Urnietako udala

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN DE "TERRENO ELGUETA-MIRAVALLES URBANIZABLE", MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO.

0. CUADRO DE CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE

- Denominación y descripción del inmueble: Terreno "Elgueta-Miravalles Urbanizable", Inmueble de naturaleza Urbana sito en el A.I.U. 28 "MIRAVALLES".
- Superficie y linderos:
  - Superficie: 73.135 m^2.
  - Linderos: Al norte: con terrenos pertenecidos del caserío Galardi (parcela catastral 03-087); Sur, con parcela catastral 8287020, con terrenos pertenecidos de Rafaelen Borda (parcela catastral 03-097), con terrenos pertenecidos del Ayuntamiento de Urnieta (parcela catastral 03-086, finca registral 8950) y con camino público; Este, con "Antsoko Erreka", con terrenos pertenecidos del Ayuntamiento de Urnieta (parcela catastral 03-086, finca registral 8950) y con "Sagastiya-Torrezelai" (parcela catastral 03-036); Oeste, con camino público.
- Registro: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 6 de Donostia-San Sebastián al Tomo 1253, Libro 157, Folio 146, Finca 6861 de Urnieta.
- Título: Reversión en virtud de certificación expedida con fecha 27 de julio de 2021 por el Secretario del Ayuntamiento de Urnieta, con el Visto Bueno del Alcalde Presidente junto con certificación expedida con fecha 13 de agosto de 2021 por el Secretario no Consejero de la entidad URNIETA ERAIKI, S.A., con el visto bueno del Presidente de la entidad.
- Referencia catastral: Referencia Catastral 8288093, número fijo 6149987 U.
- Cargas y gravámenes: Libre de cargas y gravámenes.
- Inventario: Inventariado en el Inventario municipal con número de matrícula 19.801.
- Naturaleza del dominio: Patrimonial.
- Régimen Urbanístico*:
  - Clasificación urbanística: Urbanizable sectorizado.
  - Calificación global: Zonas de uso de actividades económicas.
  - Calificación pormenorizada: La delimitación de la zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

  * *Para más información consultar la Ficha Urbanística del A.I.U.- MIRAVALLES, del Documento B.- Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta.*
- Tipo de licitación: 3.855.364 €, gastos e impuestos excluidos.
- Garantía provisional: No se exige.
- Garantía definitiva: No se exige.
- CPV: 70123000-9: Venta de bienes raíces.
- Forme de pago:
  - El primer 30% se abonará en la fecha de formalización del contrato de compraventa (y el total de IVA)
  - El siguiente 30% se abonará con la aprobación definitiva del Plan Parcial, y si no lo hubiere, en un plazo máximo de dos años desde la firma del contrato
  - El siguiente 20€ se abonará con la aprobación del PAU, y si no lo hubiere, en un plazo máximo de un año desde el pago anterior.
  - El último 20% se abonará con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y si no lo hubiere, en un plazo máximo de un año desde el pago anterior

1. OBJETO DEL CONTRATO.

La enajenación mediante concurso público del bien patrimonial del Ayuntamiento de Urnieta descrito en el Cuadro de Características. Se vende como cuerpo cierto, por lo que no cabe reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que puedan encarecer la construcción.

2. DESTINO DEL BIEN.

El bien que se enajena deberá destinarse única y exclusivamente a los destinos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

3. FORMA DE ADJUDIACACION

La forma de adjudicación es la de concurso público mediante expediente ordinario y procedimiento abierto dirigido a cualquier licitador que cumpla con los requisitos que establece el presente pliego.

4. DURACIÓN DEL CONTRATO.

Dada la naturaleza traslativa de este contrato permanecerá en vigor de manera permanente y definitiva a partir de su otorgamiento. El Ayuntamiento de Urnieta se compromete a trasladar la propiedad y posesión del bien inmueble mediante el otorgamiento de escritura pública otorgada ante Notario, con plena aplicación de los derechos y obligaciones del contrato de compraventa, de conformidad con lo previsto en el Código Civil y legislación vigente aplicable.

5. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Están capacitadas para contratar 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 el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

6. GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.

- **Garantía Provisional**. No se exigirá.
- **Garantía Definitiva**. Por las características del contrato se exime a los licitadores de presentación de garantía definitiva.

7. PERFIL DEL CONTRATANTE

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, el pliego de condiciones de esta concurso público y el anuncio de licitación se expondrán de forma telemática en el perfil del contratante (dirección web *https://www.urnieta.eus/es/perfil-contratante*)

8. BASE O TIPO DE LICITACIÓN.

Será el señalado en el Cuadro de Características y podrá ser mejorado al alza. Dicho importe se entiende libre de IVA y de cualquier otro impuesto, gravamen o gasto que le sea de aplicación.

9. CRITERIOS DE ADJUDICACION

Los criterios de adjudicación son:

a) Criterio económico: 90 puntos
Se otorgará la máxima puntuación a la oferta que incorpore el precio más alto y mínima puntuación al precio de licitación, el resto se calcularan proporcionalmente.

b) Plazo de ejecución: 10 punto
Teniendo en cuanta que el plazo máximo de pago total es de 4 años (48 meses), se otorgará 10 puntos a la oferta de pago más ventajosa, es decir, de menos meses, 0 a la oferta de pago menos ventajosa y el resto proporcionalmente. El cálculo se realizará por meses.

10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN, FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN.

LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES. Las proposiciones para tomar parte en el presente concurso se presentarán utilizando medios electrónicos, y se presentarán a través de la plataforma de licitación electrónica www.contratacion.euskadi.eus. El plazo de presentación de ofertas será de treinta días naturales, contados a partir de la publicación en el perfil del contratante.

PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA. Las proposiciones constarán en dos sobres (archivos electrónicos cerrados):

A. El "SOBRE O ARCHIVO ELECTRÓNICO 1" (DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA):
El archivo electrónico habrá de contener la documentación seguidamente relacionada:
A.1). - Acreditación fehaciente de la personalidad del licitador.
- Si es persona física, mediante fotocopia compulsada del DNI y si es jurídica, con la aportación de laescritura o documento de constitución, los estatutos o el acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate (artículo 84.1 LCSP).

A.2). - Prueba de la no concurrencia de una prohibición de contratar (artículo 85 LCSP) o, en su caso, declaración responsable de no hallarse el solicitante incurso en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad y demás prohibiciones previstas en la legislación vigente, de no haber presentado para este concurso más de una oferta, por sí o por persona interpuesta. La declaración responsable se ajustará al formulario de documento europeo único de contratación, tendrá el contenido dispuesto en el artículo 140.1.a LCSP (5) y habrá de ser incluido por el órgano de contratación (artículo 141.1 LCSP).
A.3) Una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones
A.4). - Certificación de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes para contratar con el sector público, en la forma y por los órganos previstos en los artículos 13 y 14 del RCAP, así como de hallarse al corriente con el Ayuntamiento, la cual podrá incorporarse de oficio por esta administración.
A.5). - Las empresas extranjeras deberán aportar una declaración de sometimiento 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 (artículo 140.1.f LCSP), debiendo acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 84 de la LCSP (6) . De igual forma, las empresas extranjeras que contraten en España presentarán la documentación traducida de forma oficial
A.6). - Las Uniones Temporales de Empresas se regirán por lo dispuesto en los artículos 69 LCSP y 24 RCAP.
Proposiciones simultáneas. La presentación de oferta habrá de ser única de tal suerte que un licitador sólo podrá presentar una sola, la cual, una vez aportada, no podrá ser retirada bajo ningún pretexto, siendo desestimadas y excluidas la totalidad de las que fueren presentadas por un mismo licitador. En caso de concurrir a la licitación varias personas conjuntamente, cada una de ellas deberá acreditar su personalidad y

capacidad, indicando los nombres y circunstancias de las personas que la suscriben, la participación de cada una de ellas, designando la persona o entidad que, durante la vigencia del contrato, ha de ostentar la representación de la agrupación ante la Administración. No podrá suscribirse ninguna propuesta conjuntamente con otros, si lo ha hecho, individual o conjuntamente, con otros. A estos efectos se entenderá que hay identidad de licitador, tratándose de personas jurídicas, cuando formen parte de un grupo de sociedad en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y en las Cooperativas cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica. Asimismo, se entenderá que existe identidad cuando las ofertas fueren presentadas por persona interpuesta o vinculada, entendiéndose que la hay con respecto a las entidades jurídicas en los términos previstos en el artículo 18.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, incurriendo también en este supuesto quien concurra en una Unión Temporal de Empresas y lo haya hecho individualmente, o quien figure en más de una Unión Temporal (artículos 139.3 y 140.1.e LCSP).

B El "SOBRE O ARCHIVO ELECTRÓNICO 2" (PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y PLAZO DE EJECUCION).

Proposición ajustada al modelo establecido en el Anexo II.

11. MESA DE CONTRATACIÓN.

La Mesa de contratación estará compuesta por los siguientes miembros:

- PRESIDENTA: Aitzpea Lazkano, Arquitecta Municipal (sustituta Amaia Jauregi, Arquitecta Técnica municipal).
- 1er VOCAL: Kristina Etxeberria Osoro, Secretaria Municipal (sustituta Sara Armendariz, Técnica de Administración General)
- VOCAL 2ª: Aitziber Zurutuza, Interventora Municipal (sustituta Asun Bastarrika, Técnica de Administración General)
- VOCAL 3ª: Agurtzane Mercader, miembro del Gobierno Municipal (sustituto Juan Luis Goikoetxea, miembro del Gobierno Municipal)
- SECRETARIA: Administrativa Secretaría, Leire Irastorza (sustituta Miren Gastañares Zulaika, Administrativa)

12. ACTO DE APERTURA DE PLICAS, CLASIFICACIÓN, REQUERIMIENTO DE DOCUMENTACIÓN Y ADJUDICACIÓN.

Constituida la Mesa de contratación (DA 2ª.7 LCSP), esta procederá, con carácter previo, a la **calificación** de los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre o archivo electrónico 1 (artículo 157 LCSP). Si la Mesa de contratación observara **defectos materiales** en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador la subsane (artículo 141.2 LCSP y 81.2 RCAP). Si la documentación contuviese **defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables**, se rechazará la proposición. A continuación, salvo por razón justificada, la Mesa de contratación en acto público dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres 1, indicando los licitadores excluidos y las causas de su exclusión, invitando a los asistentes a formular observaciones que recogerán en el acta.

Acto seguido el órgano de contratación, según lo dispuesto en el artículo 150 LCSP, **clasificará**, **por orden decreciente**, las proposiciones presentadas para posteriormente elevar la correspondiente propuesta al órgano de contratación, atendiendo a los criterios de adjudicación señalados en el pliego.

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano de contratación, los servicios correspondientes **requerirán al licitador que haya presentado la mejor oferta** para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa de las circunstancias a las que se refieren las letras a) a c) del apartado 1 del artículo 140

(declaraciones responsables) si no se hubiera aportado con anterioridad, tanto del licitador como de aquellas otras empresas a cuyas capacidades se recurra, sin perjuicio de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 3 del citado artículo; de disponer efectivamente de los medios que se hubiese comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato conforme al artículo 76.2. De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose a exigirle el importe del 3 por ciento del presupuesto base de licitación, IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo en primer lugar contra la garantía provisional, si se hubiera constituido, sin perjuicio de lo establecido en la letra a) del apartado 2 del artículo 71. En el supuesto señalado en el párrafo anterior, se procederá a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

El órgano de contratación deberá **adjudicar** el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. 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 (artículo 150.3 LCSP).

La resolución de adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los candidatos y licitadores, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días (artículo 151.1 LCSP).

Si tras la lectura de las ofertas económicas se produjese un empate entre las mismas este se resolverá mediante la aplicación por orden de los criterios sociales previstos en el artículo 147.2 de la LCSP.

El Ayuntamiento de Urnieta se reserva el derecho a declarar desierto el concurso si ninguno de los concursantes cumpliese las condiciones del pliego o si del contenido de las proposiciones presentadas se derivase la ausencia de garantías para el buen y exacto cumplimiento de las bases de adjudicación, no incurriéndose en responsabilidad alguna por desestimación de ofertas.

13. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

De conformidad con los artículos 109.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, del 79.1 del 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 de la Ley 27/1983, de 25 de noviembre, de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos, dado que el importe de venta excederá del 25% de los recursos ordinarios del Presupuesto de la Entidad Local, tras la adjudicación **se solicitará autorización expresa de la venta a la Diputación Foral de Gipuzkoa**.

El contrato de compraventa se formalizará en escritura pública (artículo 1280.1 CC) dentro del plazo de treinta días a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación, una vez acreditado el ingreso en la Tesorería del 30% del importe del canon de adjudicación, siendo abonados los gastos derivados de su otorgamiento según ley, y obtenida la autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa. El Ayuntamiento de Urnieta se compromete a poner a disposición del adjudicatario, en el mismo momento de la adquisición, el inmueble objeto del presente procedimiento.

El presente pliego revestirá carácter contractual, por lo que deberá ser firmado por el adjudicatario en prueba de conformidad.

El comprador se compromete a no enajenar ni gravar, por actos intervivos, total o parcialmente, sin la autorización del Ayuntamiento, las parcelas objeto de este contrato y las instalaciones y edificaciones que en las mismas se establezcan, hasta realizar el pago total del precio de la adjudicación.

Si el órgano de contratación del Ayuntamiento de Urnieta autoriza la transmisión de la parcela y edificaciones e instalaciones, el adquirente en todo caso se subrogaría en todos los derechos y obligaciones del transmitente.

14. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

La resolución del contrato podrá tener lugar por el incumplimiento de los compromisos u obligaciones asumidas en el contrato o derivadas de este pliego, por lo determinado en la legislación civil o en la LCSP y en el caso de la falta de pago de cualquiera de los plazos señalados en la fecha de su vencimiento.

En dicho caso el Ayuntamiento retendrá el 30% del precio de venta del inmueble en concepto de pena por incumplimiento, imposibilidad de contratación e indemnización de daños y perjuicios y devolverá al comprador el resto que hubiera satisfecho, tan pronto como el inmueble sea vendido a un tercero y éste satisfaga su precio.

Una vez pagado el precio total del precio aplazado y siempre que no se haya resuelto el contrato, podrá el comprador solicitar la cancelación de la condición resolutoria.

En caso de resolución del contrato, si con autorización del Ayuntamiento, la parte compradora hubiera constituido alguna carga ó gravamen, el importe de ésta se deducirá de las cantidades a restituir.

En caso de resolución del contrato el adquirente deberá desalojar las parcelas vendidas y ponerlas a disposición del Ayuntamiento en el plazo de 15 días a partir del requerimiento.

En todo caso el dominio de la parcela revertirá automáticamente y con carácter retroactivo en el Patrimonio del Ayuntamiento tan solo acreditando el cumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios admitidos en derecho y el pago o la consignación correspondiente a favor del interesado.

El Ayuntamiento podrá autorizar la posposición de las condiciones resolutorias previo deposito de una garantía por el importe del plazo pospuesto, en la autorización se estableceran las condiciones de la posposición.

15. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.

En lo no previsto expresamente en el presente pliego será aplicable lo dispuesto en los artículos 112 y ss. RB, artículo 47.2 m, 80, 127.1 f y DA 6ª3 LBRL, artículos 79 y ss. TRRL artículos 50.14 y 70.14 ROF, artículos 8 y 103 LPAP, artículos 3.4 y 5 LHL, artículo 9 y DA 2ª.9, 10 y 11 LCSP, artículo 1445 y ss. CC, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y el resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación

16. JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Las cuestiones suscitadas en torno a la preparación y adjudicación del contrato serán residenciables ante la contencioso-administrativa (en cuanto actos separables) (artículo 27.1.a LCSP Y artículo 2.b LJCA), mientras que las relativas a los efectos y extinción del contrato lo serán ante la Jurisdicción civil artículo 27.2.a LCSP).

Urnietako udala

ANEXO I

DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN Y DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIONES PARA CONTRATAR

Don/Doña ....., mayor de edad, con NIF …… en nombre propio (o en representación de . ……, con NIF ……), con domicilio en la calle/avda/plaza ....., nº ……., piso/local …… de la localidad de ……, provincia de ……..…….. teléfono nº ……..…….. fax nº …… y dirección de correo electrónico ……..., **expone**:

Que enterado de los pliegos de cláusulas administrativas particulares para la **ENAJENACIÓN DE "TERRENO ELGUETA-MIRAVALLES URBANIZABLE", MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, DECLARA**:

- Que, a fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones, el licitador cumple todas las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración y con las establecidas en dicho/s pliego/s, conforme se acredita con la documentación que se acompaña, comprometiéndose a aportar aquella otra que al respecto le fuera requerida.

- Que la empresa a la que representa, sus administradores y representantes, así como el firmante, no están incursos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en los términos y condiciones previstos en el mismo, ni en ninguna otra prevista en la legislación vigente.

- Que el licitador se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas de naturaleza tributaria en período ejecutivo de pago.

(Lugar, fecha y firma del ofertante).

Urnietako udala

ANEXO II

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don/Doña ....., mayor de edad, con NIF …… en nombre propio (o en representación de ……, con NIF ……), con domicilio en la calle/avda/plaza ....., nº …….., piso/local …… de la localidad de ……., provincia de …….. teléfono nº …….. fax nº …… y dirección de correo electrónico ……..,
manifiesta que, enterado del anuncio publicado relativo al concurso para la **ENAJENACIÓN DE "TERRENO ELGUETA-MIRAVALLES URBANIZABLE", MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO** y estando interesado en la adquisición de la/s que se señala/n, DECLARA:

1º.- Que conozco los requisitos, condiciones y obligaciones establecidos en el pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y demás documentación que ha de regir el contrato, que expresamente asumo y acato en su totalidad.
2º.- Que el licitador cumple con todos los requisitos y obligaciones exigidos por la normativa vigente para la realización del presente contrato.
3º.- Que en la representación que ostento, me comprometo a la adquisición de la/s siguiente/s parcela/s, en el/los precio/s que se indica/n y ejecutarlo en el plazo que se indica:

Importe (IVA excluido): _____
_____ euros (en letra y cifra).

Plazo de ejecución:_____ meses

(Lugar, fecha y firma del ofertante).
(en todas las hojas de la proposición económica)