

PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR LA ENAJENACIÓN POR SUBASTA PÚBLICA AL ALZA DE DIVERSOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DE LA COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA (GP 2016001).

1.- OBJETO, TIPOS DE LICITACIÓN Y FIANZAS.

Constituye el objeto del presente pliego el establecimiento de las condiciones que han de regir la enajenación, mediante subasta pública al alza, de los bienes inmuebles pertenecientes al Patrimonio de la Comunidad Foral de Navarra que se relacionan a continuación y se describen en el Anexo 1 a este Pliego. Los bienes objeto de enajenación se agrupan por lotes independientes:

Lote 1: Oficina/vivienda situada en la calle Tudela nº 24 - 2º Izda. de Pamplona.

- Tipo de la 1ª subasta: **293.500,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **249.475,00 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **11.740,00 euros.**

Lote 2: Vivienda situada en la calle Alfonso el Batallador nº 11 - 2º G de Pamplona.

- Tipo de la 1ª subasta: **216.564,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **184.079,40 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **8.662,56 euros.**

Lote 3: Local comercial situado en calles Urzainqui, números 13 y 15, y Vidángoz, números 16 y 18, de Pamplona.

- Tipo de la 1ª subasta: **404.860,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **344.131,00 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **16.194,40 euros.**

Lote 4: Edificio de camineros (viviendas y almacén), en carretera de Estella, 5, de Allo.

- Tipo de la 1ª subasta: **85.630,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **72.785,50 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **3.425,20 euros.**

Lote 5: Nave situada en la calle D, nº 3 del Polígono Industrial de Aoiz.

- Tipo de la 1ª subasta: **70.700,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **60.095,00 euros.**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **2.828,00 euros.**

Lote 6: Hotel en construcción en el Polígono Industrial de Noáin-Esquíroz de Noáin.

- Tipo de la 1ª subasta: **124.540,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **105.859,00 euros.**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **4.981,60 euros.**

Lote 7: Silo de cereal en Urroz Villa.

- Tipo de la 1ª subasta: **4.500,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **3.825,00 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **180,00 euros.**

Lote 8: Solar parcela 546 del polígono 1 de Los Arcos.

- Tipo de la 1ª subasta: **78.000,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **66.300,00 euros.**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **3.120,00 euros.**

Lote 9: Antigua piscifactoría de Ituren.

- Tipo de la 1ª subasta: **113.442,00 euros.**
- Tipo de la 2ª subasta: **96.425,70 euros**
- Importe de la fianza (4% del tipo): **4.537,68 euros.**

 **Nafarroako Gobernua**
Gobierno de Navarra
Ogasuna eta Finantza Politika
Hacienda y Política Financiera
Ondare Zerbitzua
Servicio de Patrimonio

Lote 10: Solar en Sangüesa (antiguo garaje de celador).

- Tipo de la 1ª subasta: **18.400,00 euros**.
- Tipo de la 2ª subasta: **15.640,00 euros**.
- Importe de la fianza (4% del tipo): **736,00 euros**.

La participación en la licitación supone la aceptación incondicional de las cláusulas del presente pliego. Los bienes objeto de la presente subasta se transmiten como cuerpo cierto y en su estado actual de conservación, que se podrá comprobar mediante visita a los mismos, por lo que, una vez adjudicados, no se admitirán reclamaciones. Igualmente el comprador renuncia al saneamiento por evicción y defectos ocultos conforme a la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra.

Los interesados en esta licitación podrán visitar y reconocer los inmuebles, previa petición de cita, en los términos previstos en el anuncio de licitación.

La propiedad, en cada caso, se hará cargo de los posibles gastos de comunidad de propietarios, hasta final del mes en que tenga lugar la firma de las correspondientes escrituras de compraventa. A partir del mes siguiente a la firma de las escrituras, serán de exclusiva cuenta y cargo del adquirente todos los gastos de la comunidad de propietarios (los generales, los derivados de obras de conservación necesarias y los derivados de mejoras no necesarias, aún cuando se hubieren acordado con anterioridad a dicha fecha, y cualquier otro de similar naturaleza).

Durante el plazo habilitado para la presentación de ofertas, se atenderán las dudas y consultas de los interesados, en el Servicio de Patrimonio (c/ Yanguas y Miranda, nº 27, 2ª planta, de Pamplona, teléfono 848-422977, dirección de correo electrónico lsanmars@navarra.es).

2.- CAPACIDAD PARA CONCURRIR.

Podrán tomar parte en la subasta formulando posturas para la adjudicación de uno o varios lotes las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra sobre capacidad para toda clase de contratos y, en particular, para el contrato de compraventa.

También podrán tomar parte en la subasta de un mismo Lote varias personas físicas y/o jurídicas en régimen de proindiviso, en cuyo caso deberán aportar el documento señalado en el apartado 1º c) de la cláusula 4.2.

No podrán participar en la subasta las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, así como las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.

De conformidad con lo previsto en la Ley 514 de la Compilación de Derecho Civil de Navarra los licitadores podrán reservarse la facultad de designar a la persona o personas a favor de las cuales se otorgará la escritura pública de compraventa. Para ello deberán presentar una instancia con arreglo al modelo recogido en el Anexo 4. La persona o personas designadas deberán reunir las condiciones de capacidad para contratar con la Administración.

3.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.

3.1.- La enajenación se efectuará por subasta pública al alza, de conformidad con lo previsto en el artículo 38 de la Ley Foral 14/2007, del 4 de abril, del Patrimonio de Navarra.

En el caso de que no concurriesen licitadores a la primera subasta, o sus posturas fueran declaradas inadmisibles, se celebrará seguidamente y en el mismo día, una segunda subasta con una rebaja del tipo de un quince por ciento.

3.2.- Los tipos de licitación deberán igualarse o mejorarse, no admitiéndose las posturas por debajo del mismo.

En los importes señalados como tipo de licitación no se incluyen los impuestos que graven la transmisión, ni los gastos o gravámenes que pesen sobre los inmuebles, a cuyo pago queda obligado el adjudicatario.

3.3.- Si la subasta fuera declarada desierta, la Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá acordar la enajenación directa de los lotes no adjudicados siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones iniciales de licitación, de conformidad con lo previsto en el artículo 37.3.d) de la mencionada Ley Foral.

4.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR LOS INTERESADOS.

4.1.- Documentación.- Los interesados, dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación presentarán un sobre cerrado y firmado por el proponente o quien actúe en su representación, titulado "*Documentación General para la subasta de distintos bienes inmuebles (GP 2016001)*", dirigido al Servicio de Patrimonio del Departamento de Hacienda y Política Financiera, que contendrá la solicitud de participación en la subasta, cuyo modelo se acompaña como Anexo 2, en la que se hará constar a efectos de notificaciones el domicilio, teléfono o, en su caso, fax o correo electrónico de los licitadores.

Dentro del mismo se incluirán, en su caso, dos sobres también cerrados y firmados por el proponente o quien actúe en su representación. El primero, titulado "*Sobre nº 1: Documentación Administrativa*", de presentación

obligatoria, contendrá la documentación administrativa a presentar por el licitador, y el segundo, titulado “*Sobre nº 2: Oferta Económica*”, de presentación potestativa, que contendrá la documentación correspondiente a la oferta de compra en caso de formularse ésta por escrito.

En el anverso de cada uno de estos dos sobres se indicará:

- El título del sobre.
- Nombre del licitador, razón social y denominación de la entidad concursante con su NIF.
- Teléfono, fax y correo electrónico de contacto.
- Lote o lotes a los que se oferta.
- Firma

En el caso de que se presente oferta a más de un lote de los relacionados en la cláusula 1 de este pliego, será suficiente que se presente un único sobre 1 con toda la documentación administrativa, aunque incorporando la garantía que proceda para cada uno de los lotes por los que se pretenda licitar.

4.2.- Documentación a incorporar en el Sobre nº 1: Documentación Administrativa.-

1º.- Documentos que acrediten la personalidad:

- a) Si el interesado fuera persona física deberá presentar el Documento Nacional de Identidad o el que legal o reglamentariamente le sustituya.
- b) Si fuera persona jurídica, escritura de constitución y/o modificación debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable; si no lo fuere, la acreditación de la capacidad se realizará mediante la escritura o documento

de constitución y/o de modificación, estatutos o acta fundacional, en la que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

c) Si fueran licitadores en participación, la participación se instrumentará mediante la aportación de un documento privado en el que deberá manifestarse la voluntad de concurrencia conjunta, la participación de cada uno de los licitadores así como la designación de un representante o apoderado único con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar los licitadores para cobros y pagos de cuantía significativa.

Cada uno de los licitadores en participación deberá acreditar su capacidad de obrar conforme a lo señalado en los apartados 1º y 2º de esta cláusula.

2º.- Documentos que acrediten, en su caso, la representación.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto y fotocopia de su D.N.I. o del que en su caso le sustituya reglamentariamente.

Si el licitador fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil.

3º.- Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía a que se refiere la cláusula 5 de este pliego, con indicación del lote o lotes por los que se solicita. Si se presenta solicitud de participación a más de un lote de los relacionados en la cláusula 1 de este pliego, deberá constituir una garantía por cada lote por el que se pretenda licitar.

Todos estos documentos podrán ser copias simples, pero los licitadores que resulten adjudicatarios deberán presentar los anteriores documentos en original o mediante copias autenticadas notarial o administrativamente (copias compulsadas).

4.3.- Documentación a incorporar en el Sobre nº 2: Oferta Económica.-

Potestativamente, y sin perjuicio de pujar, posteriormente en la fase pública a viva voz, el licitador podrá formular por escrito oferta económica en sobre cerrado, indicándose además el lote por el que se licita y si lo es para la primera o segunda subasta en el caso de que ésta llegara a celebrarse. Dicha oferta se ajustará al modelo que se adjunta como Anexo 3.

Si se licita a más de un Lote, se presentará un Sobre nº 2 individualizado para cada Lote.

4.4.- Lugar de presentación de las ofertas.-

Los interesados deberán presentar la documentación anteriormente referida, dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación, en el Registro del Departamento de Hacienda y Política Financiera, sito en C/ Esquíroz número 16 de Pamplona.

También podrán presentarse proposiciones por correo, que se dirigirán al Servicio de Patrimonio del Departamento de Hacienda y Política Financiera (C/ Yanguas y Miranda nº 27 2º de Pamplona). Cuando las proposiciones se envíen por correo certificado o se presenten en alguna de las oficinas que autoriza el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, el licitador deberá acreditar este hecho en el Servicio de Patrimonio, dentro del plazo de presentación de proposiciones, mediante telegrama, fax

(848 42 29 78) o correo electrónico. Sin cumplir tales requisitos no será admitida la proposición en el caso en que se recibiera fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. Igualmente, transcurridos más de 10 días naturales desde la terminación del plazo de presentación, no será admitida ninguna proposición enviada por correo.

El contenido del telefax, se ajustará al siguiente modelo:

"Departamento de Hacienda y Política Financiera. Expediente nº GP 2016001 - Servicio de Patrimonio – Subasta de bienes inmuebles - Presentada proposición el día ...y en - Nombre del licitador y N.I.F.".

4.5.- Plazo de presentación de las ofertas.-

El plazo de presentación se fijará en el anuncio de la licitación, debiendo ser, como mínimo, de 2 meses desde el siguiente a la fecha de publicación en la dirección de Internet www.navarra.es, desde la reseña "trámites", "contratación pública", "portal de contratación", "licitación", "actos de disposición y aprovechamiento de bienes", y sin perjuicio de otras medidas de publicidad que se estimen oportunas. A partir de la publicación del citado anuncio en la dirección de Internet señalada, se ofrecerá acceso sin restricción, directo y completo en el Portal de Contratación de Navarra al Pliego de condiciones.

5.- GARANTÍA PREVIA.

5.1.- Para presentar posturas en la subasta, los licitadores deberán constituir una garantía cuyo importe asciende al 4 % del tipo de licitación de la primera subasta, que se ha detallado para cada lote en la cláusula 1.

5.2.- La garantía, cualquiera que sea su forma (cheque, aval bancario, etc), deberá identificar claramente el lote o lotes por los que se pretenda licitar.

El licitador que constituya garantía por un lote podrá pujar en cualquiera de las dos subastas que, en su caso, se celebren para ese lote.

5.3.- Dicha garantía podrá constituirse en metálico, mediante aval, en valores públicos, en valores privados, o por contrato de seguro de caución, en la forma y condiciones establecidas en los artículos 53.2 y 95.2 de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.

El aval deberá ajustarse en su redacción al modelo establecido en el Anexo 5 de este condicionado, y se depositará en la Sección de Tesorería del Departamento de Hacienda y Política Financiera (C/ Carlos III, nº 4, Nivel 3, de Pamplona).

La garantía en metálico se ajustará al modelo que se encuentra disponible en el anuncio de publicación de la subasta en la dirección de Internet www.navarra.es, desde la reseña “trámites”, “contratación pública”, “portal de contratación”, “licitación”, “actos de disposición y aprovechamiento de bienes”.

5.4.- La garantía será devuelta a los postores a cuyo favor no hubiese quedado hecho el remate, siendo retenida la de los adjudicatarios, a quienes se les devolverá o cancelará según lo previsto en la cláusula 11.2, salvo que se haya constituido mediante depósito en metálico, en cuyo caso, y a propuesta del adjudicatario, podrá aplicarse como pago a cuenta del precio total del remate.

6.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

En acto interno anterior a la celebración del acto público de subasta, la Mesa de Contratación calificará la documentación general presentada en tiempo y forma por los licitadores. Si se observaran omisiones o defectos materiales en la documentación presentada, la Mesa podrá conceder un plazo no superior a cinco días para su subsanación. La no presentación de la

garantía establecida en la cláusula 5 se considerará una deficiencia no subsanable.

Asimismo, elaborará un listado de personas admitidas y excluidas, señalando en su caso la causa de exclusión. Este listado, en el que se señalará el número de participación que corresponde a cada solicitante admitido en el acto público de la subasta, será publicado con anterioridad a la celebración del acto público en la página web www.navarra.es, desde la reseña "trámites", "contratación pública", "portal de contratación", "licitación", "actos de disposición y aprovechamiento de bienes", y sin perjuicio de otras medidas de publicidad que se estimen oportunas.

Los interesados que no presenten la documentación requerida en el plazo concedido serán inadmitidos y no podrán participar en el acto público de subasta.

7.- ACTO PÚBLICO DE APERTURA DE OFERTAS Y SUBASTA.

7.1.- El acto público se celebrará en el lugar, día y hora señalados en el anuncio de licitación.

Previamente a la apertura del acto público, los licitadores deberán acreditar su personalidad y, en su caso, su representación.

El acto comenzará con la exposición por parte de la Mesa del resultado de la calificación de la documentación administrativa.

7.2.- Las licitaciones se realizarán por el orden en que se relacionan los lotes del Anexo 1. En primer lugar se procederá, en su caso, a la apertura de los sobres cerrados y firmados conteniendo la "Oferta económica" de los licitadores admitidos, desechando aquellas proposiciones que carecieran de

concordancia con la documentación examinada y admitida, que no llegaran al tipo de licitación, o comportasen error manifiesto en el importe del remate.

Sólo se hará público el importe máximo de los presentados y admitidos, sin necesidad de identificar al proponente. Dicho importe será el que marque la referencia para iniciar las pujas. De no mejorarse la puesta en el acto de subasta se le tendrá por el mejor postor del lote correspondiente.

Las ofertas presentadas por los licitadores que no se hubiesen personado en el acto serán válidas. Por ello, la única consecuencia de su no asistencia al acto es la pérdida de la posibilidad de pujar al alza, para el caso de que su oferta haya sido mejorada.

7.3.- El Presidente abrirá el acto de licitación de cada lote fijando la postura de salida de la subasta. Si no hubiera habido presentación válida de propuesta para participar, la Mesa declarará desierta la subasta del lote.

En caso de empate entre ofertas escritas se resolverá por sorteo, salvo mejora en la fase de viva voz.

Las posturas formuladas en voz alta, mejorando la anterior, no podrán ser de importe inferior a:

- 5.000 euros para los Lotes 1, 2 y 3.
- 1.000 euros para los Lotes 4, 5, 6, 8 y 9.
- 200 euros para los Lotes 7 y 10.

No existiendo más posturas por el lote que se está subastando, el Presidente de la Mesa declarará, en su caso, mejor postor al licitador que haya efectuado la de mayor importe.

7.4.- A continuación, se invitará a los licitadores asistentes a que expongan cuantas reclamaciones o reservas estimen oportunas. De todas las propuestas, así como de las reclamaciones que, en su caso, se efectúen se extenderá acta que será firmada por los componentes de la Mesa y los licitadores que hayan efectuado las reclamaciones, entendiéndose en otro caso que desisten de las mismas.

Concluida la subasta la Mesa propondrá la adjudicación de cada lote al mejor postor. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del adjudicatario frente a la Administración mientras no se haya adjudicado conforme a lo dispuesto en la cláusula siguiente de este pliego.

7.5.- En el caso en que, a la finalización del acto de primera subasta, hubiera quedado desierto algún lote, se celebrará seguidamente y en el mismo día una segunda subasta con una rebaja del tipo del 15%, según lo establecido en la cláusula 3.1 de este pliego.

8.- ADJUDICACIÓN Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA.

En el plazo máximo de 2 meses a contar desde el día siguiente al de la celebración del acto público, la Directora General del Presupuesto, mediante Resolución, procederá a adjudicar los bienes subastados de conformidad con la propuesta de la Mesa, salvo que ésta se haya realizado con infracción del ordenamiento jurídico en cuyo caso la subasta quedará sin efecto.

Si con anterioridad a la adjudicación el mejor rematante renunciase al derecho a que le sea adjudicado el bien, se procederá a la incautación de la garantía depositada. En ese caso, el órgano de contratación podrá adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes por orden decreciente de valoración de sus ofertas o, de no existir otras ofertas, proceder a la adjudicación directa en las condiciones señaladas en la cláusula 3.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la Resolución de adjudicación, se formalizará el correspondiente contrato mediante escritura pública de compraventa a favor del adjudicatario o de quien éste hubiere designado en ese plazo de conformidad con lo previsto en la cláusula 2 de este pliego.

9.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS: ABONO DEL PRECIO Y OTROS GASTOS.

Los adjudicatarios, o las personas designadas por éste para subrogarse en la relación contractual con la Administración, deberán comparecer en el acto de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y abonar en dicho acto de una sola vez y por cualquiera de los medios legales admitidos, el precio total del remate.

Serán de cuenta de los adjudicatarios los gastos ocasionados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y sus copias, gastos de inscripción, honorarios y cualesquiera otros debidamente justificados relacionados con la celebración del procedimiento y la adjudicación.

10.- PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

La compraventa se declarará resuelta si el adjudicatario no compareciera sin causa debidamente justificada al acto de otorgamiento de la escritura pública, o renunciase a la compra, o no abonase el precio total del remate. Dicha resolución conllevará la incautación de la garantía que hubiese constituido y deberá indemnizar a la Comunidad Foral por los daños y perjuicios que le origine la realización de una nueva adjudicación, que podrá hacerse directamente, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 3 del presente pliego.

11.- OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN.

11.1.- Otorgamiento de escritura pública.

Dentro del mes siguiente al de la fecha de notificación de la Resolución de adjudicación se remitirá a la Notaría designada por el adjudicatario la documentación necesaria para el otorgamiento de dicho documento público.

11.2.- Devolución de las garantías constituidas:

Las garantías constituidas en metálico serán devueltas de oficio a los postores a cuyo favor no hubiese quedado hecho el remate dentro del mes siguiente a la notificación de la Resolución de adjudicación. A los adjudicatarios les serán devueltas de oficio dentro del mes siguiente al otorgamiento de la escritura pública, salvo que a propuesta de éstos sea aplicada como pago a cuenta del precio total del remate.

En otro caso, dichas garantías se extinguirán o cancelarán en el momento indicado.

12.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Esta compraventa se registrará, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la Ley Foral 14/2007, de 4 de abril, del Patrimonio de Navarra y por la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de contratos públicos, y sus disposiciones de desarrollo, y en lo que respecta a sus efectos y extinción por las normas del Derecho Privado Foral de Navarra.

13.- JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Las cuestiones derivadas de la preparación y adjudicación de los contratos derivados de este procedimiento podrán ser impugnadas ante el órgano jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con la normativa

reguladora de esta jurisdicción, previa interposición de los recursos administrativos correspondientes. En cuanto a sus efectos y extinción se estará a las normas del derecho privado que le sean de aplicación.

14.- CLÁUSULAS DE INFORMACIÓN Y CONSENTIMIENTO (Ley Orgánica 15/1999, de Protección de Datos de Carácter Personal).

Los datos personales del solicitante serán incluidos en el fichero "Gestión de Expedientes de Patrimonio" con la única finalidad de la gestión administrativa del expediente.

El solicitante podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación y oposición al tratamiento de los datos previstos en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, dirigiendo su petición al efecto a la Sección de Gestión Jurídica del Patrimonio, c/ Yanguas y Miranda, nº 27 - 2ª planta, de Pamplona.

 **Nafarroako Gobernua**
Gobierno de Navarra
Ogasuna eta Finantza Politika
Hacienda y Política Financiera

Ondare Zerbitzua
Servicio de Patrimonio