Astigarraga Lantzen, s.a.

Santio Zeharra, 8 - Apartado 75
20115 ASTIGARRAGA

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA VENTA MEDIANTE CONCURSO ABIERTO DE LA PARCELA RESULTANTE "D" DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE ZARKUMENDEGI.

OBJETO DEL CONTRATO, PRECIO/TIPO DE LICITACIÓN Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

CLAUSULA 1ª. OBJETO

Es objeto del presente Pliego de Condiciones la enajenación mediante procedimiento abierto de una parcela, con la condición de solar, para la construcciones de pabellones industriales, previa urbanización de la AIU 21 Zarkumendi del PGOU de Astigarraga, que se debe de ejecutar de acuerdo con las determinaciones recogidas en el proyecto denominado "*Proyecto de Urbanización de la U.E.U 21.1 del Área 21 "Zakumendegi*", redactado por Amaia Salaverria, Miguel Salaverria y Ane Ezenarro en marzo de 2022 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Astigarraga, en sesión plenaria de 29 de marzo de 2022.

Se trata en concreto, de enajenar la Parcela D del Proyecto de Reparcelación del área AIU 21 Zarkumendegi del PGOU, que se ha adjudicado a la sociedad pública Astigarraga Lantzen SA en la segunda modificación del proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por acuerdo de 31 de mayo de 2022 de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Astigarraga, y cuyas características se definen en la cláusula siguiente; y en contraprestación la adjudicataria además de abonar el precio resultante de la adjudicación, deberá de ejecutar las obras de urbanización, en la que a todos los efectos tendrá la condición de promotora.

La parcela se enajena como cuerpo cierto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.471 del Código Civil, en la situación física, jurídica y posesoria en que se encuentre, con cuantos derechos, usos y aprovechamientos y cargas o gravámenes le sea inherentes.

A este contrato le corresponde la siguiente CPV principal: 70123200-1 Venta bienes raíces no residenciales; y las siguientes secundarias: 45000000-7 Trabajos de construcción y 45220000-5 Obras de ingeniería y trabajos de construcción

Astigarraga Lantzen, s.a.

Santio Zeharra, 8 - Apartado 75
20115 ASTIGARRAGA

CLAUSULA 2ª. DESCRIPCIÓN FÍSICA Y JURÍDICA DE LA FINCA OBJETO DE TRANSMISIÓN.

Titularidad: Sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, por título de reparcelación.

Descripción registral de la finca: Parcela edificable de ***26.666,10 m²***, cuyos lindes son los siguientes: al Norte con la Parcela Resultante L *(espacios libres*) y con la parcela J (*Cauces fluviales*); al Sur y Este con la Parcela Resultante L (espacios libres) y al oeste con Parcela Resultante L (espacios libres) y con la parcela resultante I, vial de acceso a la parcela. **Subdivisión mínima:** Se admite la segregación en diez fincas independientes. La superficie mínima del "*polígono de alineaciones máximas*"de las fincas segregadas es de 1.500 m^2.Se admite una subdivisión de la parcela con una dimensión de parcela mínima de 500 m2 (anchura mínima de la subparcela de 12 m), permitiéndose un máximo de 20 subparcelas. **Aprovechamiento urbanístico:** Esta parcela tiene una ocupación de suelo de 21.757,08 m^2 , una superficie máxima edificable en plantas altas de 5.221,70 m^2 (t) y una edificabilidad urbanística total: 26.978,78 m^2 (t). **Características particulares de la edificación:** las establecidas en la ficha particular de la 4ª modificación del Plan Parcial. **Usos:** El uso previsto para esta parcela el uso de actividades económicas, subcategoría de usos industriales. Y dentro de los usos industriales los correspondientes a las categorías 1ª, 2ª y 3ª establecidas en el artículo 1.1.2 (b) del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga. También se admiten usos industriales correspondientes a las categorías 4ª y 5ª (Art. 1.1.2.b del documento B.1: Normas generales, del PGOU), pero con las limitaciones establecidas en el artículo 14 de las Normas Urbanísticas de Desarrollo de la 4ª modificación del Plan Parcial. **Limitaciones urbanísticas:** Las propias derivadas del Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga y de la cuarta modificación del Plan Parcial del AIU 21 – Zakurmendegi.

Situación y gravamen urbanístico: Libre de cargas y gravámenes, excepto las afectadas al pago de los gastos de urbanización y gestión, en el porcentaje del 85,66% como carga real, que asciende a la cantidad de 6.525.021,11 €, en concepto de liquidación provisional. Esta anotación se anulará con la presentación en el Registro de la Propiedad del certificado acreditativo de que los titulares de la parcela han satisfecho los mencionados gastos.

Cargas, Servidumbres y otros derechos:

Servidumbres: Se define una servidumbre de paso rodado público a favor del Ayuntamiento de Astigarraga que permite la conexión desde el límite oeste de la parcela junto al puente, hacia el camino carretil de dominio y uso público ya existente que bordea la parte sureste de la parcela y que da acceso al fondo del valle. Dicha servidumbre será en una longitud aproximada de 212ml junto al lindero sur de la parcela y tendrá una anchura libre de 3m. Asimismo, existe una

servidumbre por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono

Esta parcela está **gravada** con la siguiente nota marginal: ***DECLARACIÓN CALIDAD DEL SUELO***:

"*Por resolución dictada el 17 de enero de 2019 por el Director de Administración Ambiental de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, Iván Pedreira Lanchas, se DECLARA el suelo de esta finca de este número como* ***alterado para el uso industrial, en los términos señalados en el anexo III de la Ley 4/2015, de 25 de junio****, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, y de conformidad con la declaración emitida el emplazamiento es* ***compatible para el uso industrial previsto****. En consecuencia, queda cancelada y sin efecto la precedente nota de expedición de certificación. Así resulta de la citada Resolución y de una solicitud suscrita por el director de Calidad Ambiental y Economía circular de la Viceconsejería de Sostenibilidad Ambiental del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, Javier Aguirre Orcajo el día 17 de mayo de 2021, que ha motivado nota al margen de la inscripción 1ª de la finca 5.266, al folio 52 del Tomo 2455 del Archivo 133 del Ayuntamiento de Astigarraga, de fecha 11 de junio de 2021.Nota número 3 al margen del asiento 1 de fecha once de junio del año dos mil veintiuno, al Tomo 2.455, Libro 133, Folio 52*."

Una vez formalizada la compraventa, la finca quedará gravada al pago del 85,66% de los gastos de urbanización correspondientes a la 2ª fase de las obras de urbanización.

Datos registrales: Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 5 Donostia-San Sebastian al folio 132, del Tomo 2713 del Arvhico, Libro 203 de Astigarraga, finca n.º 8836.

CLAUSULA 3ª. FORMA DE CESIÓN DEL SUELO

La forma de cesión del suelo es la compraventa, por el precio y las obras de urbanización – incluida la dirección facultativa de las obras – que se especifican en la cláusula siguiente del presente pliego de condiciones.

Astigarraga Lantzen, s.a.

Santio Zeharra, 8 - Apartado 75
20115 ASTIGARRAGA

CLAUSULA 4ª. PRECIO / TIPO DE LICITACIÓN

El tipo de licitación asciende a la cantidad de 6.988.374 euros que se distribuyen de la siguiente forma:

1. El **precio de venta** de la parcela sin urbanizar será de CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (*187.323,25 €*) a dicho precio de venta, el Ayuntamiento de Astigarraga repercutirá el IVA vigente, que en la actualidad es el 21%, y que correrá a cargo de la adjudicataria.

   En cualquier caso, el precio de venta se realiza en concepto de "*precio cierto*", por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficies o posibles variaciones de volumen edificable que surjan como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes, por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrán dar lugar a reclamación económica.

2. **Además del precio**, la adjudicataria deberá de ejecutar y abonar la primera fase de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, que conlleva la dirección facultativa de las mismas y que se deberán de ejecutar de acuerdo con el proyecto de urbanización del AIU 21 Zarkumendegi, redactado en marzo de 2022 por Salaberria Ingeneritza SA; según el cual las susodichas obras de urbanización ascienden a la cantidad 6.801.050,75 € (sin IVA) y que con la revisión de precios desde la fecha de redacción del proyecto asciende a 7.939.247,31 €

CLAUSULA 5ª. OBLIGACIONES QUE ASUME LA ADJUDICATARIA

La adjudicataria de la parcela vendrá obligada a:

- Abonar el precio resultante de la adjudicación con carácter simultáneo al otorgamiento de la escritura pública; así como cumplir aquellas obligaciones que figuren en el clausurado general del contrato de compraventa contenidos en los artículos 1145 y siguientes del Código Civil.

- Acudir el día y hora que se señale para otorgar la correspondiente escritura de compraventa.

- Satisfacer los gastos originados por la transmisión derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

- Solicitar – en el plazo máximo de 15 días naturales a contar desde el día siguiente a la firma del contrato privado de compraventa – autorización tanto a Aguas del Añarbe como a la Agencia Vasca del Agua, antes de iniciar las obras.

- Ejecutar las obras de la primera fase del proyecto de urbanización redactado en marzo del 2022 por Salaberria Ingenieritza SA y aprobado por el Ayuntamiento de Astigarraga en sesión plenaria de 29 de marzo de 2022, y que se ha publicado para esta licitación como prescripción técnica; así como costear todos los gastos derivados de la misma, incluida la dirección facultativa de las obras.

Dichas obras deberán de ejecutarse de acuerdo con las determinaciones contenidas en el mencionado proyecto, así como dando cumplimiento a las medidas protectoras y correctoras establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 28 de enero de 2022.

- Ejecutar las obras en el plazo señalado en la oferta presentada para tomar parte en la licitación, y en el caso de no haberse señalado ninguna, en el plazo máximo de 23 meses, a partir de la fecha de la firma del acta de replanteo.

- Iniciar las obras en el plazo señalado para tomar parte en la licitación, y en el caso de no haberse señalado ningún plazo, en el plazo máximo de 2 meses y medio, a partir de la firma del contrato privado de compraventa. Plazo en el que está incluido la firma del acta de replanteo. Este plazo únicamente se podrá prorrogar en el supuesto de que Aguas del Añarbe o/y la Agencia Vasca del Agua no haya concedido las autorizaciones pertinentes para el comienzo de las obras.

- Garantizar durante la ejecución de las obras, el acceso a las actividades industriales y deportivas del área 21 “Zarkumendegi” vigentes en el momento de la firma del acta de replanteo; y el mantenimiento de la servidumbre de paso de 3 metros de forma que no se vea interrumpida ni perjudicada ninguna de ellas.

- Garantizar la pacífica posesión por Ekotrade de la zona del AIU 21 Zarkumendegi que actualmente ocupa hasta la recepción de las obras de urbanización.

- Cumplir, durante la ejecución de las obras, la legislación vigente aplicable, entre otras: el Decreto 112/2012 de la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, la Ley 32/2006 Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción y el Real Decreto 1109/2007 que lo desarrolla; el Real Decreto 1627/1997 por el que se establecen disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud; la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales, y el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

- Garantizar las obras de urbanización por el plazo de 1 año, a contar desde la firma del acta de recepción definitiva de las obras de urbanización.

- Cumplir todos y cada uno de los compromisos derivados de su oferta.

- Destinar la parcela, única y exclusivamente, a los usos autorizados o permitidos por la normativa urbanística y el planeamiento municipal vigente.

- No transmitir la parcela hasta la total urbanización de la unidad de ejecución, sin previa autorización de la sociedad pública Astigarraga Lantzen, SA o del Ayuntamiento de Astigarraga (*único accionista de dicha sociedad*) en el caso de que la sociedad se haya disuelto. A este efecto, se entiende finalizada la urbanización, con la suscripción del acta de recepción definitiva.

- Asumir las cargas de urbanización generadas tras la formalización de la escritura pública de la compraventa, incluidas las de la 2ª fase de las obras de urbanización, en función del porcentaje de afección asignado a la parcela objeto de compraventa. No obstante, las generadas con carácter previo serán asumidas por Astigarraga Lantzen, S.A. y/o Ayuntamiento de Astigarraga.

- Con carácter previo al inicio de la actividad en la parcela objeto de compraventa, la adjudicaria deberá obtener el preceptivo certificado de calidad del suelo apto para el uso a desarrollar.

La referida autorización podrá otorgarse, en casos justificados y para el cumplimiento de las obras de urbanización, siempre y cuando la transmisión se produzca a otras entidades que cumplan los requisitos exigidos a las concursantes en el presente pliego para resultar adjudicataria.

CLAUSULA 6ª. OBLIGACIONES QUE ASUMEN LA SOCIEDAD PÚBLICA ASTIGARRAGA LANTZEN S.A. Y EL AYUNTAMIENTO DE ASTIGARRAGA.

Astigarraga Lantzen SA pondrá a disposición de la adjudicataria los terrenos de la parcela objeto de transmisión, así como los necesarios para poder ejecutar las obras de urbanización, y llevará a cabo las gestiones necesarias en relación al contrato de alquiler por el uso de la parcela, que actualmente tiene suscrito con la empresa Ecotrade sin menos cabo de su actividad

La tramitación del expediente de expropiación de los terrenos que constan en el anexo de expropiaciones del Proyecto de Urbanización se llevará a cabo por el Ayuntamiento de Astigarraga, y correrá a cargo del Ayuntamiento o su empresa pública el abono del justiprecio.

En el supuesto de que los gastos por la gestión de suelos contaminados, inertes, peligrosos y no peligrosos previstos en el presupuesto del proyecto de urbanización se incrementen sobre la previsiones del Proyecto de Urbanización, Astigarraga Lantzen SA y el Ayuntamiento correrán a su cuenta con el incremento

experimentado, siempre que se acredite mediante certificado del director de obra, visado por el correspondiente colegio oficial, y cuente con el informe favorable de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Astigarraga.

Si durante la vigencia de este contrato, de la ejecución de las obras de urbanización o del plazo de garantía de las obras de urbanización, se disuelve y liquida la sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, el Ayuntamiento de Astigarraga se subrogará en los derechos y obligaciones de la misma, dado que es la única accionista de esta sociedad mercantil.

CLÁUSULA 7ª –RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN.

El presente contrato tiene carácter patrimonial y está excluido del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo establecido en su artículo 9.2. En consecuencia, se regirá por las normas especiales contempladas en la legislación patrimonial.

Al ser un contrato de contenido patrimonial, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este pliego, y para lo no previsto en él será de aplicación, en lo que corresponda, la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de la Bases de Régimen Local, 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 y el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, así como la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y su Reglamento.

En cuanto a sus efectos y extinción, se regirá por las normas de Derecho privado, sin perjuicio del sometimiento a la normativa urbanística en lo referente al cumplimiento de las condiciones urbanísticas de los inmuebles que constituyen el objeto del mismo.

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 presente contrato, sin perjuicio del sometimiento a la jurisdicción contencioso-administrativa en lo referente al cumplimiento de las condiciones urbanísticas de los inmuebles que constituyen el objeto del mismo.

SOBRE LA LICITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

CLÁUSULA 8ª. INFORMACIÓN Y FORMA DE ACCESO AL PERFIL DEL CONTRATANTE.

El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante de la sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, alojado en la plataforma de contratación pública del Gobierno Vasco.

De conformidad con el artículo 63 de la LCSP, a efectos de asegurar la transparencia y acceso público a la actividad contractual a través de la documentación necesaria, se establece que, la forma de acceso público al perfil de contratante de Astigarraga Lantzen SA, es a través de la dirección: https://apps.euskadi.eus/w32-1081/es

CLÁUSULA 9ª. NOTIFICACIONES.

La práctica de las notificaciones y comunicaciones se realizará por medios electrónicos, bien por medio de su publicación en el perfil de contratante, bien mediante correo electrónico, bien por medio de notificación electrónica a través de la sede electrónica del Ayuntamiento de Astigarraga **(http://www.astigarraga.eus/es/tramites)**.

CLÁUSULA 10ª. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

De acuerdo con el apartado sexto del artículo 19 de los Estatutos Sociales de la sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, el órgano de contratación es el Consejo de Administración de la sociedad.

CLÁUSULA 11ª. MESA DE CONTRATACIÓN

La mesa de contratación estará constituida por:

Presidente: Xabier Urdangarin Lasa, presidente del Consejo de Administración de Astigarraga Lantzen SA

Vocales:

- Kontxi Urdanpilleta Santamaria, Secretaria del Ayuntamiento de Astigarraga.

- Amaia Bengoetxea Arrozpide, Interventora del Ayuntamiento de Astigarraga.

Secretario: Andoni Gartzia Arruabarrena, secretario del Consejo de Administración de Astigarraga Lantzen SA

Podrán asistir, además, todo aquel personal técnico del Ayuntamiento de Astigarraga o asesoría técnica externa nombrada por Astigarraga Lantzen SA, cuya presencia sea solicitada por la mesa, con el fin de ejercer laboras de asesoramiento.

CLAUSULA 12ª.- CAPACIDAD EXIGIDA PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN.

Están capacitadas para participar en la licitación y ser adjudicataria de las parcelas, las personas jurídicas y las personas naturales (físicas), mayores de edad, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, la tengan para contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos, y en particular para el contrato de compraventa, acrediten la solvencia económica y financiera, en los términos de los artículos 65 y siguientes del Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y no estén afectados por ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 71 como prohibitivas para contratar.

La solvencia técnica y económica se acreditará de la siguiente manera:

a.- justificando que se dispone de la siguiente clasificación:

Grupo E – Hidráulicas
Subgrupo 5 – Defensa de márgenes y encauzamientos
Categoría 4 – Cuantía anual superior a 840.000€ e inferior o igual a 2.400.000€

b.- Adscribiendo al contrato el siguiente personal:

— Una persona responsable (jefe/a de obra) con titulación en ingeniería de Caminos, Canales y Puertos, ingeniería en obra públicas o titulación equivalente, y residencia a pie de obra durante la ejecución del contrato, que deberá poseer experiencia adecuada a la importancia de las obras de que se trata y será la Jefa o Jefe de Obra.

— Un técnico adscrito al control de las medidas correctoras de carácter medioambiental, con titulación en ingeniería, biología, geología o equivalentes, que deberá poseer experiencia en actividades similares.

CLÁUSULA 13ª. INTEGRACIÓN DE LA SOLVENCIA CON MEDIOS EXTERNOS.

De conformidad con el artículo 75.1 LCSP, la licitadora podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de las obras de urbanización dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incursa en una prohibición de contratar.

Los licitadores que pretendan basarse en la solvencia y medios de otras entidades deberán indicarlo así en la declaración responsable a incluir en el sobre nº A, cumplimentando el Anexo II del presente pliego.

CLÁUSULA 14ª.- REGULACIÓN DE OTORGANTES POTENCIALES.

La licitadora podrá solicitar en su oferta que la formalización de la enajenación en escritura pública se efectúe a favor de uno o varios terceros (que se denominará Otorgante potencial) sin perjuicio de que la obligada ante la sociedad pública municipal en todo caso seguirá siendo siempre la adjudicataria.

Así mismo, la licitadora podrá solicitar en su oferta que la formación de la enajenación en escritura pública se efectúe a favor de una persona jurídica a constituir en el futuro. Los fundadores o partícipes de la persona jurídica deberán ser designados por la licitadora en su oferta. En cualquier caso, la obligada ante la sociedad pública municipal seguirá siendo siempre la adjudicataria.

Ni los otorgantes potenciales, ni los futuros partícipes de la persona jurídica a constituir, ostentarán ningún derecho ante la sociedad pública municipal.

CLÁUSULA 15ª.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

El contrato se adjudicará por procedimiento abierto de acuerdo con lo previsto en el artículo 156 LCSP, y se llevará a cabo atendiendo a una pluralidad de criterios de adjudicación, según lo dispuesto en cláusula 16ª del presente pliego y en aplicación del artículo 145 de LCSP, conforme a los términos y requisitos establecidos en dicho texto legal.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la posible utilización de otros medios de publicidad, la sociedad pública cuenta con el Perfil de Contratante que, está alojado

en la en la plataforma de contratación pública del Gobierno Vasco; a la que se accede a través de la siguiente dirección: https://apps.euskadi.eus/w32-1081/es

CLAÚSULA 16ª.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

16.1.- CRITERIOS QUE VAN A SERVIR DE BASE PARA LA ADJUDICACIÓN:

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación son los siguientes:

	CRITERIOS DE ADJUDICACION:	Puntos	Sobre en el que se acredita
1	Proposición económica	0-40	Sobre C
2	Propuesta técnica para ejecutar las obras	0-40	Sobre B
3	Reducción del plazo para ejecutar las obras	0-15	Sobre C
4	Reducir el plazo para iniciar las obras	0-10	Sobre C

a.- Propuesta económica: 0-40 puntos

Se asignarán el máximo de puntos (40 puntos) según la siguiente fórmula; mayor puntuación (40 puntos) la propuesta económica más alta, valorándose el resto proporcionalmente a la anterior aplicando la siguiente fórmula

Pi=PEi*40/PEma

Siendo:

Pi: Puntuación obtenida por cada una de las propuestas económicas presentadas (PE)

PEi: Propuesta económica presentada por cada licitador

PEma: Propuesta económica más alta de todas las presentadas.

Se entiende por propuesta económica la oferta total incluyendo el precio de urbanización y el precio de venta ofertado por cada licitador.

b.- Propuesta técnica para ejecutar las obras: 0-40 puntos. Se valorarán los siguientes aspectos:

- Resumen de puntos críticos (13 puntos)

- Análisis del entorno o implantación de la obra: se valorará el conocimiento del entorno de la obra y la aportación de propuestas para minimizar las molestias y afecciones que la obra pueda tener en el normal funcionamiento de su ámbito de influencia, en especial las propuestas de reducción de afecciones y garantías de acceso a las actividades industriales y deportivas existentes en el área 21 “Zarkumendegi”. (13 puntos)

- Programa de trabajo o plan de obra y organización de la obra, que incluya el planing de ejecución de la obra (5 ptos.)

- Medios materiales y humanos destinados a la ejecución del contrato, la experiencia y formación del personal obligado a adscribir al contrato, así como la relación de posibles subcontratistas y el detalle de su participación en la obra. (9 ptos)

  Se valorará la dedicación de la responsable a la obra que se adscriba al contrato, y la del técnico adscrito al control de las medidas correctoras de carácter medioambiental; así como la experiencia de ambas, en obras similares.

c.- <u>Reducción del plazo para ejecutar las obras de urbanización</u>. 0-15 puntos

Se establece un plazo de 23 meses, a partir de la fecha de firma del acta de replanteo, para ejecutar las obras de urbanización.

Se obtendrán 1,5 puntos por cada semana que se reduzca para ejecutar las obras de urbanización, hasta un máximo de 15 puntos.

d.- <u>Reducción del plazo para iniciar las obras de urbanización</u>. 0-10 puntos

Se establece un plazo de 2 meses y medio desde la firma del contrato privado de compraventa para iniciar las obras de urbanización.

Se obtendrán 2 puntos por cada semana que se reduzca para iniciar las obras de urbanización, hasta un máximo de 10 puntos.

16.2.- PREFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN EN CASO DE EMPATES

Cuando tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas, este se resolverá, mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

- Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas traba - jadoras en inclusión en la plantilla.
- Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.

- Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.
- El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

La documentación acreditativa de los criterios de desempate será aportada por las licitadoras en el momento en que se produzca el empate, y no con carácter previo.

CLAUSULA 17ª. CARACTERÍSTICAS DE LAS PROPOSICIONES.

Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo previsto en este Pliego de Condiciones.

Deberán presentarse en uno de los dos idiomas de la CCAA (euskara o castellano), ir sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por la licitadora de todas las prescripciones incluidas en este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con el sector público.

Cada licitadora no podrá presentar más que una sola proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación temporal con otras, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una unión temporal. La contravención de este principio dará lugar automáticamente a la desestimación a todas las ofertas presentadas.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicionada por la licitadora de la totalidad del contenido de las cláusulas de este pliego, sin salvedad o reserva alguna.

No serán aceptadas aquellas proposiciones que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer con absoluta claridad la oferta.

Información sobre la protección de datos de las licitadoras:

1. Los datos personales facilitados para los casos en que se trate de personas físicas, o en el caso de ser representantes de una persona jurídica, así como la curricular y otras de índole laboral, de las trabajadoras que realizarán el contrato, serán tratados por Astigarraga Lantzen SA en calidad de Responsable del Tratamiento de los datos.

2. Los datos tratados por la sociedad pública proceden del propio interesado o su representante legal, Administraciones Públicas y Registros Públicos.

3. Las categorías de datos que se tratan son: datos de identificación, códigos o claves de identificación, direcciones postales o electrónicas, información comercial y datos económicos.

4. La legitimación para el tratamiento de los datos es la gestión de la adjudicación del contrato, para la formalización y ejecución del contrato en el supuesto de ser asignado a la adjudicataria.

5. La base legal para el tratamiento de los datos se encuentra en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6. La finalidad de la recogida y tratamiento de la información es la valoración de su idoneidad en el proceso de selección o adjudicación del contrato de que se trate, así como – en el caso de que resulte adjudicataria – su utilización para mantener la relación contractual con la sociedad pública y el Ayuntamiento de Astigarraga, en los aspectos económicos y técnicos derivados, así como el control de las obras de urbanización y, en su caso, remisión de información sobre las incidencias relacionadas con aquéllos.

7. De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 (Reglamento General de Protección de Datos), y la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, las personas interesadas podrán ejercitar los derechos de acceso, rectificación, cancelación, olvido, oposición y portabilidad, respecto de sus datos personales, enviando un escrito acompañado de su DNI, dirigida a la sociedad pública.

CLÁUSULA 18ª – PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: LUGAR, PLAZO Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA TOMAR PARTE EN LA LICITACIÓN.

Las proposiciones se presentarán en el registro telemático del Ayuntamiento de Astigarraga (http://www.astigarraga.eus/es/tramites), único accionista de la sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, en el plazo de **35 días naturales**, a contar a partir del día siguiente a la publicación de la licitación en el perfil del contratante de Astigarraga Lantzen, ubicada en la plataforma de contratación del Gobierno Vasco.

Las proposiciones se presentarán en 3 sobres/archivos electrónicos, y a la hora de registrarlo telemáticamente se deberá de indicar lo siguiente: **ADQUISICIÓN DE PARCELA EN ZARKUMENDEGI**.

La documentación de cada sobre/archivo se deberá incluir en un documento “pdf”·y podrá establecer una contraseña para su apertura, la cual deberá de ponerse en conocimiento de la mesa de contratación 5 minutos antes del acto público de apertura de cada sobre. En el supuesto de no comunicarse dicha contraseña para la

apertura de plicas, o no ser correcta la facilitada, la persona licitadora quedará excluida del proceso de licitación.

En cada uno de los sobres se incluirá la documentación que a continuación se indica:

Sobre A: **Documentación Administrativa:**

- Justificado de haber constituido la garantía provisional.

- Deberá de contener cumplimentado el impreso del Anexo I del presente pliego, según las indicaciones contenidas en el mismo; que en caso de suscribirse por más de una persona física y/o jurídica deberá de estar firmada por todas ellas. Con dicho documento, la licitadora pondrá de manifiesto que:

a. Que cuenta con la correspondiente clasificación y cumple los requisitos de solvencia técnica o profesional exigidos, en las condiciones que se establecen en el presente pliego.

b.- Si se trata de una persona jurídica, que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición y de aquella.

c. Que no está incursa en prohibición de contratar por sí misma ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de la LCSP.

- En los casos en que la empresaria recurra a la solvencia y medios de otras empresas de conformidad con el artículo 75 de la LCSP, cada una de ellas también deberá presentar una declaración responsable en la que figure la información pertinente para estos casos con arreglo al formulario normalizado del documento europeo único de contratación (Anexo II).

- En el supuesto de que se presentaran proposiciones suscritas por licitadoras que participen conjuntamente, se incorporará un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación que corresponde a cada una y se designe una representante o apoderada única que las represente. El escrito habrá de estar firmado tanto por las diversas empresas concurrentes como por la citada apoderada.

- En el caso de empresas extranjera, una 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, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

Sobre B.- **Propuesta Técnica:**

Se deberá de presentar una propuesta técnica sobre aquellos aspectos que serán objeto de valoración según los criterios de adjudicación señalados en la cláusula 16, en la que – como mínimo – se detallarán:

1.- Resumen de los puntos críticos: se relacionarán los principales condicionantes a tener en cuenta para la ejecución de las obras; y se detallarán los hitos más importantes, los que puedan producir retrasos o problemas de ejecución u otros factores clave a la hora de llevar a cabo los trabajos.

2.- análisis del entorno o implantación de la obra, con especial incidencia en las mejoras planteadas para minimizar las molestias y afecciones que la obra pueda tener en el normal funcionamiento de su ámbito de influencia, y en especial las propuestas para las actividades industriales y deportivas existentes en el área 21 "Zarkumendegi".

3.- Programa de trabajo o plan de obra y organización de la obra, que incluya el planing de ejecución de la obra.

Se deberá de detallar la implantación, división en fases de la obra, la definición de las diversas actividades, relaciones y secuencias entre ellas, así como la relación de empresas subcontratadas para los principales trabajos.

Se redactará también un cronograma que relacione las fases de la obra, y se indicarán las tareas críticas, así como la tabla de justificación de los rendimientos.

4.-Medios materiales que se adscribirán a las obras. Este apartado incluirá:

1. La relación de la maquinaria, medios auxiliares, instalaciones y equipos que se utilizarán para la ejecución de las obras, con indicación de su marca, modelo, potencia y capacidad, señalándose de todo ello lo que se posee en la actualidad y lo que se prevé adquirir o contratar en caso de adjudicación.

2. En la relación que recoja los medios a utilizar deberá especificarse la clase de obra a que se adscribirán.

5.- Personal asignado a la obra y asistencias técnicas. Este apartado incluirá:

- La relación nominal del personal técnico que intervendrá en la realización de las obras indicando su cualificación y experiencia profesional, haciendo constar su dedicación total, parcial o de asesoramiento, así como su residencia durante la ejecución del mismo.

- Experiencia y formación del personal obligado a adscribir al contrato.

- Parte de la obra que se va a subcontratar, y relación de posibles subcontratistas.

La memoria no superará las 45 páginas (excluido el índice) en formato DIN A4, y en el caso de que supere dicho número, el contenido o la información facilitada a partir de la página 46, podrá no ser objeto de valoración.

En la propuesta técnica no se podrán incluir referencias que puedan orientar o dar a conocer aspectos sujetos a juicio de valor. En caso contrario, la propuesta será excluida del procedimiento.

Sobre C: **Oferta económica y criterios no sujetos a juicios de valor:**

Deberá de contener cumplimentado los Anexos III (*proposición económica*), IV (*reducción del plazo ejecución*), y V (*reducción del plazo de inicio de las obras)*, según las indicaciones contenidas en los mismos.

CLÁUSULA 19ª – GARANTÍAS/FIANZAS

GARANTÍA PROVISIONAL: Para poder tomar parte en la licitación deberá de constituirse una fianza por importe del 2% del tipo de licitación (*precio de la parcela y de los gastos urbanización*) – es decir, 139.767,48 euros –, en metálico, valores públicos o privados, mediante aval bancario o seguro de caución, en los términos establecidos en la Ley de Contratos del Sector público, en la Tesorería del Ayuntamiento de Astigarraga.

Las garantías provisionales serán devueltas a todos las proponentes no adjudicatarias, una vez adoptado el acuerdo de adjudicación definitiva del contrato, excepto la de la adjudicataria, que deberán completarla hasta el importe de la definitiva o presentar ésta, en cuyo caso se procederá a su devolución en ese momento.

La garantía de la adjudicataria será incautada si renuncia a la adjudicación, o no suscribe el contrato de compraventa en la fecha estipulada.

GARANTIA DEFINITIVA. - La adjudicataria de la presente ejecución deberá de depositar – en el plazo de 10 días (artículo 150.2 LCSP) a contar a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación – una fianza por importe equivalente a 5% (artículo 107 LCSP) del tipo de licitación (*precio de adjudicación de la parcela y de los gastos urbanización*).

La garantía se depositará en la Tesorería del Ayuntamiento de Astigarraga y podrá constituirse bien en metálico o bien en cualquiera de los medios establecidos en el artículo 108 de la LCSP.

La garantía definitiva responderá de la obligación para la adjudicataria de pagar el precio de venta por el que se adjudique el bien, así como de comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa, respondiendo la misma del incumplimiento de dicha obligación, teniendo a tal efecto la consideración de arras penales para el comprador conforme a lo establecido en el artículo 1.454 del Código Civil.

Además, con la misma se responderá de los siguientes conceptos a que se refiere el artículo 110 LCSP:

a) De la obligación de ejecutar las obras de urbanización en el plazo estipulado en la oferta, y de no señalarse ninguna, el estipulado en el Proyecto de Urbanización.

b) De la correcta ejecución de las obras de urbanización, de los gastos originados a la sociedad pública por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones de urbanización, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.

c) De la incautación que puede decretarse en los casos de resolución del contrato, de acuerdo con lo que en él o en la LCSP esté establecido.

Astigarraga Lantzen SA devolverá la fianza a la adjudicataria en el momento de finalizar el plazo de garantia de las obras de urbanización, o en su caso, en el momento en que presenten los avales a los que hace referencia la cláusula 24ª.

CLÁUSULA 20ª – APERTURA Y EXAMEN DE PROPOSICIONES

20.1.- APERTURA Y CALIFICACIÓN DE LOS SOBRES A y B

La Mesa de Contratación se constituirá, previa convocatoria de su Presidente, dentro de los veinte días hábiles siguientes al día en que finalice el plazo de presentación de proposiciones, para calificar los documentos presentados en tiempo y forma.

El órgano de contratación publicará la fecha y la hora del acto público de apertura en el perfil del contratante, en el mismo momento en el que se publica la licitación.

5 minutos antes de la apertura los sobres las licitadoras deberán poner en conocimiento de la Mesa el código de apertura del documento pdf correspondiente, en caso contrario, se le excluirá de la licitación.

En este acto de apertura de plicas, se procederá a la calificación de la documentación recibida telemáticamente, y a cotejarla.

Formalizado el cotejo, se remitirá la documentación del sobre A a la secretaría del Ayuntamiento de Astigarraga (vocal de la mesa de contratación) y la del sobre B a la arquitecta técnica municipal, a los efectos de emitir los correspondientes informes.

Si del análisis de la documentación general aportada en las ofertas se observasen defectos materiales en la documentación presentada, la Mesa lo notificará **al correo electrónico facilitado para esta licitación**, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane. Ahora bien, si la documentación de una licitadora contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables no será admitido a la licitación. Asimismo, si en el plazo otorgado al efecto, no se subsana la documentación requerida en el sobre A, se le excluirá del proceso.

Al margen de la subsanación a que se refiere los párrafos anteriores, la Mesa de Contratación, a efectos de completar la acreditación de la solvencia de las licitadoras podrá recabar de estos las aclaraciones que estime oportunas sobre las certificaciones y documentos presentados, así como requerirles para la presentación de otros documentos complementarios, requerimiento que deberá ser cumplimentado en el plazo máximo de cinco días naturales y siempre antes de la declaración de admisión de las proposiciones.

20.2.- APERTURA SOBRES C

Finalizada la calificación de los documentos contenidos en los sobres A y B, la Mesa convocará a las contratistas al acto público para apertura del sobre C “Oferta económica y criterios no sujetos a juicios de valor”.

El órgano de contratación publicará, la fecha de la misma en el momento en el que se publique el anuncio de licitación. Ello bien, dependiendo del número de ofertas recibidas, la misma podrá modificarse, en cuyo caso, se publicará en el perfil de contratante – con la debida antelación – la nueva fecha y hora de celebración del acto público de apertura, y se notificará al correo electrónico facilitado para tomar parte en la licitación.

5 minutos antes de la apertura del sobre C las licitadoras deberán poner en conocimiento de la Mesa el código de apertura del documento pdf correspondiente al Sobre C, en caso contrario será excluido del proceso.

La apertura de los sobres se llevará a cabo en un acto público, en la que se dará a conocer las propuestas presentadas por cada licitadora.

El acto público de apertura seguirá la siguiente secuencia:

- Primeramente, se dará cuenta de la valoración de los sobres A y B, es decir, si alguna empresa licitadora ha sido excluida, y la puntuación obtenida por cada una de ellas en el sobre B.

- Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del sobre C de las proposiciones admitidas que contiene la proposición económica y criterios no sujetos a juicios de valor.

- A sesión cerrada, la Mesa de Contratación puntuará las ofertas según las fórmulas descritas, excluyendo previamente aquellas que no lleguen al precio mínimo o tipo de licitación, superen los plazos máximos de ejecución de las obras de urbanización y el plazo máximo para iniciar las mismas.

El órgano de contratación o la mesa de contratación podrán solicitar a la licitadora aclaración sobre la oferta presentada o si hubiere de corregir manifiestos errores materiales en la redacción de la misma, siempre que se respete el principio de igualdad de trato y sin que puedan, en ningún caso, modificarse los términos de la oferta. De todo lo actuado se dejará constancia documental en el expediente administrativo (art. 95 LCSP)

La comunicación a las interesadas se efectuará a través del correo electrónico facilitado para esta licitación en el sobre A.

DE LA ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 21ª – ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

El Consejo de Astigarraga Lantzen SA adjudicará el contrato en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la apertura de proposiciones.

En la resolución de la adjudicación se requerirá a la licitadora que haya presentado la mejor oferta o para que presente la documentación y verifique los requisitos previos señalados en la cláusula siguiente, concediéndose un plazo de 0 días hábiles al efecto.

CLAUSULA 22ª.- APORTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN PARA ACREDITAR LA CAPACIDAD Y LA SOLVENCIA

En el plazo máximo de diez días desde la notificación de la adjudicación la licitadora a favor del cual haya recaído la propuesta de adjudicación deberá **constituir la fianza definitiva y aportar la documentación acreditativa** del cumplimiento de los requisitos previos que se indican a continuación:

- Documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

- Certificación acreditativa de la inscripción en el Registro Oficial de licitadoras y Empresas del Sector Público (ROLECE) o en el Registro de licitadoras y Empresas Clasificadas de Euskadi, con la que se acredite que posee la siguiente clasificación:

  Grupo E – Hidráulicas
  Subgrupo 5 – Defensa de márgenes y encauzamientos
  Categoría 4 – Cuantía anual superior a 840.000€ e inferior o igual a 2.400.000€

- Copia del título universitario de las personas que se adscribirá al contrato como jefe o jefa de obra y de la técnica adscrita al control de las medidas correctoras de carácter medioambiental.

CLÁUSULA 23ª. EFECTOS DE LA PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN. RENUNCIA Y DESISTIMIENTO.

La propuesta de adjudicación del contrato no crea derecho alguno en favor de la licitadora propuesta, que no los adquirirá, respecto a la sociedad pública, mientras no se haya formalizado el contrato privado de compraventa.

Antes de la adjudicación del contrato, el órgano de contratación por razones de interés público debidamente justificadas podrá renunciar a celebrar el contrato. También podrá desistir del procedimiento antes de la adjudicación cuando se aprecie una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

CLÁUSULA 24ª – PAGO Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Acreditada la capacidad y solvencia, se formalizará un contrato privado de compraventa en el plazo máximo de 15 días hábiles. Contrato que da derecho, y a

su vez obliga a la adjudicataria a iniciar las obras de urbanización, previa firma del acta de replanteo, que se llevará a cabo en el plazo máximo de 1 mes.

En el plazo máximo de un (1) mes desde la firma del acta de replanteo, se procederá a elevar el contrato de compraventa a escritura pública, previa constitución de 7 avales como máximo –de igual cuantía – que garanticen el importe total de las obras. Avales que podrán ser devueltos a medidas que se vaya certificando las obras, si bien ello no supondrá la recepción de las obras ejecutadas hasta ese momento.

Una vez recepcionadas las obras, se procederá al canje del último aval, por una fianza equivalente del 5% del presupuesto de las obras de urbanización, que será devuelta, si procede, una vez vencido el período de garantías de las obras de un año.

A estos efectos, deberá de comparecer la adjudicataria y/o su representante ante el Notario o la Notaria señalada por la sociedad pública, el día y a la hora que se le cite.

En el caso de que no comparezca al acto, y salvo que haya efectuado el pago del precio, se entenderá que la adjudicataria desiste de la adjudicación, y la sociedad pública le remitirá requerimiento resolutorio notarial.

El pago del precio se efectuará en su totalidad, incluido el IVA, en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. El precio ofertado deberá de ingresar en el número de cuenta corriente que a tal efecto le facilite la sociedad pública.

Serán de cargo de la adjudicataria todos los tributos correspondientes, inclusive el IVA y exceptuado el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere que será por cuenta de Astigarraga Lantzen, S.A., así como todos los gastos ocasionados por la escritura pública correspondiente e inscripción registral de la parcela.

Cuando el contrato no se formalice por renuncia o falta de formalización por parte de la adjudicataria, el órgano de contratación incautará la fianza depositada como garantía definitiva prevista en la cláusula 19ª (*5% del importe del tipo de licitación*), y podrá adjudicar la parcela a la siguiente oferta más ventajosa en el concurso.

DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

CLÁUSULA 25ª – PENALIZACIONES POR INCUMPLIMIENTOS CONTRACTUALES.

El incumplimiento de las obligaciones asumidas en relación a las obras de urbanización, así como de ejecutar y entregar las obras en los plazos previstos, dará derecho a imponer penalidades, a razón de 0,60 por cada 1.000 euros del precio de adjudicación (precio ofertado, más los gastos de urbanización, ambos IVA excluido).

Asimismo, se establecerán penalizaciones de hasta el 10% por incumplimiento del resto de obligaciones asumidas por la adjudicataria.

CLÁUSULA 26ª – EXIGENCIA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

La sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, de conformidad con el artículo 1091 del Código Civil exigirá el cumplimiento del presente contrato de acuerdo con tenor literal de clausulado, y podrá exigir el cumplimiento de la obligación mediante la teoría del resarcimiento por equivalencia previsto en el artículo 1101 mediante la exigencia de la indemnización de los daños y perjuicios causados.

La sociedad pública Astigarraga Lantzen SA, en todo caso podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación en aplicación del artículo 1124 del Código Civil , en ambos casos con resarcimiento de daños.

Por lo tanto, considerando que en aplicación del artículo 1124 del Código Civil la acción de rescisión es subsidiaria, debiendo primar los recursos para obtener la reparación del perjuicio, en el supuesto de incumplimiento en la ejecución de las obras de urbanización Astigarraga Lantzen S.A ejecutará los avales depositados para la ejecución subsidiaria de las mencionadas obras..
Si dicha garantía o garantías fuesen insuficientes para atender dichas obligaciones, (finalizar las obras de urbanización e indemnizar los daños causados) la adjudicataria deberá reembolsar el importe que reste por la suma de dichos conceptos. Si el importe fuese superior a la suma de dichos conceptos la diferencia será reintegrada en favor de la adjudicataria.

Si a pesar de optar por el cumplimiento, éste resultara imposible se procederá a la resolución del contrato

Serán causas de resolución del contrato las siguientes:

- Cualquier incumplimiento de las obligaciones contractuales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1124 del Código Civil, y en particular el incumplimiento de ejecutar las obras de urbanización de la AIU 21 Zarkumendegi, en los plazos establecidos y de acuerdo con la determinaciones establecidas en el proyecto de obras redactado – en marzo del 2022 – por Salaberria Ingenieritza SA, y de las medidas protectoras y correctoras establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 28 de enero de 2022

- Las causas establecidas en los artículos 211 y 245 de la LCSP.

- La incursión del contratista, durante la vigencia del contrato en alguna de las prohibiciones de contratar prevista en la LCSP

- El mutuo acuerdo entre las partes.

La resolución del contrato por causa imputable a la adjudicataria o a quienes le sucedan en la titularidad de la finca enajenada, comportará:

1) Una penalización para la adjudicataria consistente en el 25% del precio de enajenación, teniendo, pues, derecho únicamente a la devolución del 75% de dicho precio.

2) Abono de la indemnización de todos los daños y perjuicios originados por la resolución.
3) La devolución de la parcela enajenada en los términos del artículo 1295 del Código Civil. La parcela se rescatará en el importe del precio en que fue adjudicada deduciendo el importe de todas las cargas que se hayan constituido sobre la misma y cualquier otra penalización impuesta por incumplimientos contractuales, incluida las indicadas en los apartados anteriores, así como los gastos originados por todos los conceptos ,

En el supuesto de que no pueda llevarse a efecto,la devolución se procederá a indemnizar los perjuicios causados.

Si la obra hubiese sido iniciada con arreglo al proyecto autorizado, pero no se terminase en el plazo concedido al efecto, resuelto el contrato, la parte compradora tendrá derecho al importe de la obra, que, en su caso se hubiera ejecutado, la cual se valorará de común acuerdo, una vez que haya constancia de las certificaciones de su ejecución. En caso de desacuerdo, ambas partes designarán, conjuntamente, un perito que efectúe la valoración.

CLÁUSULA 27ª – SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LAS OBRAS

Astigarraga Lantzen SA designará una persona técnica, que podrá estar auxiliado por el personal que en cada momento se considera necesario, y que ejercerán las funciones de inspección, comprobación y vigilancia de la correcta ejecución de las obras.

Para el ejercicio de sus funciones, la persona técnica, y quienes colaboren con ella, tendrán libre acceso a la obra, y podrán realizar las inspecciones que consideren oportunas acompañadas por la persona designada por la contratista como coordinadora.

Además, podrán ordenar la apertura de catas cuando sospechen la existencia de vicios ocultos de construcción o haberse empleado materiales de calidad deficiente. De confirmarse la existencia de tales defectos serán de cuenta del contratista los gastos derivados del reconocimiento y subsanación. En caso contrario, la Dirección certificará la indemnización que corresponda a la ejecución y reparación de las catas, valoradas a los precios unitarios del proyecto de obras.

CLÁUSULA 28ª – RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN y DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA DEFINITIVA.

Finalizadas las obras, y tras comprobar los servicios técnicos municipales del área de urbanismo y del área de obras y servicios, que no existen deficiencias, se procederá a firmar el acta de recepción de las obras de urbanización.

En el caso de observarse deficiencias, se hará constar así, y se fijará un plazo para ejecutar las obras de subsanación necesarias.

Sin perjuicio de las responsabilidad contractuales previstas en el Código Civil, se establece un plazo de garantía de un año, a contar desde la fecha de recepción de las obras; y hasta finalizar el mismo, no se devolverá el importe de la garantía definitiva prevista en la cláusula 19ª, salvo que se presente un seguro, para garantizar durante ese plazo, los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, así como de los elementos constructivos y de las instalaciones,