|  |  |
| --- | --- |
| **'ORDIZIAKO FILIPINAK KALEKO 6. ZENBAKIA DUEN ORUBEA ETA ERAIKINA' ONDARE ONDASUNA BESTERENTZEA ZUZENDUKO DUTEN ADMINISTRAZIO KLAUSULA PARTIKULARREN AGIRIA** | **PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES QUE REGIRÁN LA ENAJENACIÓN DEL BIEN PATRIMONIAL: SOLAR Y EDIFICIO EN FILIPINAK KALEA Nº 6 DE ORDIZIA** |

|  |  |
| --- | --- |
| **LEHENA. Xedea.**Agiri honen xedea da ondoren aipatzen den ondasun higiezina (Ordiziako Udalaren ondare-ondasuna) besterentzea arautzea:**ORUBEA**, Ordiziako Filipinak kaleko 6. zenbakia duena, "HEE 6.- ARANA" Hirigintzako Esku-hartze Eremuko "a.20.6.1" lursail gisa izendatua Ordiziako Plangintzako Arau Subsidiarioetan. Lursail horri berari buruzko Hiria Antolatzeko Plan Bereziaren arabera, 179,93 m2-ko azalera dauka.Lursail horretan eraikin bat dago, gaur egun erabilerarik ez duena. Bi solairu eta erdisoto bat ditu, kontserbazio-egoera kaskarrean. Aipatu Plan Berezian aprobetxamendu berrietarako ordezkatuko da eraikina.Katastroko erreferentzia: 6767025. 118467U finka.Erregistroko erreferentzia: Tolosako jabetza-erregistroa, 1346. liburukia, 88 liburu, 94. orria, 725. finka.Izaera: ondare ondasuna.Dagoen horretan saltzen da; hortaz, ez dagokio erreklamaziorik egitea azalera gehiagoren edo gutxiagorengatik, ezta eraikingintza garestitu dezaketen baldintza geologiko, topografiko edo analogoen ondorioz garestitzeagatik ere. Ez du kargarik eta zergarik.**BIGARRENA. Lurzoruaren udal-ondarearen baldintza eta lortutako funtsen xedea.**Toki Erakundeen Ondasunen Arautegia (aurrerantzean 'TEOA') onartzen duen ekainaren 13ko 1372/1986 Errege Dekretuko 16.2 artikuluan, eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko (aurrerantzean EAELHL) 113. artikuluan xedatutakoa betez, lurzoruaren udal-ondarekoak dira hirigintza-arautegi orokorrak hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dituen lurretan kokaturik dauden udal-ondare ondasunak. Besterentze honen xedea den orubea balizko horren barruan egonik (izan ere, hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago), eta hirigintza-plangintzak orube hori berariaz zuzkidura publikoetarako edo babes publikoko erregimenen batean egon daitezkeen etxebizitzak eraikitzeko sailkatzen ez duenez, EAELHLko 116.4 artikuluak xedatutakoaren arabera, orubea libreki besterendu ahal izango da lehiaketa publiko edo truke bidez, eta horretatik lortutako diru-sarrerak udalaren lurzoru-ondarearen xedeetara bideratuko da.**HIRUGARRENA.- Besterenduko den objektuaren erabilera.**Ordiziako Arau Subsidiarioetako "HEE 6.- ARANA" Hirigintzako Esku-hartze Eremuko "a.20.6.1"ri dagokionez Hiria Antolatzeko Plan Berezian xedatutakoaren arabera, orubea eskuratuko duen esleipendunak hotel bat eraikitzeko eta ustiatzeko erabiliko du orube hori. Horrez gain, lursailean etxebizitza bat baimentzen da, hotela izango den erabilera tertziarioaren osagarri (erregistroan bi erabilera horiek loturik agertu beharko dute). Onargarritzat baimentzen da tertziario komertziala (ostalaritza) beheko solairuan eta sestrapean, Arau Subsidiarioetako ordenantza orokorretan ezarritako mugekin. **LAUGARRENA. Ondasunaren prezioa eta hasierako prezioa.** Aipagai dugun ondasun besterengarriaren prezioa besterentzeko espedientean ageri den balorazio teknikoaren arabera finkatu da; hau da, 393.797,00 € (hirurehun eta laurogeita hamahiru mila zazpiehun eta laurogeita hamazazpi euro).Hasierako prezioa higiezinaren guztizko prezioan finkatzen da, gorantz hobegarria.Hasierako prezioan ez daude sarturik zergak eta aplikagarriak zaizkion gastuak, agiri honetako hamazazpigarren klausulan ('Gastuak') xedatutakoaren arabera.**BOSGARRENA. Esleitzeko prozedura eta modua.**EAELHLko 116. artikuluan xedatutakoa betez, kontratu hau enkante bidez esleituko da, prozedura publikoan, ondorengo klausuletan ezarritako baldintzetan eta preziorik onenean oinarrituta. Agiri honetan arautuko da prozedura, eta lizitazio-prezio txikiena finkatuko da espresuki (laugarren klausula aurrekoa), baita eraikitze-lanak burutzeko gehieneko epea ere (hamaikagarren klausula hurrengoa).Lizitazio-iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean emango da argitara. Informaziorako baino ez, kontratazio-organoak egoki deritzon hedabideetan iragarri ahal izango du lizitazioa.EAELHLko 117.d) artikuluan aurreikusitakoaren arabera, eta Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeko (HAOL) 137.4.d) artikuluarekin bat, ondasuna zuzenean besterendu ahal izango da lehiaketarik gabe aurreko artikuluan aurreikusitako lehiaketa hutsik geratzen bada; hala gertatuz gero, besterentzea gehienez urtebeteko epean egin beharko da, eta baldintza-agiri berberaren arabera. Besterentzearen prezioa ez da sekula izango lehiaketa bidez egin izan balitz aterako zen hura baino txikiagoa.**SEIGARRENA. Ordaintzeko modua.**Esleipendunak, esleipen-erabakia jaso eta hurrengo hamar egun balioduneko epean eta kontratua eskritura publikoan formalizatu aurretik, esleipenari dagozkion zenbatekoak ordaindu beharko ditu, udalaren izenean dirua sartuta horretarako emango den kontu-zenbakian.**ZAZPIGARRENA. Lizitatzaileen gaitasuna.**Jarduteko gaitasuna duen eta Sektore Publikoko Kontratuen azaroko 8ko 9/2017 Legeko 71. artikuluan, zeinak Espainiako ordenamendu juridikora 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren 2014/23/EB Zuzentaraua eta Kontseiluaren 2014/24/EB Zuzentaraua eramaten baititu (aurrerantzean SPKL),kontratatzeko ezarritako debekuen barruan ez dagoen pertsona fisiko nahiz juridiko orok parte hartu ahal izango du enkante-prozeduran, eskaintza agiri honetan zehaztutako proposamen-ereduan oinarrituta eginez..**ZORTZIGARRENA. Behin-behineko eta behin betiko bermeak.**Lizitatzaile interesdunek behin behineko bermea utzi beharko dute: enkantean dagoen finkaren balioaren gaineko % 3aren baliokidea; hau da, 11.813,91 euro. Aurkeztu izanak ez du salmentarako eskubiderik ematen. Berme hori SPKLko 108. artikuluan ezarritako moduetakoren batean jarri beharko da.Berme hori interesdunei itzuliko zaie baldin eta ondasuna esleitzen ez bazaie. Esleipendunarena atxikiko da, eta esleipendunari itzuliko zaio hark esleipen-prezioa ordaintzen duenean.Behin betiko berme gisa, lizitatzaileak, arestian aipatutako legeetan ezarritako edozein moduren bitartez, ondoren aipatzen diren kontzeptuak estaliko dituen bermea jarri beharko du: eraikingintzaren kostu osoa, bere kasuan legokiokeen urbanizazioa berritzea edo osatzea barru, % 5eko igoerarekin, bere kasuan hamaikagarren klausulan espresuki ezarritakoaren arabera kontratua suntsiaraztearen ondorioz sor litezkeen gastu, zerga eta prozesuko kostu guztiak estaltzeko, agiri honen objektua esleituko den besterentze-prezioa deskontatuta.Besterentzea eskritura publikoan formalizatu aurretik, esleipendunak aurreko paragrafoko bermea jarri beharko du. Eraikina altxatzeko eta urbanizazioa berritzeko edo osatzeko kostua ....................... euro izango da; zenbateko hori bat dator udaleko teknikariek egindako kalkuluekin (txostena espedientean dago).Esleipendunak dagokion eraikuntza-proiektua aurkeztuta, aurreko bermea beste batekin ordezkatuko du. Azken berme horrek eraikina altxatzeko eta urbanizazioa berritzeko edo osatzeko kostuak kalkulatuko ditu aipatu proiektuko kontrataren aurrekontuaren arabera (Exekuzio materialerako aurrekontua + Gastu orokorrak + Mozkin industriala).Bi kasuetan, bi kontzeptuei % 5 gehituko zaie, bere kasuan agiri honetako hamaikagarren klausulan espresuki ezarritakoaren arabera kontratua suntsiaraztearen ondorioz sor litezkeen gastu, zerga eta prozesuko kostu guztiak estaltzeko, agiri honen objektua esleituko den besterentze-prezioa deskontatuta.Bi berme horien iraupena obra guztiz amaitu bitartekoa izango da, udalak dagokion lehen erabilpenerako lizentzia eman arte. Bigarrena entregatutakoan itzuliko da lehena, eta bigarrena, berriz, lehen okupaziorako lizentzia ematen denean.**BEDERATZIGARRENA. Proposamenak eta eta dokumentazio osagarria.****A)** Proposamenak isilpekoak izango dira, eta baldintza-agiri honetan jasotako eradura egokituko dira. Euskaraz nahiz gaztelaniaz idatziko dira, zuzenketarik edo zirriborrorik gabe. Proposamenak aurkezteak berarekin dakar lizitatzaileak agiri honetan jasotzen diren preskripzio guztiak onartzea baldintzarik gabe, eta administrazioarekin kontratatzeko eskatzen diren baldintza guzti-guztiak betetzen dituela erakusten duen erantzukizunpeko adierazpena aurkeztea. Aurkeztuko dituztenek sinatu beharko dituzte. Lizitatzaile bakoitzak proposamen bat eta bakarra aurkeztu ahal izanen du.Proposamenak udaletxeko idazkaritzan aurkeztuko dira, bulego-ordutegiaren barruan, HAMABOST EGUN NATURALEKO epean, iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Epea egun natural horietako azkenean bukatuko da, 14:00etan. Eskaintzak aurkezteko azken eguna larunbata edo jaieguna balitz, epe hori hurrengo egun baliodunera arte luzatuko da.Proposamenak, halaber, postaz ere bidali ahal izango dira; hala eginez gero, lizitatzaileak bidalketa-eguna justifikatu beharko du postetxean, eta egun berean kontratazio-organoari faxez edo telegramaz jakinaraziko dio eskaintza bidalia duela. Faxa edo telegrama jaso den egunak eta orduak zehaztuko dute, bere kasuan, sarrera-data, eskaintzak aurkezteko ordenaren ondorioetarako. Bi baldintza horiek betetzen ez badira, eskaintza ez da onartuko, baldin eta proposamena iragarkian aipatutako epea bukatu eta ondorengo data batean jasotzen bada. Jakinarazpena jaso eta hamar (10) egun naturaleko epea pasata proposamena iritsi ez bada, proposamena ez da onartuko; ondorioz, kontratazio-mahaiak epearen barruan aurkeztu diren plikak irekiko ditu.**B)** Proposamena gutun-azal itxian aurkeztuko da, eta horretan hau idatziko da: "Ordiziako Filipinak kaleko 6.ean kokatuta dauden orubea eta eraikina besterentzeko enkantean parte hartzeko proposamena".Gutun-azal horren barruan "A" eta "B" gutun-azalak sartuko dira: biak ala biak itxita egongo dira eta aurrekoaren gauza bera izango dute idatzirik, ondorengo paragrafoan adierazten den azpitituluarekin. Gutun-azal bakoitzaren barruan eta aparteko orri batean gutun-azal horretan dagoena jasoko da zenbakituta, agiri honetako atal bakoitzaren ordena berean."A" gutun-azalaren azpititulua "Lizitatzailearen nortasuna eta ezaugarriak, eta jarritako bermea" izango da, eta ondoren aipatzen diren dokumentuak edo horien kopia egiaztatuak jasoko ditu:a) Nortasun-agiri nazionala edo fotokopia konpultsatua.b) Nortasun-agiri nazionala eta, beste pertsona baten ordezko gisa jardunez gero, ahalordetze-eskritura, askietsia eta legeztatua.c) Pertsona juridikoa bada, Merkataritza Erregistroan inskribaturiko merkataritza-sozietatea eratzeko eskritura, eta identifikazio fiskaleko zenbakia, izaera horretako sozietatea bada. Pertsona juridikoak Merkataritza Erregistroan inskribaturik egon behar ez badu, jarduteko gaitasuna eratze- edo modifikazio-eskritura edo -dokumentuaren, estatutuen edo sortze-aktaren bitartez egiaztatuko da, eta horretan pertsona juridikoaren jarduera zein arauk zuzentzen duten ageriko da.d) Agiri honetako zortzigarren klausulan jasotako balioei dagokien fidantza udalaren izenean diruzaintzan jarri izanaren ziurtagiria.e) SPKLko 71. artikuluak aurreikusten duenaren arabera, kontratatzeko debekurik ez duela egiaztatzen duen erantzukizunpeko adierazpena. Adierazpen horren barruan indarrean dauden xedapenek ezarritako zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekiko betebeharrak egunean dituela adierazten duen aitorpena, betiere esleipena jasoko duen enpresaburuak edo pertsona fisikoak baldintza hori egiaztatuko duen ziurtagiria behin betiko esleipena egin aurretik aurkezteari uko egin gabe.f) Lizitatzailearen edo kontratazioan horren ordezkaria izango denaren helbidea, telefonoa eta posta elektronikoa."B" gutun-azalaren azpititulua "Eskaintza ekonomikoa" izango da, eta eredu honen araberakoa izango da:"Behean izenpetu duenak (..................... jn./and., adinez nagusia, NAN zk.: ...................., eta jakinarazpenetarako helbidea ................................, enpresaren IFK ........................, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean, ............. zenbakian, argitara emandako enkante-deialdiaren berri izanda) Ordiziako Filipinak kaleko 6.ean kokaturik dauden orubea eta eraikina besterentzeko lizitazioan parte hartzea eskatu du. Katastroko erreferentzia: 6767025, 118467U. Finka, eta Tolosako Jabetza Erregistroan inskribaturik, 163. Liburukia, 55. Finka. Higiezina .......................... (hizkiz eta zenbakiz) €-an (gehi horri dagozkion gastuak eta zergak) erosteko konpromisoa hartu du.Lekua, data eta sinadura (irakurgarria)".**HAMARGARRENA. Agiriaren azterketa**.Enkante honetako baldintza-agiria aztertu eta horren kopiak atera ahal izango dira Ordiziako Udaletxean, iragarkia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitara ematen denetik proposamenak aurkezteko epea bukatzen den arte.Horren eta lizitazioaren kopia bat aipatu udalaren 'kontratatzailearen profila' izeneko atalean egongo da, ondorengo Internet-helbidean: <http://www.ordizia.eus>.**HAMAIKAGARRENA. ESLEIPEN-IRIZPIDEAK**.Enkantea izanik, eta agiri honetako hirugarren klausulan aipatu moduan, hasierako prezioa guztizko prezioaren goranzko igoeran finkatzen denez, irizpide bakarra administrazio honentzako eskaintza ekonomikorik onena da; alegia, eskaintzen den erosketa-preziorik altuena.Eskaintza onenen artean berdinketarik balego, momentuan bertan erabakiko litzateke lizitatzaileak bertan baleude. Goranzko eskaintza bat irekiko litzateke, eta ondasunaren esleipen-proposamena eskaintza ekonomiko altuena egiten duenaren aldekoa izango litzateke. Berdindurik dauden lizitatzaileetako batzuk bertan ez baleude, esleipen-proposamena lehenik aurkeztu duenarentzat izango da; horretarako, deialdian aipatutako erregistro-guneetakoren batean zein egunetan eta ordutan egin den hartuko da aintzat.Udalak, aurreko ondorio horietarako, proposamenak zein egunetan eta ordutan sartu diren erregistratuko du.Lizitazioaren hasierako preziotik beherako proposamenak baztertu egingo dira.**HAMABIGARRENA. Puntuen gutxieneko atalasea**.Aurreko klausulan xedatutakoarekin bat, ez dira onartuko agiri honetako laugarren klausulan ezarritako hasierako preziotik beherako proposamen ekonomikoak.**HAMAHIRUGARRENA. Kontratazio-mahaia eta kontratazio-organoa**.1.- Honako hauek osatuko dute kontratazio-mahaia:MAHAIBURUA: Udaleko zinegotzi bat.MAHAIKIDEAK: Ekonomia eta Ogasun zinegotzigoaren burua. Udaleko idazkaritzako burua. Kontu-hartzailetzaren burua. Udal-arkitektoa.IDAZKARIA: Idazkaritzara atxikitako funtzionarioa.2.- SPKLko bigarren xedapen gehigarrian (9. atala) xedatutakoaren arabera, alkatea izango da kontratazio-organoa. Aipatu arauak xedatzen du alkateei eta toki-erakundeetako presidenteei dagokiela ondarea besterentzea, betiere besterendu beharreko ondasunen balioak aurrekontuko baliabide arrunten % 10 gainditzen ez badu, ezta hiru milioi euroko zenbatekoa ere.**HAMALAUGARRENA. Dokumentazio orokorraren kalifikazioa.**1.- Proposamenak aurkezteko epea bukatuta, kontratazio-mahaiak epean eta modu egokian aurkeztutako "A" gutun-azalak irekiko ditu, eta horietan gordetako dokumentazio orokorra kalifikatuko du. Mahaiak, aurkeztutako dokumentazioan zuzendu daitezkeen akatsak edo hutsegiteak antzemanez gero, horren berri emango die kaltetuei, eta bost egun balioduneko epea emango die kontratazio-mahaiaren aurrean zuzendu ditzaten.2.- Dokumentazioak konponezineko akatsak edo konponezineko gabezia materialak baleuzka, proposamena errefusatu egingo da, eta kaltetudunei horren berri emango zaie.**HAMABOSGARRENA. Proposamenak ireki eta esleipen-proposamena egin**.1. Kontratazio-mahaia udaletxeko ekitaldi-aretoan batzartuko da bederatzigarren klausulan aipatzen den epea bukatu eta hurrengo hamargarren egun balioduneko 12:00etan. Jendaurreko ekitaldian batzartuko da eta lizitatzaileek "A" gutun-azalean aurkeztutako dokumentazioaren kalifikazioaren emaitzaren berri emango du. Onartuak, baztertuak eta baztertu izanaren arrazoiak azalduko ditu, eta bertan direnei oharrak egiteko gonbidapena egingo die; ohar horiek bileraren aktan jasoko dira.2. Ondoren, mahaiko idazkariak onartuak izan diren lizitatzaileen "B" gutun-azalak irekiko ditu, eta horiek egin dituzten proposamen ekonomikoak irakurriko ditu.3. Kontratazio-mahaiak esleipen-proposamena aurkeztuko dio kontratazio-organoari. Esleipen-proposamen horrek ez dio horretan ageri den erosleari inolako eskubiderik emango.4. Udaleko idazkaritzako titularrari ahalmena ematen zaio eskaintza ekonomiko onena egin duen lizitatzaileari eska diezaion horrek errekerimendua jaso eta hamar egun balioduneko epean zerga-betebeharrak eta Gizarte Segurantzarekiko betebeharrak egunean dituela adierazten duen aitorpena aurkez dezan, edo kontratazio-organoari baimena eman diezaion hala dela egiaztatzen duen ziurtagiria zuzenean eskuratu ahal izateko. Ziurtagiri horiek bitarteko elektronikoz, informatikoz nahiz telematikoz bidali ahal izango dira.Eskaera aipatutako epean behar bezala betetzen ez bada, lizitatzaileak bere eskaintza bertan behera utzi duela ulertuko da, eta kasu horretan dokumentazio berdina eskatuko zaio hurrengo lizitatzaileari, eskaintzak aztertzerakoan jaso duten ordenaren arabera.**HAMASEIGARRENA. Kontratua esleitzea**.Kontratazio-organoak kontratua esleituko du agiriak jaso eta hurrengo bost egun balioduneko epearen barruan.Agiri honetan jasotako irizpideen arabera onargarria den eskaintza edo proposamenen bat baldin badago, lizitazioa ez daiteke esleitu gabe utzi.Nolanahi ere, jasotako eskaintzak eta kontratazio-organoak horiek onartzeko edo errefusatzeko eman dituen arrazoiak idatzirik utziko dira espedientean.Esleipena arrazoitua izango da, agiri honetan ezarritako esleipen-irizpideei jarraiki, eta hautagai edo lizitatzaileei horren berri emango zaie. Aldi berean, 'Kontratatzailearen profila' atalean emango da argitara.Jakinarazpenak, edozein modutara, behar besteko informazio eduki beharko du baztertutako lizitatzaileari edo alde batera utzitako hautagaiari aukera emateko esleipen-erabakiaren kontra aski oinarritutako errekurtsoa jartzeko. Nolanahi ere, errekurtsoa zein epetan jarri behar duen esango zaio bai jakinarazpenean, bai kontratatzailearen profilean ere.Jakinarazpena edozein bitartekoz egingo da, betiere jasotzaileak horren berri jaso izana idatzirik geratzen bada. Zehazki, posta elektronikoz egin ahal izango da, lizitatzaileek edo hautagaiek beren proposamenak egitean adierazitako helbidera, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkideari buruzko urriaren 1eko 39/2015 Legeko 40. artikuluan eta hurrengoetan ezarritako baldintzetan. **HAMAZAZPIGARRENA. Gastuak**.Esleipendunak bere gain hartuko ditu haren aldeko besterentzea eskritura publikora eramateak sortutako gastuak, erregistroan inskribatzearenak, aldi batez okupatzeagatiko kalte-ordainak, egun dagoen eraikina eraistekoak eta eraikin berria eraikitzekoak (bere kasuan urbanizazioa berritzeak edo osatzeak sortuko dituenak barru). Halaber, beharturik dago besterentzeak sortuko dituen tributuak eta prezio publiko guztiak ordaintzera (zergak barru), baita beste edozein gastu-mota ere; besteak beste, lizitazio-iragarkienak eta besterentzearen eta gerorako eraikuntzaren ondoriozko beste edozein.**HEMEZORTZIGARRENA. Kontratua formalizatzean.**Kontratua administrazio-agiri bidez formalizatuko da hamar egun balioduneko epean, esleipenaren berri eman eta hurrengo egunetik kontatzen hasita. Dokumentu hori titulu balioduna izango da edozein erregistro publikotara sartzeko.Besterentzea eskritura publikoan jasoko da, esleipen-prezioa ordaindu eta dagokion bermea jarri ondoren. Agiri hau besterentze-kontratuaren barruan jasoko da, eta osorik gehituko da eskritura publikora, dagozkion atalak Jabetzaren Erregistroan inskribatzeko.Esleipendunari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik kontratua adierazitako epearen barruan formalizatzerik ez balego, administrazioak ondoriorik gabe utzi ahal izango du esleipena, eta behin-behinean jarritako bermea konfiskatuko du.**HEMERETZIGARRENA. Esleipendunaren betebeharrak**.Esleipendunak zehatz-mehatz beteko ditu agiri honetan ezarritako betebeharrak, baita indarrean dagoen legerian erosleari dagozkion gainerakoak ere.**HOGEIGARRENA. Udalaren betebeharrak**.Udalak konpromisoa hartzen du kontratu honen xedea den higiezinaren jabetza edo edukitza guztiz besterentzeko, kontratu hau eskritura publikoan jasotzen den unetik beretik hasita.Halaber, hala badagokio, jarritako bermeak itzultzeko konpromisoa hartzen du udalak, agiri honen zortzigarren klausulan ezarritako baldintzetan.**HOGEITA BATGARRENA. Besterentzearen berariazko terminoak eta termino bereziak**.1.- Berariazko termino eta baldintza hauek prozedura honen xede den ondasunaren besterentzea lotesten dute oinarrian. Lizitatzaileek eskaintzak aurkezteak berarekin dakar termino horien ondoriozko betebeharrak espresuki eta esplizituki onartzea.2.- hirugarren klausulan ezarritakoaren arabera, esleipendunak hotel-establezimendu bat eraiki eta ustiatuko du orubean. Horrez gain, lursailean etxebizitza bat baimentzen da, hotela izango den erabilera tertziarioaren osagarri (erregistroan bi erabilera horiek loturik agertu beharko dute). Onargarritzat baimentzen da tertziario komertziala (ostalaritza) beheko solairuan eta sestrapean, Arau Subsidiarioetako ordenantza orokorretan ezarritako mugekin. 3.- Egun dagoen eraikina eraitsiko duen exekuzio-proiektuak gehienez lau hilabeteko epean aurkeztu beharko du, besterentzeko eskritura publikoa eman denetik kontatzen hasita, udalak onar dezan. Lanak gehienez bi hilabeteko epean hasiko dira, obra-lizentzia eman denetik kontatzen hasita, eta lizentzia eman eta gehienez bi urteko epean bukatuta egongo da, urbanizazioa berritzea edo osatzea barru.4.- Erosle-esleipendunak eraikina altxatzen ez badu (hasi gabe ere), udalak kontratua betetzea edo suntsiaraztea erabaki dezake. Hala gertatuz gero, udalak besterendutako ondasunaren gaineko jabetza berreskuratuko du, eta erosle-esleipendunak oso-osorik galduko du besterentze-prezioagatik ordaindutakoa. Kontratua suntsiaraztearen ondorioz sortuko diren gastuak (notariokoak, erregistrokoak eta beste edozein), zergak eta prozesu-gastuak erosle-esleipendunak hartuko ditu bere gain, eta horiek berreskuratzeko esleipendunak jarritako behin betiko bermea bahitu ahal izango du udalak; ondoren, kitapena egingo da, eta esleipendunari geratzen dena itzuli edo dagokion aldea erreklamatuko zaio.5.- Erosle-esleipendunak obra bukatu aurretik bertan behera uzten badu, udalak kontratua betetzea eta obra bukatzea eska diezaioke, edo kontratua suntsiaraztea eska dezake. Suntsiarazpen kasu horretan, udalak, modu berean, besterendutako ondasunaren gaineko jabetza berreskuratuko du, eta erosle-esleipendunak oso-osorik galduko du besterentze-prezioagatik ordaindutakoa. Partzialki exekutatutako obrei dagokienez (horiek ere udalaren esku geratuko dira), udalak obra horiek eraistea (erabilgaitzak direlako) edo eraikina bukatzea erabakiko du, horretarako bidezkoa izango den kontratazio-espedientea abiatuta; edonola ere, dagokion urbanizazioa berritzea edo osatzea barru hartuta. Bi kasu horietan, esleipendunak jarritako behin betiko bermea bahituko du, eta obra eraisten edo bukatzen erabiliko du, baita kontratua suntsiaraztearen ondorioz sortutako gastu guztiak (notariokoak, erregistrokoak eta bestelakoak), zergak eta prozesu-kostuak ordaintzen; horiek guztiak erosle-esleipendunaren kargura izango dira. Gerora, udalak kitapena egingo du, eta geratzen dena esleipendunari itzuli edo dagokion aldea erreklamatuko dio.6.- Agiri honetan aurreikusitakoaren arabera hotel-establezimendua eraikita, erosle-esleipendunak, edo ondorengo ataletan eta klausulatan ezartzen diren baldintzetan ordezkatuko hura duen edozein hirugarrenek, xede horrekin ustiatuko du establezimendua gutxienez HOGEI (20) urteko epean. Epe hori bukatuta, libre izango du ustiapenarekin jarraitzea edo haren jabetzapeko higiezinari beste erabilera batzuk ematea; betiere, Ordiziako udal-plangintzan higiezinari aurreikusten zaizkion erabileren barruan.7.- Arestian aipatutako gutxieneko epe horretan higiezina eta/edo ustiapena beste inori besterentzea eta/edo beste inork ustiatzea, edo edozein errentamendu, azpierrentamendu, edo jabetza edozein titulurengatik eskualdatzea edo lagatzea, edo ustiapenean esleipenduna aldatzea (bat-egiteagatik, xurgatzeagatik, zatiketagatik, enpresa-oinordekotzagatik, edo beste edozein formarengatik) Udalak onartu beharko du nahitaez, ustiapenaren titular berria izan daitekeenak gaitasun eta kaudimen nahikoak dituela bermatu ondoren, eta hurrengo klausulan lehentasunez erosteko eskubideari eta atzera eskuratzeko eskubideari dagokienean ezartzen denari kalterik egin gabe.**HOGEITA BIGARRENA.- Lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideak**.Agiri honen xede diren ondasunak besterentzeko eskritura publikoan lehentasunez eskuratzeko ondorengo eskubide errealak jasoko dira, eta horiek Jabetza Erregistroan inskribatuko dira.Edozein arrazoi dela ere, eskubide horiek Jabetza Erregistroan osorik inskribatzen ez badira, erosle-esleipendunak baldintza hori ez betetzeak eragin ditzakeen erantzukizun guztiak hartu beharko ditu bere gain hirugarrenen eta udalaren aurrean; izan ere, erosle-esleipendunak agiriaren eta kontratuaren parte gisa onartzen eta bereganatzen ditu eskubide horiek, jarraian ezartzen diren baldintzetan.**1.- Lehentasunez erosteko eskubidea**.Lehentasunez erosteko eskubidea eratuko da besterentze honen xede diren ondasunen gainean. Eskubide horrek barru hartuko ditu lurra eta horren gainean aurrera begira eraikiko den eraikina. Horrela, erosle-esleipendunak higiezin horien gaineko hirugarrenen erosketa-eskaintza irmoa jasoz gero, esleipendunak eskaintza irmo horren, eskaintzailearen identifikazioaren, prezioaren eta eskaintzaren gainerako baldintzen berri eman beharko dio, argi eta garbi, udalari; udalak hirurogei (60) egun naturaleko epean esleipendunari jakinarazi beharko dio, argi eta garbi, eskaintza hori onartzen ala errefusatzen duen.Erosketa-eskaintza onartuz gero, salerosketako eskritura publikoa sinatuko da notarioaren aurrean udalaren alde. Horrek sortutako gastuak eta zergak legeak ezarritakoaren arabera ordainduko dira.Onartzen ez badu, alegia lehentasunez erostea xede duen erosketa-eskaintza hura ez onartzea erabakiz gero, honela jokatuko da:a) Hogeita batgarren klausulako 6. atalean ezarritakoaren arabera, hotel-establezimendua ustiatzeko gutxieneko epea igaro ez bada, esleipendunak ezin izango du hirugarren pertsonaren eskaintza onartu eta hobetu aurrez Ordiziako Udalaren onespena jaso gabe. Ustiapenaren titular berria izan daitekeenak eduki beharreko gaitasuna eta kaudimena egiaztatuko dira. b) Ustiapeneko gutxieneko epea igaro bada, esleipendunak libre izango du hirugarrenaren eskaintza onartzea eta hobetzea.c) Esleipendunak ezin izango du ondasun higiezina besterendu udalari lehentasunez erosteko aurkeztutako eskaintzatik beherako prezioan edo bestelako baldintzetan.d) Nolanahi ere, esleipendunak eta erosleak besterendu izanaren eskritura publikoaren kopia baimendua aurkeztu baheko dute udaletxean bost egun balioduneko epean, inskribatu denetik kontatzen hasita, udalak besterentzearen prezioa eta baldintzak egiaztatu ahal izan ditzan. Aurreko paragrafoetan xedatutakoa urratuz gero, udalak atzera eskuratzeko eskubidea edukiko du (hurrengo atalean xedatua); horretarako, 30 egun natural edukiko ditu, aipatu eskritura udal-erregistroan aurkeztu denetik kontatzen hasita.Lehentasunez eskuratzeko eskubide hori iraupen mugagabekoa izango da, eta udalari lehentasunez eskuratzeko eskubidea emanda horrek uko egin eta eskualdatzea (lehen ezarritako baldintza zehatzetan) hirugarren baten alde egiten denean iraungiko da.**2.- Atzera eskuratzeko eskubidea**.Erosle-esleipendunak agiri honen xede diren higiezina eta ustiapena udalak lehentasunez erosteko eskubideari buruz aurreko klausulan esandakoa urratuz besterentzen edo erabiltzen baditu, udalak atzera eskuratzeko eskubidea izango du ondoren aipatzen diren baldintzetan.Atzera eskuratzeko eskubidea iraupen mugagabekoa izango da.Atzera eskuratzeko eskubidea HOGEITA HAMAR (30) EGUN NATURALEKO epean gauzatuko da, ondoren aipatzen diren bi datetatik gerokoagoenetik kontatzen hasita: edo, agiri honen xede diren higiezinak eskualdatzeko, besterentzeko edo erabiltzeko egintza Jabetza Erregistroan inskribatzen denetik; edo, udalak eskualdatzearen, besterentzearen edo erabiltzeko egintzaren berri duenetik.Aurreko 1. ataleko d) hizkian jasotako balizkoan, HOGEITA HAMAR (30) EGUN NATURALEKO epea eskrituraren kopia udal-erregistroan aurkeztu denetik hasiko da kontatzen, aipatu atalean aipatzen diren baldintzetan.Atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeko, udalak hirugarrenari agiri honen xedea den orubeari dagokion lur-balioa ordaindu beharko dio, soilik. Udalaren esku geratuko dira eraikina eta gastu onuragarri guztiak, atzera eskuratzeko eskubidea gauzatzeagatik, zigor gisa; esleipendunak espresuki onartzen ditu horiek agiriaren eta kontratuaren parte gisa. Udalak ordaindu beharko duen zenbatekoaren eta atzera eskuratutako negozio juridikoaren prezioaren arteko aldea, eta hirugarrenarekiko beste edozein erantzukizun erosle-esleipendunaren kontura izango dira osorik.**HOGEITA HIRUGARRENA. Gainbalioa banatzeko klausula**.Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeko Erregelamendu Orokorra onartzen duen abuztuaren 28ko 1373/2009 Errege Dekretuko 96.3 artikuluko azken paragrafoan xedatutakoa oinarri hartuta, gainbalioa banatzeko klausula bat ezartzen da; hori betez, agiri honen xede diren ondasunen hirigintza-erabilera aldatu eta bizitegi-erabilera ematen bazaie (berrogei -40- urteko epean, kontratua formalizatu denetik kontatzen hasita, eta legeak ezartzen dituen bestelako betebeharrei -hirigintzakoak edo bestelakoak- kalterik egin gabe), aldaketa gauzatu eta ondasunei bizitegi-erabilera eman nahi dien jabeak, lortu beharreko lizentziak edo baimenak lortu aurretik, udalari ordaindu beharko dio besterentze honen esleipen-prezioaren (diruaren prezioaren bariazioaren arabera, behar bezala eguneratuta) eta bizitegi-erabilera emango zaien ondasunen aurrera begirako tasazioaren artean dagoen aldearen ehuneko berrogeita hamar (% 50). Aipatu tasazioa udal teknikariek egingo dute.**HOGEITA LAUGARRENA. Kontratua iraungitzea**.Kontratua iraungiko da bai bete delako, bai suntsiarazi delako.Kontratu hau gauzatuz aldeek hartutako betebeharrak betetzeak kontratua normaltasunez iraungitzea ekarriko du.Agiri honetan jasotako arrazoiren batengatik eta salerosketa-kontraturako Kode Zibilak aurreikusten dituen gainerakoengatik suntsiaraz daiteke kontratua. Suntsiaraztearen ardura duenak bere gain hartu beharko ditu erantzukizunak, eta ardura izan ez duen parteak aldeko kalte-ordainak jasoko ditu, hala badagokio.Kontratua suntsiarazteko zioa da aldeetakoren batek kontratuan onartutako eta agiri honetan ezarritako konpromisoak edo betebeharrak ez betetzea agirian ezarritako baldintzetan eta, espresuki aurreikusi ez denari dagokionez, Kode Zibilean ezarritako baldintzetan.**HOGEITA BOSGARRENA. Izaera eta jurisdikzioa**.Agiri hau arautzen duen kontratuak izaera juridiko pribatua du, eta ondareari buruzko legeriak eraenduko du.Jurisdikzio-ordena zibileko organoei dagokie aldeen artean sor litezkeen auziak ezagutzea. Nolanahi ere, bereiz daitezkeen egintza juridikotzat joko dira kontratuaren prestaketari eta esleipenari buruz ematen direnak eta, horren ondorioz, administrazioarekiko auzien jurisdikzioaren aurrean aurka egin ahal izango zaie, jurisdikzio horri buruzko araudiaren arabera, Herri Administrazioen Ondarearen Legeko 110.3 artikuluak ezartzen duenari jarraiki.Ondorioak eta iraungipena zuzenbide pribatuko arauek zuzenduko dituzte.**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*** \* | **PRIMERA. Objeto**.El presente pliego tiene por objeto regular la enajenación del siguiente bien inmueble, bien patrimonial del Ayuntamiento de Ordizia:**SOLAR**, señalado con el número 6 de Filipinak Kalea, de Ordizia; designado como Parcela "a.20.6.1" del Área de Intervención Urbanística A.I.U.-"6.-ARANA", de las NNSS de Planeamiento de Ordizia. Cuenta con una superficie, según el Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la misma parcela, de 179,93 m2.Sobre dicha parcela se halla construido un edificio, actualmente abandonado, de dos plantas y semisótano, en deficiente estado de conservación y llamado a ser sustituido por los nuevos aprovechamientos previstos en el citado Plan Especial.Referencia Catastral: 6767025. Finca 118467U.Referencia Registral: Registro de la Propiedad de Tolosa, Tomo 1346, Libro 88, Folio 94, Finca 725.Naturaleza: Bien patrimonial.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. Se halla libre de cargas y gravámenes.**SEGUNDA. Condición de patrimonio municipal del suelo y destino de los fondos obtenidos**.En virtud de lo establecido en el artículo 16.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL, en lo sucesivo), y en el artículo 113 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSUPV, en lo sucesivo), forman parte de los patrimonios municipales de suelo los bienes patrimoniales municipales situados en terrenos que el planeamiento urbanístico general clasifique como suelo urbano y urbanizable. Siendo éste el caso del solar objeto de la presente enajenación, por estar clasificado como suelo urbano, y no estando calificado específicamente por el planeamiento urbanístico como destinado a dotaciones públicas o a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, dispone el artículo 116.4 LSUPV que podrá enajenarse libremente mediante concurso público o permuta y que los ingresos obtenidos se destinarán a los fines del patrimonio municipal de suelo.**TERCERA.- Destino del bien objeto de enajenación.**De conformidad con lo dispuesto en el Plan Especial de Ordenación Urbana referido a la Parcela a.20.6.1 del “A.I.U.6 – Arana” de las NNSS de Ordizia, el solar será destinado por el adquirente adjudicatario a la construcción y explotación de un establecimiento hotelero. Además, se autoriza una vivienda en la parcela, como uso auxiliar del terciario hotelero, debiendo quedar vinculados registralmente; y se autoriza como admisible el terciario comercial en su modalidad de hostelero en planta baja y bajorasante, con las limitaciones establecidas en las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias.**CUARTA. Precio del bien y tipo de licitación.** El precio del referido bien y cuya enajenación se trata, se fija, de acuerdo con la valoración técnica que obra en el expediente de enajenación, en 393.797,00€ (trescientos noventa y tres mil setecientos noventa y siete euros).El tipo de licitación se fija en el precio total del inmueble mejorable al alza.En el tipo de licitación no están incluidos los impuestos o gastos aplicables, conforme a lo dispuesto en la cláusula Decimoséptima de Gastos del presente pliego.**QUINTA. Procedimiento y forma de adjudicación.**En virtud de lo dispuesto en el artículo 116 LSUPV, la adjudicación del presente contrato se realizará por subasta, en un procedimiento público, con base en los requisitos y en el criterio de adjudicación de mejor precio establecidos en las cláusulas siguientes. El procedimiento será el regulado en los presentes pliegos, y deberá fijarse expresamente el precio mínimo de licitación (Cláusula Cuarta anterior) y el plazo máximo para la realización de las obras de edificación (Cláusula Décimo Primera siguiente).El anuncio de licitación se publicará en el Boletín Oficial de Gipuzkoa. A efectos puramente informativos, el Órgano de Contratación podrá anunciar la licitación en los medios de comunicación que considere oportunos.De conformidad con lo previsto en el artículo 117.d) LSUPV, de forma coincidente con el art. 137.4.d) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), podrá enajenarse el bien directamente, sin necesidad de concurso, cuando el concurso previsto en el artículo anterior quede desierto, en cuyo caso la enajenación se llevará a cabo dentro del plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones. En ningún caso el precio de la enajenación podrá ser inferior al que hubiera correspondido en la licitación mediante concurso.**SEXTA. Forma de pago.**El adjudicatario abonará, en el plazo de los diez días hábiles siguientes al de la recepción de la notificación del Acuerdo de adjudicación y previamente a la formalización del contrato en escritura pública, las cantidades respectivas de adjudicación, mediante ingreso a favor del Ayuntamiento en el número de cuenta que se indique.**SÉPTIMA. Capacidad de los licitadores.**Podrán tomar parte en el procedimiento de subasta todas las personas físicas o jurídicas que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen incursas en alguna de las circunstancias de prohibición para contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, 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 (LCSP, en lo sucesivo), presentando oferta acuerdo con el modelo de proposición que se determina en el presente Pliego.**OCTAVA. Garantías provisional y definitiva.**Los licitadores interesados deberán constituir garantía provisional, por importe equivalente al 3 por 100 del valor de la finca por la que se licita, es decir 11.813,91.-euros; su presentación no otorgará derecho alguno a la venta. Dicha garantía deberá constituirse por alguna de las formas establecidas en el artículo 108 LCSP.La garantía provisional será devuelta a los interesados en el caso de que no se les adjudique el bien, quedando retenida la del adjudicatario, la cual será devuelta en el momento en el que se produzca el pago del precio adjudicado.Como garantía definitiva, el licitador adjudicatario deberá constituir, por cualquiera de las formas establecidas en la legislación antes citada, una garantía que cubra los siguientes conceptos: la totalidad del coste de construcción de la edificación, incluida la reposición o complemento de la urbanización que en su caso corresponda, incrementada en un 5% para cubrir igualmente todos los gastos, impuestos y costas procesales, en su caso, que se pudieren derivar en los supuestos de resolución contractual establecidos expresamente en la Cláusula Vigésimo Primera, descontado el precio de enajenación por el que se adjudique el objeto del presente pliego.De forma previa a la formalización de la enajenación en escritura pública, el adjudicatario deberá constituir la garantía del párrafo anterior, calculando los conceptos de coste de construcción de la edificación y reposición o complemento de la urbanización en un importe de ............... euros, que se corresponden con la estimación de costo efectuada por los servicios técnicos municipales, cuyo informe obra en el expediente.Cuando presente el correspondiente proyecto de construcción, la anterior garantía será sustituida por el adjudicatario por otra que calcule los conceptos de coste de construcción de la edificación y reposición o complemento de la urbanización de acuerdo con el presupuesto de contrata (PEM+GG+BI) de dicho proyecto.En ambos casos, dichos conceptos se incrementarán en un 5% para cubrir todos los gastos, impuestos y costas procesales, en su caso, que se pudieren derivar en los supuestos de resolución contractual establecidos expresamente en la Cláusula Vigésimo Primera del presente Pliego, descontado el precio de adjudicación o enajenación del objeto del presente pliego.Ambas garantías mantendrán su vigencia por la totalidad de la duración de la obra, hasta que el Ayuntamiento emita la licencia de primera utilización correspondiente. La primera será devuelta con la entrega de la segunda, y ésta con la emisión de la licencia de primera ocupación.**NOVENA. Proposiciones y documentación complementaria.****A)** Las proposiciones serán secretas y se ajustarán al modelo previsto en este pliego. Deberán ir redactadas en euskera o castellano, sin enmiendas ni tachaduras, y su presentación implica la aceptación incondicionada por el licitador 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 por la administración. Deberán ir firmadas por quien las presenta. Cada licitador podrá presentar únicamente una sola proposición.Las proposiciones se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento, en horas de oficina durante el plazo de QUINCE DÍAS NATURALES, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, finalizando el plazo a las 14:00 horas del último día natural. Para el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente.Las proposiciones podrán también ser enviadas por correo, en cuyo caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante fax o telegrama en el mismo día, y si es el último día de la presentación de ofertas antes de las 14:00 horas. La fecha y hora de recepción del fax o telegrama será la que determine, en su caso, la fecha de entrada a los efectos del orden de presentación de ofertas. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición si la misma es recibida con posterioridad de la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio. Transcurrido diez (10) días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la mesa de contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.**B)** Se presentarán en un sobre cerrado en el que figurará la inscripción “Proposición para tomar parte en la subasta para la enajenación del solar y edificio sitos en Filipinak Kalea nº 6 de Ordizia”.Dentro de este sobre mayor se contendrán dos sobres, "A" y "B", cerrados con la misma inscripción referida en el apartado anterior, y con el subtítulo que se indica en el párrafo siguiente. En el interior de cada sobre se relacionarán numéricamente, en una hoja independiente, el contenido del mismo, en el orden que se recoge en los apartados correspondientes de este pliego.El sobre "A" se subtitulará "Documentación acreditativa de la personalidad, características del licitador y garantía depositada", y contendrá los documentos o copias autenticadas de los mismos, que a continuación se señalan:a) Documento Nacional de Identidad o fotocopia compulsada.b) Documento Nacional de Identidad y escritura de Poder, bastanteada y legalizada, en su caso, si se actúa en representación de otra persona.c) En el caso de tratarse de una persona jurídica, escritura de constitución de la sociedad mercantil inscrita en el Registro Mercantil, y número de identificación fiscal, cuando concurra una sociedad de esta naturaleza. Si no fuere exigible la inscripción de la persona jurídica en el Registro Mercantil, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regulan su actividad.d) Resguardo acreditativo de haber depositado la fianza provisional por los valores previstos en la Cláusula Octava del presente pliego a favor del Ayuntamiento, en dependencias de Tesorería del mismo.e) Declaración responsable de no estar incurso en ninguna de las causas de prohibición de contratación previstas en el artículo 71 LCSP. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones legales vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de este requisito deba de presentarse, antes de la adjudicación, por el empresario o persona física a cuyo favor vaya a efectuarse ésta.f) Dirección, teléfono y dirección de correo electrónico del licitador o su representante en la contratación.El sobre "B" se subtitulará "Oferta Económica" y responderá al siguiente modelo:“El abajo firmante D. ….................., mayor de edad, con D.N.I. nº....................., y domicilio a efectos de notificaciones en....................., actuando en nombre propio/o en representación de....................., con C.I.F de la Empresa........................., teniendo conocimiento de la convocatoria de la subasta anunciada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº..., de fecha..................., solicita tomar parte en esta licitación para la enajenación del solar y edificio sitos en Filipinak Kalea nº 6 de Ordizia, con Referencia Catastral: 6767025, Finca 118467U, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Tolosa, Tomo 163, Folio 87, Finca 55, y se compromete a adquirir el inmueble al precio de.........................(en letra y número) €, más los gastos e impuestos correspondientes.Lugar, fecha y firma (legible)”.**DÉCIMA. Examen del pliego.**El pliego de condiciones de esta subasta podrá ser examinado y obtenerse copias del mismo en el Ayuntamiento de Ordizia, desde la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, hasta el día de la finalización del plazo para la presentación de proposiciones.Una copia del mismo y del anuncio de licitación estará colgado en el perfil del contratante de dicho Ayuntamiento, en la siguiente dirección de internet: <http://www.ordizia.eus>.**DECIMOPRIMERA. Criterios de adjudicación.**Por tratarse de una subasta, y como se ha indicado en la cláusula tercera de este Pliego, como el tipo de licitación se fija en el precio total mejorable al alza, el único criterio es la mejor oferta económica para esta Administración, es decir el mayor precio de compra ofertado.Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuviesen los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y recayendo la propuesta de adjudicación del bien en el que presentara la oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviera presente, la propuesta de adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha y hora de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.El Ayuntamiento registrará la fecha y hora de entrada de las proposiciones a los efectos anteriores.Serán desechadas las proposiciones que se presenten con un precio por debajo del tipo de licitación.**DECIMOSEGUNDA. Umbral mínimo de puntuación.**En consonancia con lo estipulado en la cláusula anterior, no se admitirán proposiciones económicas por debajo del tipo de licitación establecido en la Cláusula Cuarta de este pliego.**DECIMOTERCERA. Mesa de Contratación y Órgano de Contratación.**1.- La Mesa de Contratación estará compuesta por:PRESIDENTE: Un/a Concejal/a de la Corporación.VOCALES: Titular de la Concejalía de Economía y Hacienda. Titular de la Secretaría del Ayuntamiento. Titular de la Intervención. Arquitecto Municipal.SECRETARIO/A: Funcionario/a adscrito a Secretaría.2.- El órgano de contratación será el Alcalde, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del LCSP, apartado 9, que establece que corresponde a los Alcaldes y a los Presidentes de las Entidades locales la enajenación del patrimonio, cuando el valor de los bienes enajenados no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del presupuesto ni el importe de tres millones de euros.**DECIMOCUARTA. Calificación de la documentación general.**1.- Concluido el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación, procederá a abrir los sobres "A", presentados en tiempo y forma, y calificará la documentación general contenida en ellos. Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo notificará a los afectados, concediéndoles un plazo de cinco días hábiles para que los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de Contratación.2.- Si la documentación contuviera defectos insubsanables o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición, notificándolo a los afectados.**DECIMOQUINTA. Apertura de las proposiciones y propuesta de adjudicación.**1. La Mesa de Contratación se reunirá en el Salón de Plenos del Ayuntamiento a las 12:00 horas del décimo día hábil siguiente al que termine el plazo señalado en la Cláusula Novena. Se reunirá en acto público y dará cuenta del resultado de la calificación de la documentación general presentada por los licitadores en los sobres "A", indicando los admitidos, los excluidos y las causas de la exclusión, invitando a los asistentes a formular las observaciones que se recogerán en el Acta de la reunión.2. A continuación, el/la Secretario/a de la Mesa procederá a la apertura de los sobres "B" presentados por los licitadores admitidos y dará lectura a sus proposiciones económicas.3. La Mesa de Contratación formulará la propuesta de adjudicación al Órgano de Contratación. Esta propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del comprador incluido en ella.4. Se autoriza al titular de la Secretaría de la Corporación para que requiera al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa 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 justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social o autorice al órgano de contratación para obtener de forma directa la acreditación de ello. Los correspondientes certificados podrán ser expedidos por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.**DECIMOSEXTA. Adjudicación del contrato.**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 estos pliegos.En todo caso, deberá dejarse constancia en el expediente de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo aplicadas por el órgano de contratación.La adjudicación deberá ser motivada, con arreglo a los criterios de adjudicación establecidos en el presente Pliego, se notificará a los candidatos o licitadores y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al licitador excluido o candidato descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación. En todo caso, en la notificación y en el perfil de contratante se indicará el plazo en que debe procederse a su formalización.La notificación se hará por cualquiera de los medios que permiten dejar constancia de su recepción por el destinatario. En particular, podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que los licitadores o candidatos hubiesen designado al presentar sus proposiciones, en los términos establecidos en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**DECIMOSÉPTIMA. Gastos.**Serán de cuenta del adjudicatario los gastos originados por la elevación a escritura pública de la enajenación a su favor, los de inscripción registral, las indemnizaciones por ocupaciones temporales, la demolición de la edificación existente y la construcción del nuevo edificio, incluida la reposición o complemento de la urbanización que en su caso corresponda, viniendo obligado igualmente al abono de todos los tributos y precios públicos que origine la transmisión, incluidos los impuestos correspondientes, así como los de cualquier otro tipo, como anuncios de licitación y otros, que pudieran derivarse de la mencionada enajenación y posterior construcción.**DECIMOCTAVA. Formalización del contrato.**La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará dentro de los diez días hábiles siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación; constituyendo dicho documento título suficiente para acceder a cualquier registro público.La formalización de la enajenación se elevará a escritura pública, previo pago del precio de adjudicación y constitución de la garantía correspondiente. El presente Pliego formará parte integrante del contrato de enajenación y será íntegramente incorporado a la escritura pública, para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los apartados correspondientes.Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiere formalizarse el contrato dentro del plazo indicado, la Administración podrá dejar sin efecto la adjudicación, que conllevará la incautación de la garantía provisional que se hubiese constituido.**DECIMONOVENA. Obligaciones del adjudicatario.**El adjudicatario estará obligado al estricto cumplimiento de las obligaciones establecidas en este pliego, así como a las demás que correspondan al comprador en la legislación vigente.**VIGÉSIMA. Obligaciones del ayuntamiento.**El Ayuntamiento se compromete a transmitir la plena propiedad y posesión del inmueble objeto de este contrato desde el mismo momento de la formalización en escritura pública del presente contrato.Igualmente, el Ayuntamiento se compromete a la devolución de las garantías entregadas, cuando así proceda, en los términos establecidos en la Cláusula Octava del presente pliego.**VIGÉSIMO PRIMERA. Términos específicos y especiales de la enajenación.**1.- Los presentes términos y condiciones específicos vinculan de manera esencial la enajenación del bien objeto del presente procedimiento y la presentación de ofertas por parte de los licitadores supone la aceptación expresa y explícita de las obligaciones derivadas de los mismos.2.- Como se ha establecido en la Cláusula Tercera, el solar será destinado por el adquirente adjudicatario a la construcción y explotación de un establecimiento hotelero. Además, se autoriza una vivienda en la parcela, como uso auxiliar del terciario hotelero, debiendo quedar vinculados registralmente; y se autoriza como admisible el terciario comercial en su modalidad de hostelero en planta baja y bajorasante, con las limitaciones establecidas en las ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias.3.- El Proyecto de Ejecución, que incluirá la demolición de la edificación existente, deberá presentarse para su aprobación por el Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de enajenación. Las obras deberán comenzar en el plazo máximo de dos meses a partir de la concesión de la licencia de obras, y estar finalizadas, incluyendo la reposición o complemento de la urbanización correspondiente, en el plazo máximo de dos años desde la misma.4- En caso de que el adquirente adjudicatario incumpla su obligación de ejecutar la construcción sin haberla siquiera iniciado, el Ayuntamiento podrá optar por reclamar el cumplimiento del contrato o resolver el mismo. En este supuesto de resolución, el Ayuntamiento recuperará la propiedad sobre el bien enajenado y el adquirente adjudicatario perderá íntegramente las cantidades abonadas en concepto de precio de la enajenación. Todos los gastos, notariales, registrales y de toda índole, impuestos y costas procesales, en su caso, derivados de la citada resolución contractual, serán de cuenta del adquirente adjudicatario, y para su recuperación, el Ayuntamiento podrá incautar la garantía definitiva constituida por el adjudicatario, procediendo posteriormente a la liquidación correspondiente y a la devolución o reclamación al adjudicatario, en su caso, de la diferencia que proceda.5.- En caso de que el adjudicatario adquirente abandone la obra de construcción antes de su finalización, el Ayuntamiento podrá optar por reclamar el cumplimiento del contrato y la consiguiente terminación de la obra, o por resolver el contrato. En este supuesto de resolución, igualmente, el Ayuntamiento recuperará la propiedad sobre el bien enajenado y el adquirente adjudicatario perderá íntegramente las cantidades abonadas en concepto de precio de la enajenación. Con relación a las obras parcialmente ejecutadas, que quedarán asimismo en propiedad del Ayuntamiento, corresponderá a éste la decisión de demolerlas por resultar inservibles o de finalizar la construcción, por medio del expediente de contratación que resulte procedente, incluida, en todo caso, la reposición o complemento de la urbanización que corresponda. En ambos casos, procederá a la incautación de la garantía definitiva depositada, y a destinarla a las labores de demolición o construcción que correspondan, así como a la cobertura de todos los gastos, notariales, registrales y de toda índole, impuestos y costas procesales, en su caso, derivados de la resolución contractual, que serán de cuenta y responsabilidad del adquirente adjudicatario. Con posterioridad, el Ayuntamiento procederá a la liquidación correspondiente, y a la devolución o reclamación al adjudicatario, en su caso, de la diferencia que proceda.6.- Finalizada la construcción del establecimiento hotelero conforme a lo previsto en el presente Pliego, el adjudicatario adquirente, o cualquier tercero que le suceda en los términos establecidos en los siguientes apartados y cláusulas, deberá destinarlo a la explotación del mismo, por un plazo mínimo de VEINTE (20) años. Transcurrido dicho plazo, será libre de mantener la explotación o destinar el inmueble de su propiedad a otros usos, siempre dentro del régimen de usos previsto para el inmueble en el planeamiento municipal de Ordizia.7.- Cualquier enajenación del inmueble y/o de la explotación, o cualquier arrendamiento, subarrendamiento, traspaso o cesión de ésta por el título que sea, o cualquier cambio de la persona del adjudicatario en la explotación, sea por fusión, absorción, división, sucesión de empresa o cualquier otra forma, durante el plazo mínimo antes establecido, deberá someterse obligatoriamente a la aprobación del Ayuntamiento de Ordizia, previa comprobación de la capacidad y solvencia necesarias en el potencial nuevo titular de la explotación, y sin perjuicio de lo que se establece en cuanto a los derechos de tanteo y retracto en la siguiente cláusula.**VIGÉSIMO SEGUNDA.- Derechos de tanteo y retracto.**En la escritura pública de enajenación de los bienes objeto del presente pliego, se constituirán los siguientes derechos reales de adquisición preferente, que serán inscritos en el Registro de la Propiedad.En el caso de que, por el motivo que sea, no se produzca su inscripción íntegra en el Registro de la Propiedad, el adjudicatario adquirente, que acepta y asume dichos derechos reales en los términos que a continuación se establecen, como parte integrante del pliego y del contrato, continuará obligado frente a terceros y frente al Ayuntamiento a cuantas responsabilidades se deriven de su incumplimiento.**1.- Derecho de tanteo.**Se constituirá un derecho de tanteo sobre los bienes objeto de la presente enajenación, que alcanzará al suelo y a la edificación futura que sobre el mismo se construya, de forma que, en el supuesto de que el adjudicatario adquirente reciba una oferta firme de compra sobre dichos inmuebles por parte de tercero, el adjudicatario deberá comunicar fehacientemente al Ayuntamiento la existencia de dicha oferta firme, la identificación del ofertante, el precio y todas las demás condiciones de la misma, a fin de que el Ayuntamiento decida y comunique fehacientemente al adjudicatario, en un plazo de sesenta (60) días naturales, si acepta asumir dicha oferta o la rechaza.Si acepta asumir la oferta de compra, se procederá al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa a favor del Ayuntamiento. Los gastos e impuestos derivados de la misma se abonarán conforme a Ley.En caso contrario, esto es, en el supuesto de que el Ayuntamiento decida no aceptar las condiciones de aquella oferta de compra objeto de tanteo, se procederá de la siguiente forma:a) Si no ha transcurrido el plazo mínimo de explotación del establecimiento hotelero establecido en el Apartado 6 de la anterior Cláusula Vigésimo Primera, el adjudicatario no podrá aceptar y perfeccionar la oferta recibida del tercero sin la previa aprobación del Ayuntamiento de Ordizia, sometida a la comprobación de la capacidad y solvencia necesarias en el potencial nuevo titular de la explotación.b) Si ha transcurrido el plazo mínimo de explotación, el adjudicatario será libre de aceptar y perfeccionar la oferta recibida del tercero.c) El adjudicatario no podrá enajenar los bienes inmuebles por precio inferior o condiciones distintas a la oferta presentada al tanteo del Ayuntamiento.d) En todo caso, el adjudicatario y el adquirente deberán presentar en el Ayuntamiento copia autorizada de la escritura pública de enajenación en un plazo de cinco días hábiles desde la fecha de su otorgamiento, a fin de que el Ayuntamiento pueda comprobar el precio y condiciones de la enajenación. En caso de vulneración de lo dispuesto en los anteriores párrafos, el Ayuntamiento tendrá el derecho de retracto estipulado en el siguiente apartado, en un plazo de 30 días naturales a contar desde la presentación de la citada escritura en el registro municipal.Este derecho de tanteo tendrá duración indefinida, y se extinguirá en el momento en el que, ofrecido el tanteo al Ayuntamiento, éste lo decline y la transmisión se haga a favor de un tercero en los estrictos términos antes establecidos.**2.- Derecho de retracto.**En caso de que el adjudicatario adquirente enajene o disponga del inmueble y de la explotación objeto del presente pliego incumpliendo lo establecido en la cláusula anterior respecto del derecho de tanteo en favor del Ayuntamiento, éste tendrá derecho de retracto en los siguientes términos.Este derecho de retracto tendrá duración indefinida.El retracto se ejercitará dentro del plazo de TREINTA (30) DÍAS NATURALES contados desde la fecha más posterior de las dos siguientes: o bien desde la inscripción en el Registro de la Propiedad de la transmisión, enajenación o acto de disposición de los inmuebles objeto del presente pliego; o bien desde que el Ayuntamiento tuviera conocimiento de la transmisión, enajenación o acto de disposición.En el supuesto previsto en la letra d) del apartado 1 anterior, el plazo de TREINTA (30) DÍAS NATURALES se contará a partir de la presentación de la copia de escritura en el registro municipal, en los términos señalados en dicho apartado.Para ejercitar el derecho de retracto, el Ayuntamiento deberá reembolsar al tercero únicamente el valor del suelo correspondiente al solar objeto del presente pliego, quedando en su beneficio la construcción y cualesquiera otros gastos útiles, en concepto de penalización por el ejercicio del retracto y como condición que el adjudicatario acepta expresamente como parte integrante del pliego y del contrato. La diferencia entre el importe que deba reembolsar el Ayuntamiento y el precio del negocio jurídico retraído, así como cualesquiera otras responsabilidades respecto del tercero, serán de cuenta exclusiva del adjudicatario adquirente.**VIGÉSIMO TERCERA. Cláusula de reparto de plusvalías.**Sobre la base de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 96.3 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se establece expresamente una cláusula de reparto de plusvalías, en virtud de la cual, en el supuesto de que se modifique el uso urbanístico de los bienes objeto del presente pliego para permitir un uso característico residencial, durante un plazo de cuarenta (40) años a contar desde la fecha de formalización del contrato, y sin perjuicio de otras obligaciones -urbanísticas o de otra índole- que marquen las Leyes, el propietario que desee materializar la modificación y destinar los bienes a uso residencial deberá abonar al Ayuntamiento, de forma previa a la obtención de las licencias o autorizaciones correspondientes, el cincuenta por ciento (50 %) de la diferencia de valor existente entre el precio de la adjudicación de la presente enajenación, debidamente actualizado de conformidad con la variación del precio del dinero, y la futura tasación de los bienes conforme al uso residencial que realicen los servicios técnicos municipales.**VIGÉSIMO CUARTA. Extinción del contrato.**El contrato se extingue por cumplimiento o por resolución del mismo.El cumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes en ejecución de este contrato determina la extinción normal del mismo.La resolución del contrato podrá tener lugar por la concurrencia de alguna de las causas previstas en este Pliego y por las demás previstas en el Código Civil para el contrato de compraventa, con las responsabilidades e indemnizaciones que puedan proceder a favor de la parte no responsable de la causa de resolución.Es causa de resolución del contrato el incumplimiento por alguna de las partes de los compromisos u obligaciones asumidas en el contrato y establecidas en este pliego, en los términos dispuestos en el mismo y, en lo no expresamente previsto, en el Código Civil.**VIGÉSIMO QUINTA. Naturaleza y jurisdicción.**El contrato que regula este Pliego tiene naturaleza jurídico-privada, y se regirán por la legislación patrimonial.Corresponde a los órganos del Orden Jurisdiccional Civil el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el Orden Jurisdiccional Contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción, tal y como establece el artículo 110.3 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.Los efectos y extinción se regirán por las normas de derecho privado.**\* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \* \*** |