

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA VENTA MEDIANTE SUBASTA PUBLICA, DE LAS PARCELAS 272 Y 273, POLIGONO 5 (KANALEBURUA) DEL AYUNTAMIENTO DE AURITZ/BURGUETE PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS VPO

- 1.- Es objeto del presente Pliego de Condiciones la venta mediante Subasta Pública de las Parcelas 272 y 273, del polígono 5 de Auritz/Burguete, cuya titularidad en pleno dominio y con carácter de bien patrimonial, corresponde al Ayuntamiento del M.I. Ayuntamiento de Auritz/Burguete para la construcción de viviendas de VPO (Antiguo Régimen General) que a continuación se describen:

Solar nº 1. - Sitio en el paraje de Kanaleburua, suelo urbano corresponde a la parcela nº 9 de la reparcelación de suelo urbano, según Catastro Municipal de Riqueza Urbana parcela 272, polígono 5. Superficie 306,015 mts/2. Con destino a uso residencial de vivienda unifamiliar aislada y terreno libre privado. Tiene una ocupación máxima de terreno por edificación de setenta y tres metros cuadrados y una superficie edificable máxima de ciento cuarenta y seis metros cuadrados. Altura máxima, Baja, más una planta más bajo-cubierta. Altura máxima del alero: 7 m. Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar aislada. Linda al Norte con la parcela nº 8, al Sur con parcela nº 10, al Este con calle Berexi (hoy Roncesvalles) y al Oeste con parcela nº 7.

Precio de la parcela 272 fijado como base de licitación 19.000 euros impuestos no incluidos. No se admitirán ofertas por debajo del tipo base de licitación.

Precio fijado máximo de licitación: **35.369,85 € euros**, No se admitirán ofertas por encima del tipo de licitación

Solar nº 2. - Sitio en el paraje de Kanaleburua, suelo urbano corresponde a la parcela nº 10 de la reparcelación de suelo urbano, según Catastro Municipal de Riqueza Urbana parcela 273, polígono 5. Superficie 336,001 mts/2. Con destino a uso residencial de vivienda unifamiliar aislada y terreno libre privado. Tiene una ocupación máxima de terreno por edificación de ochenta metros cuadrados y una superficie edificable máxima de ciento cincuenta y nueve metros cuadrados. Altura máxima, Baja, más una planta más bajo-cubierta. Altura máxima del alero: 7 m. Condiciones de uso: Vivienda unifamiliar aislada. Linda al Norte con la parcela nº 9, al Sur con parcela nº 11, al Este con calle Berexi (hoy Roncesvalles) y al Oeste con parcela nº 7.

Precio de la parcela 273 fijado como base de licitación 21.000 euros impuestos no incluidos. No se admitirán ofertas por debajo del tipo base de licitación.

Precio fijado máximo de licitación: **36.667,13€ euros**, No se admitirán ofertas por

encima del tipo de licitación

A los mencionados precios, el Ayuntamiento de Auritz/Burguete repercutirá el IVA vigente, que legalmente proceda y será a cargo del adjudicatario.

Aunque la parcela está libre de cargas urbanizadoras, el adjudicatario asumirá los posibles costos relativos a obras de urbanización que pudieran surgir como consecuencia de reformas o nuevas acometidas de infraestructuras (abastecimiento, saneamiento de fecales y pluviales, electricidad, gas, telefonía, etc.) y otros costos que pudieran surgir tales como reposición de pavimentos, rebaje de aceras para acceso y salida de garajes, etc. A tal efecto, en el precio de venta de la parcela se ha tenido en cuenta y se ha descontado los posibles costos de urbanización para la misma.

- 2.- El terreno se destinará única y exclusivamente a la construcción de vivienda unifamiliar de protección pública. Esta obligación se hará constar en el contrato de enajenación y en su caso, en la escritura pública, así como en el Registro de la Propiedad, ciñéndose a lo dispuesto a la normativa vigente en los mismos. Las características del mencionado terreno se detallan en su cédula urbanística que acompañan a éste expediente.
- 3.- El procedimiento de enajenación será el de subasta pública por el procedimiento de pliego cerrado.
- 4.- La venta de las parcelas se realiza en concepto de “cuerpo cierto“ en su estado catastral y situación registral actual, sin perjuicio de la realidad física de las mismas, de conformidad con el contenido del artículo 1471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie en más o en menos, ni relacionada con desperfectos o deterioros.
- 5.- Podrán participar en la subasta las personas físicas y jurídicas que teniendo plena capacidad de obrar no se encuentren afectadas por alguna de las prohibiciones para contratar recogidas en la Ley Foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos. Quien pretenda participar en la subasta deberá estar al corriente en todo tipo de pagos por cualquier concepto a este Ayuntamiento.
Los participantes concurrirán por sí o en representación por persona autorizada mediante poder bastantado en documento público.
- 6.- El adjudicatario de la parcela vendrá obligado a:
 - 6.1.- Edificar la construcción prevista en el planeamiento y señaladas en su oferta, de conformidad con los Proyectos Técnicos a redactar a tal efecto, destinando dicha parcela a lo previsto para la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Plan

Municipal del Ayuntamiento de Auritz/Burguete, si bien el Ayuntamiento se reserva la facultad de aceptar propuestas que conlleven la modificación de las alineaciones máximas edificatorias, siempre que la modificación a través de un Estudio de Detalle posterior suponga una mejora sobre la ordenación y las condiciones de habitabilidad de las viviendas, lo que será libremente apreciado por el Ayuntamiento de Auritz/Burguete.

Sólo podrá promoverse en la parcela objeto de adjudicación, Vivienda de Protección Oficial, así como los usos previstos o permitidos en el planeamiento, quedando expresamente prohibidos otros usos y constituyendo causa de resolución de la adjudicación de las parcelas el incumplimiento de esta obligación.

6.2.- Sin perjuicio de las obligaciones derivadas de la anterior y siguientes Cláusulas del presente Pliego, el adjudicatario deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- 1.- Pagar el precio de la adjudicación de la Parcela objeto del Concurso establecido en su oferta, con anterioridad al momento de la firma de las escrituras.
- 2.- Asumir los costos que como consecuencia de la ejecución de la obra afecten a las infraestructuras de urbanización de enganche y otros como reposición de pavimentos, rebaje de bordillos para garajes, etc.
- 3.- Abonar los gastos que se deriven de la obtención de autorizaciones, licencias, documentos o cualquier otra información relacionada con la documentación de sus proyectos.

6.3- El adjudicatario deberá solicitar la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial dentro del plazo de un año desde que se produjo el acuerdo de adjudicación, tramitando y obteniendo a tal efecto: la aprobación definitiva del Estudio de Detalle (si procediera), la correspondiente mencionada Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial y las licencias urbanísticas. Desde la fecha de obtención de la Calificación Provisional tendrá un plazo de un año para solicitar la licencia de obras e iniciar la obra de construcción de la vivienda. La totalidad de la vivienda prevista para la parcela deberán estar concluidas en el plazo de 3 años desde la concesión de la primera licencia de obra.

Por razones debidamente justificadas, que imposibiliten su ejecución, el Ayuntamiento podrá fijar nuevos plazos. Corresponderá al Ayuntamiento la interpretación de la suficiencia de la justificación de falta de demanda en el mercado.

6.4.- A tal efecto será responsabilidad del adjudicatario llevar a cabo la tramitación de la citada Calificación y demás cuestiones derivadas de la misma. En el caso de ser denegada y firme en vía administrativa la Calificación Definitiva de Viviendas

VPO, quedará automáticamente resuelta la adjudicación.

6.5.- La reserva de viviendas para empadronados en el Ayuntamiento de Auritz/Burguete será el 100 % de las mismas.

6.6.- Promover por sí mismo la construcción del edificio/s. El adjudicatario no podrá transmitir la parcela adquirida y, en su caso la edificación, como unidad, sin contar con autorización expresa del Ayuntamiento de Auritz/Burguete, que podrá otorgarla siempre y cuando la transmisión se produzca a otras personas, que cumplan con los requisitos exigidos a los licitadores en el presente Pliego, no suponga defraudación de la pública concurrencia, y el adquirente asuma de forma expresa en escritura pública la totalidad de compromisos y obligaciones del transmitente derivados del presente Pliego, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas exigidas por la legislación de viviendas protegidas en función del régimen de uso de la promoción.

Si el adjudicatario, no obstante dicha prohibición, enajenare a título oneroso o gratuito el solar, las viviendas en construcción o ya construidas como una unidad, el Ayuntamiento ostentará un derecho de retroventa durante el plazo de 10 años que en cuanto al precio se regirá por las normas siguientes:

- Si la transmisión lo hubiese sido sólo del solar, el Ayuntamiento reembolsará al adjudicatario o al adquirente, en su caso, una cantidad igual al tipo de salida en la subasta, una vez deducida una cuantía equivalente a la correspondiente a la fianza provisional, conforme al artículo 213.5 LCSP 2017, así como los gastos señalados en el artículo 1518 CC.
- Si lo fuese, sin haber concluido la construcción, el importe a reembolsar será la cantidad resultante a aplicar a las unidades de obras ejecutadas, los precios contractuales correspondientes del presupuesto de contrata, incrementados con el IVA si correspondiente, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieran sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido y causados por cualquier agente. Respecto al valor del suelo se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.
- Si la enajenación fuese una vez finalizada la construcción, el importe del reembolso se determinará de conformidad con el apartado anterior.

6.7.- Finalmente, el adjudicatario aceptará y se obligará a observar las demás prevenciones y condiciones contenidas en el texto íntegro del presente Pliego de Condiciones.

Los interesados deberán depositar una fianza en depositaría municipal equivalente al 2% del precio de licitación dicha fianza tendrá el carácter de provisional.

7.- El adjudicatario no podrá gravar la parcela y su derecho de vuelo o la construcción, salvo para obtener la financiación crediticia con hipoteca que se precise y sea concertado con destino exclusivo a la compra de la parcela y construcción proyectada de viviendas, garajes, trasteros y locales de la promoción, a cuyo fin quedará afecto.

Las obligaciones recogidas en las cláusulas anteriores tendrán carácter de condición resolutoria de la compraventa y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, por lo que si el adquirente incumpliera alguna de ellas, además de la resolución del contrato, en concepto de daños y perjuicios, la finca vendida, con la edificación sobre la misma realizada, revertirá al Ayuntamiento previo abono de las cantidades resultantes de aplicar a las unidades de obras ejecutadas los precios contractuales correspondientes del presupuesto de obra, incrementados con el IVA si correspondiera, sin actualización y disminuido, en su caso, por los coeficientes de depreciación que fueren de aplicación en función del deterioro que aquellas unidades hubieren sufrido debido al tiempo de paralización transcurrido o el causado por terceros.

8.- La adjudicación se efectuará mediante subasta pública, publicándose el anuncio de licitación en el Portal de Contratación.

Las ofertas deberán presentarse en el Registro General del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Auritz/Burguete, Plaza del Ayuntamiento nº 1 (Auritz/Burguete) en horario de lunes a viernes de 8:00 a 14:30 horas. El plazo es de veinte días naturales contados desde el siguiente a la publicación del anuncio de licitación en el Portal de Contratación de Navarra.

Quienes presenten propuestas en alguno de los Registros Oficiales que autoriza el artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común, deberán comunicar este hecho dentro del plazo máximo de presentación de proposiciones mediante correo electrónico (ayuntamiento@burguete.es), antes del plazo de finalización.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la fecha indicada sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

8.- Documentación

Las proposiciones para tomar parte en el concurso, se presentarán, en el plazo y lugar establecidos, en sobre único. En este sobre único se incluirán otros dos debiendo estar todos ellos cerrados y firmados por el licitador y que contendrán la siguiente leyenda y documentación mínima:

Sobre nº 1 – “DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA CAPACIDAD Y LA SOLVENCIA DEL LICITADOR”

- a) Declaración responsable del licitador/a indicando que cumple las condiciones exigidas para contratar, según modelo que figura en el Anexo 1 y se compromete a que la vivienda vaya a destinarse a residencia habitual y permanente.
Certificado o volante de empadronamiento y fotocopia del DNI del licitador/a.
Incluirá además el justificante de depósito de la fianza, y certificado de estar al corriente en los pagos del Ayuntamiento de Auritz/Burguete

Sobre nº 2 – “OFERTA ECONÓMICA”

Habrá de presentarse conforme al modelo que figura en el Anexo II. Será única y deberá especificarse el precio por su importe total, sin IVA.

Todos y cada uno de los documentos exigidos deberán ser originales o copias autenticadas notarial o administrativamente.

La inclusión en el sobre nº 1 de cualquier referencia a la oferta económica, determinará la inadmisión o exclusión de la proposición.

9.- La mesa de contratación estará integrada por las siguientes personas:

Presidente: Alcalde del Ayuntamiento o persona que le sustituya.

Vocal: Concejales, o persona que le sustituya.

Vocal: D^a. Ana Larequi, Arquitecta Municipal o persona que le sustituya.

Vocal: Un Arquitecto del Servicio de Vivienda del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra o persona que lo sustituya.

Vocal-Secretaria: D^a. Marisol Ezcurra Irure, Secretaria del Ayuntamiento de Auritz/Burguete o persona que le sustituya.

En acto interno constituido el Tribunal, se procederá a la apertura de los sobres número 1, dentro del plazo de 5 días contados a partir del día siguiente al de finalización del plazo de presentación de proposiciones. Si se observase alguna deficiencia subsanable se podrá conceder al interesado un plazo no superior a 5 días naturales para su subsanación.

La apertura de las proposiciones económicas presentadas tendrá lugar en acto público que se celebrará en el Ayuntamiento de Auritz/Burguete. La fecha y hora se publicarán en el tablón de anuncios municipal y en el portal de contratación de Navarra.

- 10.- Tras la apertura de las proposiciones por la mesa de contratación se procederá a la adjudicación provisional a favor de la oferta más ventajosa.
Se declarará desierto el concurso si no se presentan ofertas, si las presentadas son inferiores al precio de licitación o superiores al precio máximo fijado o si no se cumplen las condiciones recogidas en el presente pliego.
La adjudicación en el acto de concurso de conformidad con el artículo 229.6 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de Administración Local, es provisional y podrá ser mejorada con el aumento de la sexta parte, como mínimo, sujetándose el sexteo a las reglas contempladas en dicho artículo. El límite de la sexta en todo caso será precio fijado máximo de licitación para cada una de las parcelas.
En caso de empate en las ofertas el M.I. Ayuntamiento procederá al desempate para la adjudicación provisional mediante sorteo público, fijando fecha y hora.
- 11.- Los adjudicatarios deberán depositar una fianza del 4 % del precio de remate en concepto de fianza definitiva, en el plazo de 10 días desde la comunicación de la adjudicación provisional. La falta de cumplimiento de éste requisito supondrá la pérdida de la adjudicación y de dicha fianza, celebrándose nueva subasta.
- 12.- El pago del precio de adjudicación se realizará de la siguiente forma:
- El 25% del precio del remate en el plazo de 15 días a partir de la fecha de comunicación de la adjudicación definitiva del terreno.
 - El resto en el momento de la firma de escrituras, de cuya tramitación se encargará el Ayuntamiento, siendo los gastos que origine de cuenta del adjudicatario. Si éste trámite se retrasará más de 15 días por causa imputable al adjudicatario quedará sin efecto la adjudicación, celebrándose nueva subasta y perdiendo el adjudicatario la fianza depositada.
- 13.- Todos los gastos y tributos que genere esta transmisión serán de cuenta del adjudicatario.
- 14.- En todo lo no previsto en el presente pliego de condiciones se estará a lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990 de 2 de julio de Administración Local de Navarra, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra y Ley Foral 2/2018 de 13 de abril de Contratos Públicos en cuanto a su preparación y adjudicación.
En cuanto a sus efectos y extinción serán de aplicación el Fuero Nuevo de Navarra y el Código Civil.
- 15.- La interpretación de las cláusulas del presente condicionado será prerrogativa del M I Ayuntamiento de la Villa de Auritz/Burguete.
- 16.- En todo caso, cada persona licitadora podrá presentar una sola oferta y no se

admitirán variantes en las ofertas.

La presentación de ofertas supone la aceptación incondicional de la totalidad del presente pliego, sin salvedad o reserva alguna.)

Auritz-Burguete a 23 de septiembre de 2021

Fdo: Jose Irigaray Gil
Alcalde del Ayuntamiento de Auritz-Burguete

ANEXO I

D-----DNI-----domicilio---
-----tfº-----correo electrónico-----
-----, en nombre propio o en representación de D-----
-----CIF-----domicilio-----
-----tfº-----correo electrónico-----

Con objeto de participar en la subasta convocada por el Ayuntamiento de Auritz/Burguete para la venta de la parcela catastral 277 del polígono 5 de Auritz/Burguete

DECLARA

Que ni quien suscribe ni su representado se halla incurso en causa alguna de incapacidad e incompatibilidad de las previstas en el artículo 229 de la Ley Foral de Administración Local y artículos 18 y 20 de la Ley 6/2006 de Contratos Públicos y cumple todos los requisitos para contratar con esa Administración Pública.

Que se compromete a que la vivienda vaya a destinarla a residencia habitual y permanente.

(Lugar, fecha y firma)

ANEXO II

MODELO DE PROPUESTA ECONÓMICA

Don/Doña con D.N.I. número vecino de
con domicilio en en nombre propio o en representación de
..... teléfono número

Enterado del anuncio publicado por el Ayuntamiento de Auritz/Burguete, en el Portal de Contratación de Navarra y de conformidad con el pliego de condiciones, oferta la cantidad de euros, IVA no incluido, (en número y letra) por la expresada parcela del polígono 5.

Fecha y firma