

Espediente Zk. / N° Expediente:	ADQPAT/2024/2
Unitate arduraduna / Unidad responsable:	ONDASUNAK ETA ONDAREAK BIENES Y PATRIMONIO
Prozedura / Procedimiento:	Ondare-eskuratzeak Adquisiciones patrimoniales
Interesatua / P. Interesada:	ROBERTO ELORRIAGA CARCOBA, QUORUM INMOBILIARIA SL
Ordezkarria / Representante:	

U. Izapidegilea / U. Tramitadora:	ONDASUNAK ETA ONDAREAK BIENES Y PATRIMONIO
Izapidea / Trámite:	Txosten teknikoak Informes técnicos

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADQUISICIÓN DIRECTA DE UN LOCAL COMERCIAL SITO EN LA CALLE NERBIOI NÚMERO 5 DE BASAURI.

Primera. Objeto y calificación.

1. Constituye el objeto del presente contrato la ADQUISICIÓN DE UN LOCAL EN CALLE NERBIOI NÚMERO 5 EN EL MUNICIPIO DE BASAURI, mediante procedimiento directo y sin promover concurrencia, por ser determinante para su compra el hecho de estar situados en el lugar previsto, considerando que es necesario para este Municipio proceder a la adquisición de la finca objeto de adquisición.

2. Inmueble: DEPARTAMENTO NUMERO DOS-B o lonja primera a la derecha del portal; ocupa una superficie aproximada de ciento cuarenta y seis metros cuadrados y cincuenta y cuatro decímetros; Linda al frente, con la calle Nervión; al fondo con huecos de ascensores y lonja segunda de la derecha; a la derecha, lonja segunda derecha y calle Menéndez Pelayo y a la izquierda, huecos de portal y ascensores. Representa una participación de cinco enteros y noventa y nueve céntimos en los elementos comunes.

Referencia catastral, número fijo	015 1012 58008 001 UPB1D U4904776U
Localización	Calle Nerbioi, nº 5- PB 1D
Finca Registral	16369N
Superficie	146,37 m2 según catastro
Propiedad 100%	D. Roberto Elorriaga Carcoba
% participación elementos comunes	5,99%

3. El contrato definido tiene la calificación de contrato **privado**, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Tal y como prevé el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las

Administraciones Públicas; “La adquisición podrá realizarse mediante concurso público o mediante el procedimiento de licitación restringida regulado en el apartado 4 de la disposición adicional decimoquinta, salvo que se acuerde la adquisición directa por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las condiciones del mercado inmobiliario, la urgencia de la adquisición resultante de acontecimientos imprevisibles, o la especial idoneidad del bien”. El expediente cuenta con memoria justificativa emitida por el Técnico del Área de Acción Social de fecha 26-11-2024 para su adquisición directa al tratarse del único que satisface las características y necesidades requeridas por el Ayuntamiento. De esta forma, se solicitará oferta exclusivamente a las personas propietarias del bien cuya adquisición se pretende.

Segunda. Necesidades administrativas a satisfacer mediante el contrato.

Necesidad de adquirir según la Unidad Promotora para destinarlo a Centro de Mayores de Ariz/Urbi.

Tercera.- Publicidad Convocatoria y Órgano de contratación.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, la presente convocatoria de licitación se anunciará en **el perfil de contratante de Euskadi**, así como en la Web del Ayuntamiento.

De conformidad con lo establecido en los puntos 9 y 10 de la Disposición Adicional Segunda de la LCSP, corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades Locales la competencia para la celebración de los contratos privados, así como la adjudicación de concesiones sobre los bienes de las mismas y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial cuando el presupuesto base de licitación no supere el 10 por ciento de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros, así como la enajenación del patrimonio, cuando su valor no supere el porcentaje ni la cuantía indicados.

Corresponde al Pleno la competencia para celebrar contratos privados, la adjudicación de concesiones sobre los bienes de la Corporación y la adquisición de bienes inmuebles y derechos sujetos a la legislación patrimonial así como la enajenación del patrimonio cuando no estén atribuidas al Alcalde o al Presidente, y de los bienes declarados de valor histórico o artístico cualquiera que sea su valor.

En el caso que nos ocupa, se ha emitido informe de valoración por los Servicios Técnicos Municipales, y se trataría de una cantidad inferior al 10% de los presupuestos y al importe de 3.000.000€ y correspondería al Alcalde de conformidad al siguiente cuadro:

Importe de los recursos del presupuesto 2024	Presupuesto base de licitación	Órgano de contratación
57.676.362,41 euros	155.398,55€	Alcalde

Cuarta. Procedimiento de adjudicación.

El contrato se adjudicará por el procedimiento directo.

Dadas las peculiaridades del contrato, se solicitará oferta exclusivamente a la persona/entidad propietaria de los inmuebles cuya adquisición se pretende, al tratarse del único que satisface las características requeridas por el Ayuntamiento.

Quinta. Precio del contrato. Presupuesto Base de Licitación y Existencia de Crédito

1. El precio del contrato será, como máximo, el establecido en el informe de tasación del Arquitecto Municipal. Se abonará con cargo a la partida correspondiente del vigente Presupuesto, existiendo crédito suficiente hasta dicho importe, quedando, por tanto, acreditada la plena disponibilidad presupuestaria para financiar el contrato. Será satisfecho al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de compraventa correspondiente.

El presupuesto base de licitación es el establecido en el informe de tasación del Arquitecto Municipal, que asciende a 155.398,55€.

Las obligaciones económicas del contrato se abonarán con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias, en su caso: anualidad 2024, aplicación presupuestaria 041.2312.62220. Inversión en viviendas y locales. Tercera Edad. Referencia 220240001549. Adquisición y acondicionamiento de local c/ Nerbioi, 5 para Centro de Mayores.

Sexta. Acreditación de la Aptitud para Contratar. Capacidad y solvencia del licitador.

1. Aptitud para contratar.

Solo podrá contratar con la Administración la persona física **propietaria** del inmueble de que se trata, que deberá tener plena capacidad de obrar y no estar incurso en una prohibición de contratar.

Atendiendo al carácter patrimonial de la compraventa del local no será preceptiva la solvencia económico-financiera o técnica-profesional, de conformidad con lo establecido en los artículos 87 y siguientes de la LCSP.

2.-Acreditación de la capacidad de obrar.

Si quien licita fuera persona física, la acreditará mediante la presentación del Documento Nacional de Identidad o documento que haga sus veces.

Si fuera persona jurídica, mediante la presentación de escritura de constitución y/o modificación inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Asimismo, presentará el número de identificación fiscal (NIF).

3.- Acreditación de la representación

Quienes comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra persona, presentarán copia del

DNI, o documento que haga sus veces, así como poder bastante al efecto. Si la representada fuera persona jurídica, el poder deberá estar inscrito en el Registro Mercantil. No obstante, si se trata de un poder para un acto concreto no será necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 94.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

4.- Documentación justificativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y, en su caso, con la Seguridad Social. Además, el Ayuntamiento comprobará de oficio que el licitador se halle al corriente del pago de todas las obligaciones de carácter tributario con este Ayuntamiento de Basauri.

Séptima. Lugar y Plazo de Presentación de ofertas.

1. La proposición del licitador deberá ajustarse a lo previsto en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

2. Quien desee tomar parte en la licitación deberá presentar según el caso, se trate de persona jurídica o persona física, la oferta en el Perfil del Contratante o Registro Municipal del Ayuntamiento.

3. Las personas jurídicas, conforme al art.14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, **deberán presentar la proposición de forma telemática, a través del Perfil del Contratante. Las personas físicas podrán presentarlo de forma presencial, en sobre o carpeta cerrada.**

La presentación electrónica a través de la Plataforma de Licitación electrónica <https://contratacion.euskadi.eus/inicio> supone: la preparación y presentación de ofertas de forma telemática por el licitador o licitadora; la custodia electrónica de ofertas por el sistema; la apertura y evaluación de la documentación a través de la plataforma. Todos los documentos que se incorporen en los sobres electrónicos deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el supuesto de que las proposiciones se presenten en sobre cerrado, en mano en el Registro General del Ayuntamiento, en horario de 9:00 a 14:00 horas, dentro del plazo de **quince días naturales** contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Octava. Contenido de las proposiciones

Las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda **«Proposición para licitar la adquisición por el Ayuntamiento de Basauri del bien inmueble sito en la calle Nerbioi nº 5, local PB 1D»**. La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre «A»: Documentación Administrativa.**

— **Sobre «C»: Oferta Económica.**

Los documentos a incluir en cada sobre deberán ser originales o copias autenticadas, conforme a

la Legislación en vigor.

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos:

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Deberá incluir **Declaración expresa y responsable** conforme al modelo que se incluye como **ANEXO II**, de no incurrir en ninguna de las prohibiciones de contratar, firmada por la persona licitadora. Siempre que sea posible deberá indicarse una dirección de correo electrónico a efectos de notificaciones.

SOBRE «C» OFERTA ECONÓMICA

Oferta económica. Se presentará conforme al modelo que se incluye como **Anexo I**, firmada por la persona licitadora.

Novena. APERTURA DE SOBRES Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.

En el Departamento tramitador se procederá a la apertura de los sobres y se formulará propuesta de adjudicación.

En primer lugar, procederá a la apertura del sobre «A» y calificará la documentación administrativa contenida en el mismo. Si se observasen defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, se otorgará un plazo no superior a cinco días para que el propietario los corrija o subsane.

Posteriormente, se procederá a la apertura y examen del sobre «C», que contiene la oferta económica. Para la valoración de la oferta se atenderá únicamente al precio ofrecido, que no puede ser superior al precio de licitación.

Décima. Requerimiento de Documentación y Adjudicación del contrato.

El órgano de contratación requerirá al licitador para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto aquella documentación que **acredite la titularidad del bien inmueble objeto de la compraventa**, documentos acreditativos de la capacidad de obrar, documentos acreditativos de la representación, documentación justificativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y, en su caso, con la Seguridad Social.

En los términos previstos en el artículo 152 de la LCSP, la Administración, antes de formalización del contrato, podrá renunciar a adjudicarlo por razones de interés público, o desistir del procedimiento tramitado, cuando éste adolezca de defectos no subsanables.

El órgano de contratación, recibida la documentación solicitada, deberá adjudicar el contrato, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación. La adjudicación deberá ser motivada y se notificará al candidato, debiendo ser publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

La notificación y la publicidad deberán contener la información necesaria que permita a los interesados en el procedimiento de adjudicación interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

Undécima. Formalización del contrato.

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 1.280 del Código Civil y en el art. 113.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; la formalización del contrato se efectuará en escritura pública, debiendo inscribirse posteriormente los bienes en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento adquirente, sin salvedad o limitación alguna.
2. El otorgamiento de la escritura pública deberá efectuarse dentro de los seis meses siguiente a aquél en que se reciba la notificación de la adjudicación por el candidato.

Duodécima. Prerrogativas de la administración.

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, el órgano de contratación ostenta las prerrogativas de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad a lo dispuesto en los artículo 261 y siguientes.

Decimotercera. Condiciones necesarias para la ejecución del contrato.

Se establecen como condiciones necesarias en relación con la ejecución del contrato las siguientes:

1. Los inmuebles deberán estar libres de cualquier carga o gravamen y al corriente en el pago de impuestos reales sobre los mismos.
2. En el presente caso de bienes que formen parte de comunidades sujetas a propiedad horizontal, el vendedor tiene la obligación de aportar certificación de estar al corriente del pago de las cuotas de la comunidad.
3. Serán por cuenta del vendedor el pago de los tributos y demás gastos que se devenguen como consecuencia de la enajenación de los bienes de que se trata, especialmente el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiere.
4. Los gastos de otorgamiento de escrituras e inscripción en el registro de la propiedad serán de cuenta del Ayuntamiento comprador.
5. El vendedor entregará la cosa vendida, poniéndola en poder y posesión del comprador, cuando se otorgue la escritura pública correspondiente.

Cuando por causas imputables a la persona vendedora no pudiese formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá acordar la resolución del mismo, siendo trámite necesario la audiencia del interesado. En tal supuesto, procederá la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados.

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

Decimocuarta. Plazo de garantía.

Se establece un plazo de **garantía de un año** a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa. Si durante el mismo se acredita la existencia de vicios o defectos, la Administración tendrá derecho a reclamar la reposición de los que resulten inadecuados o la reparación de los mismos si fuese suficiente.

Si la Administración estimase, durante el plazo de garantía, que los bienes no son aptos para el fin pretendido como consecuencia de los vicios o defectos observados e imputables al vendedor, y exista la presunción de que la reposición o reparación de dichos bienes no serán bastantes para lograr aquel fin, podrá, antes de expirar dicho plazo, rechazar los bienes dejándolos de cuenta del contratista, teniendo derecho a la recuperación del precio satisfecho.

Terminado el plazo de garantía sin que la Administración haya formalizado alguno de los reparos o la denuncia a que se refieren los apartados anteriores, el contratista quedará exento de responsabilidad por razón de los bienes vendidos; sin perjuicio del deber de saneamiento a que se refieren los arts. 1.461 y 1.474 y siguientes del Código Civil.

Decimoquinta. Resolución del contrato.

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

De conformidad con lo establecido en el art. 1.506 del Código Civil, la venta se resuelve por las mismas causas que todas las obligaciones y por las expresadas en las normas reguladoras del contrato de compraventa.

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.

Decimosexta. Unidad Tramitadora.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 62.1 de la LCSP, la unidad encargada de la tramitación y seguimiento del expediente será la Sección de Bienes y Patrimonio.

Decimoséptima. Tratamiento de Datos.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

Decimoctava. Régimen jurídico del contrato.

El presente contrato tiene la consideración de contrato privado, por lo que, de conformidad con lo establecido en el art. 26 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014; se regirá, en cuanto a su preparación y adjudicación, por dicha ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo. En cuanto a sus efectos y extinción, este contrato se regirá por el derecho privado.

Según se establece en el art. 27 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, antes citado, el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato; mientras que 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.

“Proposición para licitar la adquisición por el Ayuntamiento de Basauri del bien inmueble sito en la calle Nerbioi nº 5, local PB 1D”

ANEXO I.- OFERTA ECONOMICA

«D/DÑA. _____,
, con domicilio a efectos de notificaciones en _____,
C/ _____, n.º _____, con DNI/NIF n.º _____,
_____, en representación de la Entidad
_____, con NIF n.º _____,
_____, enterado del expediente para la adquisición del
local sito en Calle Nerbioi 5, PB 1D anunciado en el perfil de contratante, hago constar que conozco
el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y
ofertando el bien por la cantidad de _____ €
_____ euros
(impuestos excluidos).

En _____, a ____ de _____ de 2024.

Firma del licitador,

Fdo.: _____.».

“Proposición para licitar la adquisición por el Ayuntamiento de Basauri del bien inmueble sito en la calle Nerbioi nº 5, local PB 1D”

ANEXO II.- DECLARACIÓN RESPONSABLE

Don/Doña, con domicilio en, CP....., y provisto/a del D.N.I. nº, teléfono....., y dirección de correo electrónico....., en nombre propio o en representación de la empresa, con domicilio social en, C.P., C.I.F., teléfono, dirección de correo electrónico

DECLARA:

- 1.- Que tanto él/ella como, en su caso, la empresa a la que representa, está facultado/a para contratar con la Administración Pública, ya que teniendo plena capacidad de obrar, no incurre en ninguna de las prohibiciones para contratar y no incurre en falsedad al facilitar los datos de su capacidad de obrar.
- 2.- Que tanto él/ella como, en su caso, la empresa a la que representa, se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- 3.- Que tanto él/ella como, en su caso, la empresa a la que representa, resulta propietarios de los inmuebles objeto del expediente, y presentará los títulos justificativos suficientes.
- 4.- Que tanto él/ella como, en su caso, la empresa a la que representa, se encuentra al corriente de los pagos a la Comunidad de Propietarios de la que forma parte el inmueble y presentará Certificado del Presidente de la Comunidad como justificación suficiente.
- 5.-Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en esta declaración, en cualquier momento en que sea requerido para ello.
- 6.- Que AUTORIZA expresamente la cesión a la Administración Pública contratante de la información que acredite que la persona o empresa representada cumple con sus obligaciones tributarias en el Ayuntamiento de Basauri.

Y para que conste, firma la presente en, a de de 2024

Fdo.:_____

Basauri, 2024ko abenduaren 4(e)an / 4 de
diciembre de 2024
ONDASUNEN ETA ONDAREAREN ARDURADUNA
/ RESPONSABLE DE BIENES Y PATRIMONIO
MARIAN PAJARES SIERRA