

# PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE SUBASTA PÚBLICA DE PARCELAS URBANAS PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE ARBIZU

## 1.- OBJETO

El presente pliego de condiciones se refiere al establecimiento de las estipulaciones que han de regir la enajenación en subasta pública de varios lotes de Parcelas propiedad del Ayuntamiento de Arbizu.

En materia de bienes, queda integrada en la categoría de bienes patrimoniales, por lo que la enajenación tendrá lugar bajo el régimen previsto legalmente para los mismos.

## 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS LOTES DE PARCELAS

### LOTE nº 1 (PARCELAS EN LA UE-4):

DATOS	Parcelas 441 y 442	Parc. 443	Parc. 444	Parc. 445	Parc. 446
Parc. m <sup>2</sup>	81,50	81,50	81,50	81,50	81,10
Sup. m <sup>2</sup> construir	220	220	220	220	220
Viviendas	1	1	1	1	1

### LOTE nº 2 (PARCELA 1\_469 EN LA UE-9):

DATOS	Parc. 469
m <sup>2</sup>	251,40
Sup. m <sup>2</sup> construir	326,75
Viviendas	1

### LOTE nº 3 y 4 (PARCELAS 1\_1102 y 1\_1106 EN LA UE-13):

LOTE 3	
DATOS	Parc. 1102
m <sup>2</sup>	216,9
Sup. m <sup>2</sup> construir	325,35
Viviendas	1

LOTE 4	
DATOS	Parc. 1106
m <sup>2</sup>	274,35
Sup. m <sup>2</sup> construir	411,53
Viviendas	1,77

**LOTE nº 5 (PARCELAS 1\_1140 y 1\_1141 EN LA UE-14):**

DATOS	Parc. 1140 y 1141
m <sup>2</sup>	241,60
Sup. m <sup>2</sup> construir	390,60
Viviendas	1

**LOTE nº 6 (Parcela 1156 del Polígono 1 en la UE-16):**

DATOS	Parc. 1156
m <sup>2</sup>	348,60
Sup. m <sup>2</sup> construir	577,10
Viviendas	2

**LOTE nº 7 (Parcela 1165 del Polígono 1 en la UE-16):**

DATOS	Parc. 1165
m <sup>2</sup>	364,10
Sup. m <sup>2</sup> construir	603,43
Viviendas	2,6

**CARGAS:** Las fincas de estos lotes, quedan afectas al pago de la liquidación complementaria que en su día pueda girarse, por impuesto de A.J.D. o Transmisiones Patrimoniales, como consecuencia de la Autoliquidación practicada, durante el plazo de cuatro años a contar desde la fecha de inscripción.

**2.- PRECIOS DE LICITACIÓN**

Se establecen como precios de salida de venta de las parcelas descritas en los siguientes lotes:

Lote – Parcelas – UE	Precio base de licitación (€) IVA excluido
LOTE 1 – 441 a 446 – UE-4	(1) 138.240,00.-€
LOTE 2 – 469 – UE-9	44.115,00.-€
LOTE 3 – 1102 – UE-13	43.140,00.-€
LOTE 4 – 1106 – UE-13	54.570,00.-€
LOTE 5 – 1140 y 1141 – UE-14	51.355,00.-€
LOTE 6 – 1156 – UE-16	75.680,00.-€
LOTE 7 – 1165 – UE-16	79.130,00.-€

(1) Caso de utilizar estas parcelas para construcción de viviendas de VPO, en cualquiera de sus variantes, se tendrá en cuenta a la hora de adjudicar el lote 1 las características Técnicas de las viviendas a construir, además del precio ofertado en este lote.

### **3.- CONDICIONES DE VENTA Y OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS ADJUDICATARIAS**

El precio de cesión en el remate de la subasta para las Parcelas se realiza en concepto de "cuerpo cierto", por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie edificable o variaciones del volumen edificable que surjan como consecuencia de la ejecución del Proyecto o de la aplicación de la normativa vigente en materia de vivienda y en otras materias, tanto en relación con la edificación residencial y sus anejos, como con los locales comerciales (si los hubiere), por lo que dichas diferencias, en el supuesto de producirse, no podrán ser causa de impugnación o resolución del contrato, ni podrá dar lugar a reclamación económica

Las parcelas se transmiten libres de cargas urbanizadoras; urbanización ejecutada en Unidad de Ejecución 4, 9, 13, 14 y 16 del Plan Urbanístico de Arbizu de acuerdo a Proyectos de Urbanización.

Corresponderá al adjudicatario satisfacer todos los tributos correspondientes, sean del Estado, de la Comunidad Foral o Municipales, que se devenguen como consecuencia de la transmisión así como todos los gastos de otorgamiento de la Escritura e Inscripción en el Registro de la Propiedad, inclusive el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Los adjudicatarios quedarán obligados al pago de los anuncios de licitación en medios de prensa diaria editados en la Comunidad Foral.

La(s) parcela(s) adjudicada(s) no podrá(n) ser transmitida(s) a otras personas físicas o jurídicas, salvo con autorización expresa del Ayuntamiento de Arbizu. En tal caso el adquirente se subrogará en la plenitud de relaciones, derechos y obligaciones del adjudicatario transmitente.

Esta limitación de disponer tendrá carácter resolutorio de la adjudicación y así se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la característica de poder posponerse a la primera hipoteca que, para la exclusiva finalidad de garantizar la financiación de la construcción prevista, pueda ser concertada, y quedará sin efecto en el momento en que se finalice la construcción, previa obtención de Licencia de Primera Utilización e inscripción en el Registro de la Propiedad de la construcción efectuada.

El adjudicatario deberá solicitar, dentro del plazo de tres años a partir de la notificación de la adjudicación definitiva de la subasta, licencia de obras para la edificación de la parcela, de acuerdo a las determinaciones de planeamiento urbanístico, ordenanzas de edificación y normativa aplicable. Se establece el plazo de un año para el comienzo de las obras de edificación y de dos años para la finalización de las mismas, contado desde la fecha de concesión de la licencia. En lo referente a prórrogas de los plazos de la licencia se estará a lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las obligaciones establecidas en el presente pliego, serán reflejadas en la Escritura Pública e inscritas en el Registro de la Propiedad, su incumplimiento será causa de rescisión del contrato y de reversión al Ayuntamiento de Arbizu de las parcelas adjudicadas. La reversión del suelo se efectuará por el valor equivalente al precio en que fue adjudicada la parcela con la minoración del 4% en concepto de penalización por daños y perjuicios. La obra construida que en su caso hubiera, se valorará, de acuerdo a las certificaciones de obra, atendiendo al presupuesto de ejecución presentado ante el Ayuntamiento de Arbizu para la obtención de la licencia municipal de obras.

### **4.- CAPACIDAD PARA CONCURSAR**

Podrán participar en la subasta las personas físicas y jurídicas que teniendo plena capacidad de obrar, no se hallen comprendidas en alguna de las causas de prohibición para contratar previstas en los artículos 18 y siguientes de la Ley Foral 6/2006, de 9 de junio, de Contratos Públicos.

Podrán participar en la subasta licitadores que participen conjuntamente. Dicha participación se instrumentará mediante la aportación de un documento privado en el que se manifieste la voluntad de concurrencia conjunta, se indique el porcentaje de participación de cada uno de ellos y se designe un representante o apoderado único con facultades para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta la extinción del mismo, sin perjuicio de la existencia de facultades mancomunadas para los cobros y pagos de cuantía significativa.

## **5.- PROCEDIMIENTO**

El procedimiento de celebración de la subasta será "a pliego cerrado", adjudicándose cada lote al mejor postor, sin perjuicio de los supuestos de dejar desierta la subasta que se señalan en este pliego, pudiéndose pujar por un solo lote o por varios, en cuyo caso será en sobres independientes.

## **6.- MESA**

La mesa de la subasta designada por el Pleno del Ayuntamiento de Arbizu estará integrada por los siguientes componentes:

**Presidente: KARMELE MARAÑON CHASCO**

**Vocales: FRANCISCO JAVIER RAZKIN FLORES**

**Secretario: ÁNGEL M<sup>a</sup> LAG AMIROLA, o en quienes deleguen.**

## **7.- FIANZAS**

La fianza que se establece para poder participar en la subasta se fija en el 2% del valor asignado a cada lote como tipo de licitación. Si se puja por un solo lote se pondrá la fianza relativa al mismo.

El/los adjudicatario(s) definitivo(s) prestarán fianza por importe del 4% del importe del remate, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la notificación del Acuerdo de Adjudicación.

Estas fianzas, provisional y definitiva, se constituirán en metálico o aval a primer requerimiento bancario en forma reglamentaria, o bien por contrato de seguro de caución, conforme a la Ley Foral 6/2006 de Contratos Públicos, entendiéndose las referencias hechas a la Administración contratante como realizadas a esta Entidad Local, y responderá del cumplimiento del contrato.

La devolución de las fianzas se realizará al (a los) licitante(s), previa solicitud de la misma, y procederá:

- Para el adjudicatario, una vez formalizada y registrada la correspondiente escritura de compra-venta que deberá presentar en el Ayuntamiento.
- A los no adjudicatarios les será devuelta la fianza después del acto de adjudicación definitiva.

## **8.- PRESENTACIÓN DE OFERTAS**

Los participantes en la subasta presentarán sus ofertas en el Registro General de este Ayuntamiento dentro del plazo señalado en el anuncio de licitación que se publicará en el Portal de Contratación de Navarra, medios de prensa diaria editados en la Comunidad Foral y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento (desde el **03 de febrero** de 2017, a las 13 horas del día **21 de febrero** de 2017), mediante instancia cuyo modelo se acompaña como Anexo nº 1, y que vendrá acompañada de dos sobres cerrados denominados:

- Sobre 1: Documentación Personal - Subasta Pública de Lote nº 1, lote nº 2, lote nº 3, lote nº 4, lote nº 5, lote nº 6 o/y lote nº 7.
- Sobre 2: Documentación Económica – Un sobre indicando en el Anexo nº 3 el precio del lote o lotes a los que se puja.

\* En el sobre de **Documentación Personal** se incluirá:

- 1- Documentos acreditativos de la personalidad:  
**Para las personas físicas, el Documento nacional de identidad.**  
 Para las personas jurídicas:
  - Escritura de constitución o modificación de sociedad, inscrita en el Registro Mercantil, haciendo constar el Código de Identificación Fiscal.
  - Documento Nacional de Identidad y documento notarial de poder bastante inscrito de la persona que le represente, salvo que éste obre en la escritura de constitución o modificación antedicha.
  - Justificante original de haber ingresado en Depositaria Municipal la(s) garantía(s) provisional(es) que se señalan en la cláusula séptima. En el supuesto de concurrir a varios lotes se adjuntarán los justificantes de forma individualizada.
- 2- Declaración jurada efectuada por el concursante, según modelo que se adjunta como Anexo nº 2, de no hallarse incurso en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar señaladas en la Ley Foral de Contratos (Ley Foral 6/2002) y de estar al corriente en el pago de toda clase de débitos al Ayuntamiento de Arbizu. La inexactitud de este dato, que se comprobará al momento de la apertura de sobres, podrá ser subsanado en el plazo que se cita en la Condición 9 del Pliego.

\* En el sobre **Documentación Económica** se incluirá:

Proposición económica, debidamente firmada y conforme al modelo oficial que consta en este condicionado como Anexo nº 3.

Los documentos que para cumplimiento de todo lo anterior se presenten, deberán ser originales. Si se presentaran copias o fotocopias de los mismos, deberán estar autenticadas por la Administración Municipal. El justificante de la fianza se presentará necesariamente en original.

## **9.- APERTURA DE PLIEGOS**

La Mesa de la Subasta una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma. A los efectos de la expresada calificación el Presidente ordenará la apertura del sobre de "Documentación Personal", con exclusión del relativo al de "Documentación Económica", y el Secretario certificará la relación de documentos que obren en cada uno de ellos.

Si la mesa observare dificultad en la interpretación de la documentación aportada, podrá conceder si lo estima conveniente, un plazo no superior a un día hábil para que el concursante aclare tal documentación.

La apertura en acto público del sobre de "Documentación Económica" tendrá lugar en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Arbizu **a las 13 horas del día 22 de febrero de 2017**. Previamente el Presidente notificará el resultado de la calificación con expresión de las ofertas admitidas así como de las rechazadas y su causa.

Se declarará desierta la subasta si no se presentasen ofertas, si las presentadas son inferiores al precio de licitación señalado en la cláusula segunda de este pliego o si no cumplen las condiciones recogidas en el presente pliego.

## **10.- ADJUDICACION PROVISIONAL**

La adjudicación provisional será realizada por la Mesa de Adjudicación, a la proposición más ventajosa económicamente y se hará pública de inmediato en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

En el caso de que dos o más proposiciones resulten igualadas, se abrirá licitación a viva voz en el mismo acto, entre los suscribientes que se encuentren presentes.

## **11.- SEXTEO**

La postura resultante de cada adjudicación provisional podrá ser mejorada con el aumento de la sexta parte, como mínimo.

El sexteo se sujetará a las siguientes normas:

- Deberá formularse dentro de los seis días siguientes a contar de la hora anunciada para la subasta o apertura de pliegos, y terminará a la misma hora del sexto día siguiente incluyendo los festivos.

- Podrá ser formulada por cualquier persona legalmente capacitada, aunque no haya sido licitadora, siempre que consigne previamente la fianza provisional de la misma forma que la señalada para la primera subasta.

- Puede formularse bien por escrito, mediante instancia, o bien verbalmente mediante comparecencia ante el Secretario de la Mesa de la Subasta, que en todo caso extenderá diligencia firmada por el interesado, consignando día y hora de la presentación.

- Formalizado el sexteo, se celebrará nueva subasta dentro de los cuatro días hábiles siguientes al de terminación del plazo señalado para su ejercicio. El Excmo. Ayuntamiento de Arbizu notificará al licitador que su postura ha sido mejorada en la sexta parte con indicación de la fecha de la subasta definitiva.

- Para la subasta definitiva servirá de tipo de tasación el que resulte de la mejora formulada, publicándose a este fin el anuncio correspondiente en el tablón de anuncios, señalando con dos días naturales de antelación, cuando menos, la fecha y hora en que haya de tener lugar la nueva subasta, que se celebrará en igual forma que la originaria. Si no concurren licitadores, se propondrá la adjudicación a favor del sexteante.

- Se levantará acta de la nueva subasta celebrada y se hará público de inmediato en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Dentro de los tres días hábiles siguientes al de la fecha de la propuesta de adjudicación, cualquier persona, aunque no haya sido licitadora, podrá reclamar por escrito contra la validez de la licitación o contra la capacidad jurídica de los licitadores, y solicitar la adopción de la resolución que a su juicio proceda sobre la adjudicación.

## **12.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA**

Declarada válida la forma de adjudicación del contrato, el Pleno de la Corporación, realizará la adjudicación definitiva dentro de los 20 días siguientes a la fecha de la propuesta de adjudicación posterior al sexteo.

## **13.- FORMALIZACION DEL CONTRATO**

Una vez adjudicada definitivamente la subasta, se firmara el contrato previa constitución de la garantía definitiva, en plazo de quince días desde la notificación de la adjudicación.

El adjudicatario deberá abonar, en el plazo de quince días a partir de la firma del citado contrato de compra-venta, el precio de adjudicación correspondiente en Depositaria Municipal.

El ingreso de la cantidad arriba referenciada es condición previa a la formalización de la correspondiente escritura de compra-venta.

Si el adjudicatario no realiza lo señalado en este apartado o bien no comparece a la formalización del contrato de compra-venta perderá las cantidades que hasta el momento haya entregado al Ayuntamiento en concepto de fianza y la subasta será declarada desierta, respondiendo asimismo o de los daños y perjuicios que se hubieren ocasionado.

El adjudicatario quedará por tanto decaído de todo derecho y sin acción para el reintegro de la fianza incautada.

Las citadas consecuencias, como cláusula penal por el incumplimiento se previenen con efecto automático y de pleno derecho y atribuyen al Ayuntamiento de Arbizu la inmediata titularidad y disponibilidad sobre dichos fondos.

Todos los gastos e impuestos (IVA, Notario, Registro de la Propiedad, etc.), que sean necesarios para la formalización de la correspondiente escritura pública, serán por cuenta del adjudicatario.

#### **14.- NORMATIVA APLICABLE**

En lo no establecido en este pliego se estará a lo que dispone la Ley Foral 6/1990 de 2 de julio de la Administración Local de Navarra, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra y Ley Foral 6/2006 de Contratos Públicos en cuanto a preparación y adjudicación y a lo dispuesto en el Fuero Nuevo de Navarra y supletoriamente Código Civil en cuanto a efectos y extinción de los contratos.

#### **15.- JURISDICCION Y PROCEDIMIENTO**

Las controversias que se susciten entre los concurrentes a la subasta (resulten adjudicatarios o no) y el Ayuntamiento de Arbizu en relación con la preparación y adjudicación de este contrato serán sustanciadas ante el órgano de contratación pudiendo interponerse los recursos procedentes frente a los actos y acuerdos sujetos al control de la jurisdicción contencioso-administrativa

Las controversias que se susciten entre el adjudicatario y el Ayuntamiento de Arbizu en relación con el resto de las cuestiones derivadas del presente contrato, relativas a su formalización, cumplimiento o incumplimiento y resolución serán sustanciadas ante la Jurisdicción Civil y mediante el ejercicio de las acciones que correspondan de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**DILIGENCIA:** Pliego y Anexos aprobados por acuerdo de Pleno del 02-02-2017. Doy fe.

**ANEXO I**  
**INSTANCIA**

Don/Doña ....., con D.N.I./C.I.F. ...., vecino/a de ..... con domicilio en ..... a efectos de notificaciones en calle ....., Teléfono ....., correo electrónico ..... en nombre propio o en representación de ..... con D.N.I./C.I.F. .... con domicilio en ..... Teléfono .....

**EXPONE:**

Enterado/a del Pliego de condiciones para la Subasta pública de lotes de parcelas municipales y conforme con las mismas,

**SOLICITA:**

Ser admitido en dicha subasta, indicando que será (el firmante o su representado) quien realice las pujas y formalice el contrato con el Ayuntamiento en caso de resultar adjudicatario.

Acompaña los dos sobres, de documentación personal y económica, conforme al Pliego.

Lo que firmo en Arbizu, a (fecha).

Fdo.:

**ANEXO Nº 2**

**DECLARACIÓN JURADA SOBRE INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR Y DE DE  
ESTAR AL CORRIENTE DE PAGOS CON EL AYUNTAMIENTO DE ARBIZU**

Don/Doña ....., en su calidad de....., con

D.N.I./C.I.F. ...., DECLARA BAJO JURAMENTO:

1. Que (él y/o la Sociedad a la que representa) no está/n incurso/s en ninguna de las causas de incapacidad o incompatibilidad para contratar señaladas en la Ley Foral de Contratos (Ley Foral 6/2002), aceptando expresamente la nulidad del contrato a partir de la fecha en que, en su caso, se demuestre la falsedad de la declaración presentada.
2. Que (él o la Sociedad a la que representa) no adeuda cantidad alguna, bajo ningún concepto, al Ayuntamiento de Arbizu ni a entidades al mismo incorporado o asociado.

Lo que firmo en Arbizu, a (fecha).

Fdo.:

**ANEXO Nº 3**

**PROPOSICION ECONOMICA**

Don/Doña: .....con, D.N.I./C.I.F: .....  
vecino/a de ..... con domicilio en ..... Teléfono  
....., correo electrónico: ..... (o, en representación de  
..... con D.N.I./C.I.F. .... con domicilio en  
..... Teléfono ..... enterado/a del Pliego de  
condiciones para la Subasta pública de parcelas municipales.

**OFERTA:** la cantidad que se indica a continuación:

<b>Lote – Parcelas – UE</b>	<b>Precio base de licitación (€) IVA excluido</b>
<b>LOTE 1 – 441 a 446 – UE-4</b>	
<b>LOTE 2 – 469 – UE-9</b>	
<b>LOTE 3 – 1102 – UE-13</b>	
<b>LOTE 4 – 1106 – UE-13</b>	
<b>LOTE 5 – 1140 y 1141 – UE-14</b>	
<b>LOTE 6 – 1156 – UE-16</b>	
<b>LOTE 7 – 1165 – UE-16</b>	

Lo que firmo en Arbizu, a (fecha).

Fdo.: