

PLIEGO DE ENAJENACION PARA VENTA DE PARCELAS EN URBANIZACION UA 1 DE BERAMENDI

El presente pliego establece las directrices que regularán la enajenación para venta de una de las parcelas urbana en la unidad UA 1 en Beramendi, urbanización promovida por el Concejo de Udabe Beramendi.

1.-OBJETO DE LA LICITACION

Dentro de la indicada urbanización se licita la siguiente parcela en el precio abajo especificado :

-Parcela P4, con una superficie de 402,96 m2. Linda al norte con parcela resultante P3, al sur con límite de la unidad de actuación, vía pública C/ San Miguel y parcela 29 del polígono 2 de Beramendi, este con parcela resultante V1 y oeste con límite de la unidad y parcela 29 del polígono 2 de Beramendi. Precio de licitación: 39.196,81 euros IVA Excluido. Ejecución de vivienda de VPT.

2.-CONDICIONES A CUMPLIR POR LOS LICITADORES

Requisitos

personales.

Todas las personas que quieran participar en la licitación deben de cumplir los siguientes requisitos:

-Ser mayores de edad.

-Contar con capacidad legal y estar empadronadas y con residencia efectiva en Navarra o Gipuzkoa.

-Destinar la vivienda a residencia habitual y permanente. Por ello la vivienda deberá de ejecutarse en el plazo máximo de 4 años.

-Será condición indispensable para participar en la subasta ingresar una fianza de equivalente al 2% del valor de cada parcela, que se incrementará en otro 2% una vez producida la adjudicación del contrato. El pago del precio de las parcelas deberá efectuarse con anterioridad a la formalización de los contratos. La fianza se ejecutará mediante transferencia bancaria al Concejo de Udabe Beramendi en el siguiente nº de cuenta:

ES8230350120911200900088

Se indicará como concepto el nombre y apellidos del solicitante.

Requisitos sobre titularidad de vivienda.

-No ser titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte de la misma, salvo que se cumplan los requisitos de inadecuación.

-No haber transmitido el dominio o un derecho real de uso o disfrute sobre alguna otra vivienda o parte de la misma en los últimos cinco años, excepto cuando la transmisión no haya generado ingresos superiores a 90.000 euros.

Requisitos de capacidad económica.

-Ingresos para adjudicación de parcelas para ejecución de viviendas VPT o VPO según tabla adjunta:

Ingresos máximos (a cumplir en la última declaración de la Renta) según lo regulado en el Decreto Foral 61/2013.

En cuanto a los ingresos máximos, los ingresos familiares ponderados de los solicitantes de VPO en compra o alquiler deben ser inferiores a 4,5 veces el indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada (SARA), cantidad que se incrementa a 6,5 veces el indicador SARA para los solicitantes de VPT.

Los ingresos que se toman para la valoración de las solicitudes de vivienda protegida vienen dados por la "Parte General de la Base Imponible", que se corresponde con el epígrafe de la casilla 507 en el caso de que dicha declaración haya sido realizada en Navarra.

Los ingresos de la PGBI (Parte General de la Base Imponible) se incrementan con aquellas rentas efectivamente percibidas y exentas de tributación, por lo que tales rentas han de indicarse. Por ejemplo, tienen la consideración de **rentas exentas**: prestaciones o pensiones de la Seguridad Social y Administraciones Públicas, indemnizaciones por despido, premios de loterías y similares, becas de estudio y formación de convocatoria pública... Sin embargo, no tienen la consideración de renta exenta y, por tanto, no incrementan los ingresos de la PGBI: compensaciones por kilometraje, dietas por desplazamiento, las anualidades por alimentos... Las rentas exentas se encuentran en el epígrafe de la casilla 529 de la declaración de la renta.

1. En el caso de haber realizado la declaración de renta ante una Administración Tributaria distinta a la de Navarra, es recomendable consultar ante el Servicio de Vivienda qué importes son computables como ingresos.
2. Los **ingresos familiares ponderados** resultan de multiplicar los ingresos así computados por dos coeficientes; coeficiente T que tiene valor fijo de 0,94, y el coeficiente N o coeficiente de unidad familiar, que tiene un valor distinto en función del número de miembros de la unidad familiar, y cuyos valores son los siguientes:

Unidad familiar	N
1	1

2	0,75
3	0,70
4	0,66

3. Por cada miembro adicional, el valor ponderador se reducirá en 0,04. Forman parte de la unidad familiar los cónyuges y los hijos menores de edad. Si alguna persona de la unidad familiar es mayor de 65 años se cuenta una persona más. Lo mismo si alguna persona presenta un porcentaje de discapacidad de más del 33%.
4. Los importes así obtenidos se expresan en n veces el índice SARA del año correspondiente (ingresos del año n se comparan con SARA año n) De este modo la fórmula quedaría:

$$\frac{\text{ingresos año n} \times \text{coefici. N} \times \text{coefici. T}}{\text{SARA año n}} = \text{n}^\circ \text{ veces SARA}$$

Estos requisitos deben de cumplirse en la fecha en el que se presente la solicitud para licitar dentro del procedimiento de adjudicación.

3.-DOCUMENTACION A PRESENTAR PARA PARTICIPAR EN LA LICITACION:

La adjudicación se celebrará por el procedimiento de pliego cerrado y dentro del mismo se deberán incluir:

Sobre número 1: Contendrá la siguiente documentación:

- Copia de DNI.
- Volante de empadronamiento y volante de convivencia.
- Certificado negativo de catastro u otro tipo de documento que justifique los requisitos de titularidad de vivienda.
- Copia de declaración de la renta de 2023.
- Copia de justificante de ingreso de fianza.

Sobre nº 2: Contendrá la siguiente documentación.

- Documentos que se consideren oportunos para obtener la baremación que se indica en el siguiente punto.

4.-BAREMACION:

- a) Estar empadronado en el Concejo de Udabe Beramendi 5 puntos
- b) Tener hijos a su cargo: 1 hijo (5 puntos), 2 hijos o más (10 puntos).
- c) Ser menor de 36 años: 5 puntos.

5.-PRESENTACION DE PROPUESTAS:

Las personas interesadas podrán presentar sus solicitudes en el Registro General de la Secretaría Municipal del Ayuntamiento de Basaburua, mediante instancia cuyo modelo se acompaña como Anexo I, en el plazo que finalizará el día 30 de octubre de 2026 a las 12:00 horas.

Junto a la solicitud, se deberá presentar la documentación indicada en el expositivo 4.

6.- MESA DE CONTRATACIÓN:

La mesa de contratación estará integrada o constituida del modo siguiente:

- Presidente, que será el Alcalde de la Corporación concejil, o miembro en quien delegue.
- 2 vocales, que serán 2 Concejales de la Corporación concejil

Actuará como Secretaria de la Mesa la que lo es del Ayuntamiento de Basaburua.

7.- ADJUDICACIÓN:

Se llevará a cabo propuesta de adjudicación por la Mesa de Contratación encargada de valorar los criterios de adjudicación, entre todas las solicitudes que reúnan los requisitos exigidos.

Se realizará una lista de solicitantes por cada parcela ordenando a los mismos en función de la puntuación obtenida.

La Mesa de Contratación realizará la propuesta de adjudicación a favor de los solicitantes que hayan obtenido mayor puntuación. En caso de que algún participante renunciase, se realizará una nueva propuesta en favor del siguiente solicitante con mayor puntuación.

En caso de que se produjese empate en la puntuación, la propuesta se realizará a favor del solicitante con menor renta. Si persistiese el empate, éste se dirimirá a suertes.

8.- ADJUDICACIÓN DEFINITIVA:

La Mesa de Contratación elevará la propuesta de adjudicación definitiva al Pleno para formalizar la adjudicación definitiva.

Compromisos que asume el comprador: El particular se compromete a que la vivienda unifamiliar a construir será utilizada como vivienda habitual y permanente (con obligación de empadronarse en el municipio) durante un periodo mínimo de 10

años desde su elevación a escritura pública. Este compromiso, para el caso de producirse una transmisión de la vivienda, aparecerá en la escritura como carga de la misma. En caso de incumplir esta condición, el firmante, o en su caso el comprador, deberá abonar al concejo la cantidad de TREINTA MIL EUROS (30.000€) por incumplimiento de dicha condición.

Subrogación en los derechos y obligaciones: Para el supuesto de que por parte de los adjudicatarios se procediese a la enajenación de las parcelas de referencia, la parte adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones de las mismas, debiendo constar explícitamente esta circunstancia en el contrato de transmisión mencionado y en la correspondiente escritura como carga de la misma

La vivienda a ejecutar en la parcela deberá de estar construida en el plazo máximo de 3 años.

9.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO:

Una vez realizada la adjudicación deberá firmarse el correspondiente contrato de compraventa de conformidad con la normativa en vigor en el plazo de tres meses.

Dicha contrato de compraventa se elevará a Escritura Pública.

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa tales como los relativos a escrituración, inscripción en el Registro de la Propiedad, etc. serán de cuenta de los compradores.

10.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE:

En lo no previsto expresamente en el presente pliego será de aplicación la Ley Foral 2/2018 de 13 de abril, de Contratos Públicos, la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra, la Compilación Foral de Navarra o Fuero Nuevo, el Código Civil y demás legislación vigente aplicable en la materia.

11.- JURISDICCIÓN COMPETENTE:

Las controversias que se susciten entre los solicitantes y el Concejo de Udabe Beramendi en relación con la preparación y adjudicación del contrato serán sustanciadas ante el órgano de contratación cuya resolución podrá recurrirse ante el Tribunal Administrativo de Navarra o bien ante la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa con los recursos respectivos.

Las controversias que se susciten entre el adjudicatario y el Ayuntamiento en relación con el resto de las cuestiones derivadas del contrato, relativas a los efectos y extinción del mismo serán sustanciadas ante la Jurisdicción Civil y mediante el ejercicio de las acciones que correspondan de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En Udabe- Beramendi a 4 de septiembre de 2026.

Fdo;: Imanol Biurrarena Barrenetxea Alcalde del Concejo de Udabe Beramendi

.