratuaren betebehar ekonomikoak aurrekontu-aplikazio hauen kontura ordainduko dira, hala badagokio:

1.0000.622.152.20.01

**6. GAITASUNA ETA KAUDIMENA**

Pertsona fisiko nahiz juridikoek aurkeztu ahal izango dituzte eskaintzak, espainiarrak edo atzerritarrak izan, hartarako gaitasun osoa badute eta ez badaude Sektore Publikoko Kontratuen Legean jasotako debeku kasuetan.

Kaudimena eskuratzekoa den ondasunaren titulartasunak egiaztatzen duela ulertuko da.

**7. ESLEIPEN-IRIZPIDEAK**

Higiezinaren jabeari esleituko zaio.

**8. ESKAINTZAK AURKEZTEA**

Proposamenak aurkezteko 15 EGUN BALIODUNEKO epea aurreikusten da, higiezinaren jabeei gonbidapena bidaltzen zaienetik kontatzen hasita.

Kontratu honen lizitaziorako ez da eskatzen eskaintzak bitarteko elektronikoen bidez aurkeztea, kontuan hartuta zuzeneko esleipena dela jabekideen multzo bati, zeinak, partikularrak diren aldetik, ez dute lizitatzaile-profilik eta, ziurrenik, ezta ezagutza eta bitarteko elektronikorik eskaintza eta gainerako komunikazioak bitarteko elektronikoen bidez aurkezteko ere.

del correspondiente proceso participativo, el que tome esta decisión.

**4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN**

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (450.000 €), cantidad descrita de valor tipo de venta, según valoración realizada por la aparejadora municipal en fecha 25 de octubre de 2022, ajustada al acuerdo adoptado por el Pleno en sesión ordinaria celebrada el 27 de octubre de 2022.

**5. EXISTENCIA DE CRÉDITO**

Las obligaciones económicas del contrato se abonarán con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias, en su caso:

1.0000.622.152.20.01

**6. CAPACIDAD Y SOLVENCIA**

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad para ello y que no se encuentren incluidos en los supuestos de prohibición recogidos en la LCSP.

La solvencia se entenderá acreditada por la titularidad del bien a adquirir.

**7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

La adjudicación recaerá sobre el propietario del inmueble.

**8. PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Se prevé un plazo de presentación de proposiciones de 15 DÍAS HÁBILES, a contar desde la remisión de la invitación a los propietarios del inmueble.

Para la licitación del presente contrato no se exige la presentación de ofertas utilizando medios electrónicos, habida cuenta de que se trata de una adjudicación directa a favor de un conjunto de copropietarios que, en su calidad de particulares, carecen de perfil de licitador y, previsiblemente, de conocimientos y medios electrónicos para realizar la presentación de la

ANOETAKO UDALA

Eskaintzak artxibo bakarra izango du, hautagaiak edo haren ordezkariak sinatua, eta agirietako I. eranskinean adierazitako edukia izango du.

Anoetako Udalean (Herriko Plaza, z/g, Anoeta) aurkeztuko da eskaintza, 9: 00etatik 13: 00etara, goian aipatutako epearen barruan.

Proposamena Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 1eko 39/2015 Legearen 16.4 artikuluan ezarritako edozein lekutan aurkeztu ahal izango da.

Lizitatzaile bakarra egonik, behin honek proposamena aurkeztuta, ez da beharrezkoa izango epea amaitu arte itxarotea kontratua esleitzeko izapideak hasteko, agiri honetan aurreikusitakoarekin bat etorriz.

Proposamenak aurkezteak esan nahi du lizitatzaileak baldintzarik gabe onartzen dituela kontratua arautzen duten baldintza-agirietan aurreikusitako klausula edo baldintza guztiak, inolako salbuespenik edo erreserbarik gabe.

## 9. KONTRATUA ESLEITZEA ETA FORMALIZATZEA

Aurreko puntuan adierazitako agiriak aztertu ondoren, eta horrekin ados egonez gero, Udalbatzak kontratua esleituko du.

Kontratua eskritura publikoan formalizatuko da, Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legearen 113.1 artikuluarekin eta Kode Zibilaren 1280 artikuluarekin bat etorriz. Ondoren, Anoetako Udalaren izenean inskribatuko da Jabetza Erregistroan.

Kontratua gehienez ere esleipenaren jakinarazpena egin eta hurrengo hamabost egun baliodunetan formalizatu beharko da, eta alderdiek legearen arabera eskualdatzearen ondoriozko gastuak eta zergak ordaindu beharko dira.

oferta y demás comunicaciones a través de medios electrónicos.

La oferta constará de un único archivo, firmado por el candidato o persona que lo represente, con el contenido que se señala en el Anexo I de los pliegos.

La oferta se presentará en el Ayuntamiento de Anoeta, sito en la Herriko Plaza, s/n, del municipio de Anoeta, en horario de 9 a 13 horas, dentro del plazo arriba referido.

La proposición podrá presentarse 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.

Al tratarse de un solo licitador, presentada la proposición por él mismo, no será necesario esperar a la conclusión del plazo para iniciar los trámites para proceder a la adjudicación del contrato, de conformidad con lo previsto en el presente pliego.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en los pliegos que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

## 9. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO Y FORMALIZACIÓN

Examinada la documentación señalada en el punto anterior, y en el supuesto de conformidad con la misma, el Pleno de la Corporación adjudicará el contrato.

El contrato se formalizará en escritura pública, de conformidad con el artículo 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 1280 del Código Civil, inscribiéndose posteriormente en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Anoeta.

La formalización del contrato deberá efectuarse no más tarde de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice la notificación de la adjudicación, satisfaciéndose los gastos e impuestos derivados de la transmisión por las par-

ANOETAKO UDALA

Erositako higiezina, eskritura publikoa egiten den unean, inolako karga, grabamen edo mugapenik gabe entregatu behar da, eta saleroskетako eskritura publikoa formalizatzen den unean bertan ezereztu beharko dira.

Salerosketako eskritura publikoa notarioaren aurrean egiletsiko da, Udalak esleipendunari errekerimendua egiten dion egunean. Nolanahi ere, atzeratu egin ahal izango da, Udalak berariaz baimenduta eta aldez aurretik eskatuta, betiere eskritura oinarritzen den salbuespenezko inguruabarrak justifikatuta.

Etxebizitza eskualdatu aurreko bost egun naturalen barruan edo eskualdaketa notario-agiri publikoan formalizatzen den egun berean, Udalak adierazitako egunean eta orduan, baimena emango zaio udal-aparejadoreari, hargatik eragotzi gabe kontratazio-organoa beste pertsona bat izendatzea, egiaztatzeko ondasunaren egoera haren edukia bat datorrela eskainitakoarekin eta baloratutakoarekin, eta okupatzailerik ez dagoela.

Udalak ezin izango du kontratua formalizatu honako kasu hauetan:

- Errentariengandik, okupatzaileengandik edo prekaristengandik libre ez egotea.

- Erregistroko titulartasuna eta saltzaileena bat ez etortzea eskrituraren unean.

- Ezkutuko akatsak egotea.

- Ondasunaren egoera aldatu izana.

Kontratua ez da burututzat joko eskritura publikoan salerosketa sinatu arte.

## 10. ORDAINKETA ETA KREDITUA

Udalak eskritura publikoa egiten den egunean bertan ordainduko du ondasuna.

Zenbatekoa lizitaziorako oinarrizko aurrekontu gisa finkatutakoa izango da, hau da, LAU-

tes según ley.

El inmueble adquirido se ha de entregar, en el momento de la escritura pública, libre de toda carga, gravamen o limitación; debiendo cancelar las mismas en el plazo máximo del mismo momento en que se proceda a formalizar la escritura pública de compraventa.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante el Notario y en la fecha en que el Ayuntamiento requiera al adjudicatario, sin perjuicio del posible aplazamiento, expresamente autorizado por el Ayuntamiento y previa solicitud, justificando las circunstancias excepcionales en que se fundamente el mismo.

Dentro de los cinco días naturales anteriores o en el mismo día en que se proceda a la formalización en documento público notarial a la transmisión de la vivienda, en la fecha y hora que se señale por el Ayuntamiento, se autorizará a la aparejadora municipal, sin perjuicio de poder designar a otra persona el órgano de contratación, con el fin de verificar el estado del bien y su contenido coincide con el ofertado y valorado y que se encuentra libre de ocupantes.

Se podrá no llevar a cabo la formalización del contrato por parte del Ayuntamiento cuando:

- No se encuentre libre de arrendatarios, ocupantes o precaristas.

- No se corresponda la titularidad registral con al de los vendedores en el momento de la escritura.

- Existan vicios ocultos.

- Se haya alterado el estado del bien.

El contrato no se considerará perfeccionado hasta la suscripción de la compraventa en escritura pública.

## 10. PAGO DEL BIEN Y CRÉDITO

El pago de la adquisición del bien por parte del Ayuntamiento se efectuará en el mismo día de la escritura pública.

El importe corresponderá con el fijado como presupuesto base de licitación, que asciende a la

ANOETAKO UDALA

REHUN ETA BERROGEITA HAMAR MILA EURO (450.000 €).

cuantía de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (450.000 €).

## 11. KONTRATUA AMAITZEA

Kontratua bete edo suntsiarazten denean azkenduko da.

Ondorio horietarako, agiri honetan jasotakoaz gain, Kode Zibilean eta zuzenbide pribatuko gainerako xedapen aplikagarrietan ezarritakoa aplikatuko da.

Kontratua suntsiarazteko arrazoitzat joko da prezioa ez ordaintzea, agiri honetan ezarritako epeetan eta moduan.

Kontratua suntsiarazteko kausen aplikazioa, horien ondorioak, dagokion prozedura eta kaltegalerengatiko kalte-ordaina, aplikatzekoak diren zuzenbide pribatuko xedapenetan (Kode Zibila) xedatutakoari lotuko zaizkio, agiri honetan ezarritako salbuespenekin.

Kontratua esleitu eta gehienez ere hilabeteko epean formalizatu beharko da.

## 11. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación, además de lo contenido en el presente Pliego, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

La formalización del contrato deberá realizarse en el plazo máximo de un mes desde la adjudicación.

## 12. ARAUBIDE JURIDIKOA

Kontratu honek izaera pribatua du, eta bere prestaketa eta esleipena baldintza-agiri honetan ezarritakoaren arabera arautuko da. Bertan aurreikusten ez denerako, honako hauek aplikatuko dira: Toki Erakundeen Ondasunei buruzko Erregelamendua, ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuaren bidez onartua; apirilaren 18ko 781/1986 Errege Dekretua, Toki Araubidearen arloan indarrean dauden lege-xedapenen testu bategina onartzen duena; Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legea; SPKLtik ateratako printzipioak eta horiek garatzeko xedapenak, sor daitezkeen zalantzak eta hutsuneak ebazteko; osagarri gisa, zuzenbide administratiboko gainerako arauak aplikatuko dira, eta, halakorik ezean, zuzenbide pribatuko arauak.

Ondorioei eta azkentzeari dagokienez, zuzenbide pribatuko arauek arautuko dute.

Administrazioarekiko auzien jurisdikzioak

## 12. RÉGIMEN JURÍDICO

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación, se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; el Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local; la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los principios extraídos de la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-

ANOETAKO UDALA

izango du eskumena kontratu hau prestatzearekin eta esleitzearekin lotuta sortzen diren arazoez arduratzeko.

Jurisdikzio-ordena zibila izango da alderdien artean ondoreei, kontratua betetzeari eta azkentzeari buruz sortzen diren eztabaidak ebazteko eskuduna.

administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato.