

PLIEGO DE CONDICIONES Y PRESCRIPCIONES PARTICULARES QUE HAN DE REGIR PROCEDIMIENTO CONCURSO PUBLICO PARA ADJUDICACIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE DE 99 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN BLOQUE DE VIVIENDAS DE VPO EN LEIOA (Avd. Elexalde 2-10)

Expediente. 28/ 17 Contratación

PRIMERO. OBJETO

El objeto del presente pliego es la regulación del procedimiento y las condiciones que han de regir el contrato de transmisión del derecho de superficie de 99 plazas de garaje, ubicadas en el bloque de viviendas VPO sito en Avd. Elexalde 2-10 de Leioa, que describimos más adelante.

SEGUNDO. CARACTERÍSTICAS DE LAS PLAZAS DE GARAJE

El Ayuntamiento de Leioa, con domicilio en Barrio Elexalde, 2, 48940 Leioa, Bizkaia, es titular del derecho de superficie de las 99 parcelas de garaje, adquirido mediante compraventa elevada a escritura pública ante el Notario Rodolfo Soto Fernández, con número de protocolo nº 856, el 6 de Julio de 2016.

Según reza en dicha escritura pública, el derecho de superficie que transmite Visesa es por plazo de 75 años, contados a partir de su primera inscripción en el Registro de la Propiedad, que tuvo lugar el día 8 de enero de 2013.

Las plazas de garaje se encuentran incorporadas al patrimonio municipal de bienes con calificación jurídica de derecho real de superficie sobre “bienes patrimoniales”.

Siendo patrimonio Municipal del Suelo, conforme a los artículos 116 y 117 de la Ley del Suelo y Urbanismo aplicable, así como por lo previsto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, el Ayuntamiento de Leioa tiene la potestad de transmitir el derecho de superficie a quienes resulten adjudicatarios mediante este procedimiento.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, este contrato se regirá en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales y en cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción por las normas de derecho privado.

La transmisión del derecho de superficie otorgará a cada superficiario el derecho al uso y disfrute de la plaza de garaje que le sea adjudicado, así como la utilización compartida de los espacios comunes y servicios generales del aparcamiento y de sus accesos para vehículos y peatones.

Se adjunta como **ANEXO I** el listado de plazas de garaje vacantes en el bloque de viviendas sito en Avd. Elexalde 2-10 de Leioa y como **ANEXO II** un plano en el que se puede situar cada una de las plazas en las tres plantas de garaje con las que cuenta el edificio en el que se ubican.

TERCERO. REQUISITOS DE ACCESO Y LIMITACIONES

Solo podrán presentarse personas físicas que reúnan, en el momento de la publicación de este pliego, los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad, con 18 años cumplidos.
- Estar empadronado en el Municipio de Leioa a la fecha en que se apruebe la presente licitación (1)
- Hallarse con capacidad de obrar suficiente de las personas naturales se acreditará mediante la firma de la solicitud.
- Hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y con la seguridad social.

- (1) En la primera transmisión por parte de Ayuntamiento de Leioa, los interesados deberán estar empadronados en el municipio a la fecha en que se apruebe la presente licitación. En el caso de que quedasen plazas disponibles y se hiciera uso de la adjudicación directa prevista en el artículo 117 de la LSU, el requisito de empadronamiento deberá cumplirse a la fecha en que se presente la solicitud.

En todo caso, los requisitos de acceso y limitaciones contenidas en el presente apartado, deberán cumplirse no sólo en primeras sino también en segundas y posteriores transmisiones.

Tendrán derecho preferente los interesados en adquirir el derecho de superficie de plazas de garaje los residentes en el ámbito de influencia delimitado en el **ANEXO III**.

Existe limitación en cuanto al número de plazas de garaje a que pueda optar cada ofertante. Una vez todos los ofertantes hayan adquirido una primera plaza de aparcamiento, se podrá optar a segundas plazas en los mismos términos que la primera en cuanto a oferta económica se refiere.

Los licitadores interesados, tendrán a su disposición toda la documentación relativa al expediente en el perfil del contratante. Se les facilitará un plano identificativo y se habilitarán días para visitar las plazas de aparcamiento, previo inicio de la puja, para todo aquél que esté interesado. Los **días de visita**, que se publicarán en la web municipal y en el perfil del contratante, serán:

- Martes 24 de octubre. Horario de tarde: 18:00 horas.
- Martes 31 de octubre. Horario de mañana: 14:00 horas.

Para ambas visitas el lugar de encuentro será la rampa de acceso a los garajes.

Las visitas tendrán una duración aproximada de 20 minutos.

Para una mejor organización con **carácter previo** a los días de visita deberá indicarse la fecha y hora seleccionada en los Servicios de Atención a la Ciudadanía de Leioa:

SAC Ayuntamiento: 94-400.80.00 y sac01@leioa.net

SAC Gaztelubide: 94-464.67.22 y sac02@leioa.net

CUARTO. NECESIDADES A SATISFACER

Por medio de la presente transmisión se satisface la necesidad social de disponer de plazas de aparcamiento en la zona.

En virtud de lo establecido en el artículo 18 de la Ley del Suelo y Urbanismo, la ordenación urbanística puede determinar los usos que atribuya al suelo y al subsuelo ligados a la superficie, la utilización específica e independiente del suelo, subsuelo y suelo para fines de uso o servicio público, así como de utilidad pública o interés social.

QUINTO. REGIMEN JURÍDICO Y NORMATIVA APLICABLE

De conformidad con lo previsto en el artículo 128 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante LSU), el disfrute del derecho de superficie, así como su carácter oneroso, puede ser establecida por la Administración, regulando las condiciones de transmisión de dicho derecho y de cesión o arrendamiento de los elementos del derecho que se constituya.

La transmisión del derecho de superficie se rige por lo dispuesto por los artículos 112 y siguientes, en particular los artículos 116 y 117 de la LSU.

El artículo 116 de la LSU dispone que la disposición de los bienes de los patrimonios públicos de suelo no incluidos en su apartado primero cuando implique la transmisión de su propiedad o de derechos sobre los mismos, será a título oneroso y se realizará mediante concurso.

Conforme establece el artículo 117 de la LSU, en caso de que el concurso que regulan los presente pliegos de condiciones quedara desierto, en el plazo máximo de un año y con arreglo al mismo pliego de condiciones, las plazas de garaje se podrán enajenar directamente sin que en ningún caso el precio de la enajenación pueda ser inferior al precio de salida del presente concurso.

Los presentes pliegos regulan la transmisión sobre bienes inmuebles mediante la formalización de contratos que tienen carácter privado y que quedan regulados por la legislación patrimonial. Esta relación jurídica está excluida del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, según se dispone en su artículo 4.1.p).

De conformidad con lo establecido en el artículo 4.2 de dicha norma, el presente procedimiento se registrará por sus normas especiales, aplicándose los principios del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

En aplicación de lo dispuesto la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, este contrato se registrará en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales y en especial por las normas siguientes:

- ✓ Las cláusulas contenidas en este pliego
- ✓ Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público
- ✓ Decreto 116/2016, de 27 de julio, sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi)
- ✓ Los artículos 53 y 54 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que regulan el Derecho de Superficie y su transmisión
- ✓ Los artículos 112 y siguientes, en particular los artículos 116 y 117 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco
- ✓ La Norma Foral 9/2005, de 16 de diciembre, de Haciendas Locales de Bizkaia
- ✓ El artículo 17 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi respecto del Gestión del patrimonio municipal y regulación de su uso y destino
- ✓ Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
- ✓ Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.
- ✓ Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- ✓ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- ✓ Cualquier otra disposición normativa que resulte de obligado cumplimiento

En cuanto a los efectos, cumplimiento y extinción de este contrato, serán de aplicación las normas de derecho privado, destacando:

- ✓ El artículo 107.5º de la Ley Hipotecaria respecto a su posible hipoteca
- ✓ El artículo 3 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, que remite al Código Civil
- ✓ Los artículos 1.542 y siguientes del Código Civil, por los que se regula el contrato de arrendamiento.

No se limitan las sucesivas transmisiones de la propiedad superficiaria de las plazas de aparcamiento, con sujeción, en todo caso, a las normas que regulan el disfrute del derecho transmitido, y estableciendo, en su caso, respecto a cada transmisión un derecho de adquisición preferente a favor del Ayuntamiento de Leioa,

SEXTO. CONTENIDO URBANISTICO.

El derecho real de superficie atribuye al superficiario el derecho sobre cada una de las plazas de garaje adjudicadas, de manera temporal, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo que corresponde al Gobierno Vasco.

Las parcelas de garaje no están sometidas a ningún régimen de protección pública, conforme al planeamiento y legislación vigente.

El derecho de superficie se constituye en este caso a título oneroso, constituyendo la contraprestación del superficiario el pago de una suma alzada.

SÉPTIMO. REGIMEN ECONÓMICO.

Se valora el derecho de superficie total referido a un período de 75 años en la cantidad de UN MILLON SETECIENTOS DIECISIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (//1.717.968,68//€), resultante de multiplicar el total de metros cuadrados útiles por el precio por metro cuadrado determinado según valoración de la Oficina Técnica Municipal (2.927,84m² útiles x 586,77 €/m² útil).

La transmisión objeto del presente expediente estará sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (no al IVA). Su tipo es del 7% y en aplicación del Decreto Foral 63/2011, de 29 de marzo, artículo 4º, *“Si la transmisión se produce en subasta pública notarial, judicial o administrativa, servirá de base el precio de remate más las cargas que asuma el adjudicatario”*. Como no hay cargas, la base será el precio por el que se adjudiquen.

El Derecho de superficie se distribuirá entre los superficiarios adjudicatarios de este concurso, conforme a los datos recogidos en el **ANEXO I** de este documento.

La valoración indicada de cada parcela constituye el valor económico del contrato y determina el tipo de concurso del mismo para cada una de las parcelas de garaje.

El precio (mínimo a ofertar) para cada una de las parcelas, siendo su valor estimado, se calculará multiplicando el precio asignado al metro cuadrado útil según valoración realizada, es decir, 586,77 €/m² útil por los metros cuadrados útiles que tenga cada parcela, de acuerdo con lo señalado en el **ANEXO I**.

En cualquier caso, el precio de transmisión se realiza en concepto de “precio cierto” por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie, no pudiendo ser causa de impugnación dicha diferencia, ni podrá dar lugar a reclamación económica.

El precio aplicable a las **posteriores transmisiones** del derecho de superficie será la que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$\text{nº de años que restan del disfrute del derecho de superficie} \times \frac{\text{Valor inicial de la plaza (1) x Variación del IPC (2)}}{75 \text{ años}}$$

(1) precio de adjudicación

(2) durante los años de utilización

Explicación de la fórmula: El m² es el valor de adjudicación. En consecuencia, a través de esta fórmula de aplicación a sucesivas transmisiones, se pretende que el precio del contrato se module tanto en función de la variación del IPC como de los años que restan para el uso de bien. La fórmula propuesta resulta simplemente de multiplicar el valor inicial de la plaza por la variación del IPC desde el momento en que se adquirió hasta el momento de la transmisión y dividirlo entre 75 que es el número máximo de años del derecho de superficie y multiplicarlo por el número de años que restan del derecho.

DURACION DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

La duración del derecho de superficie será de 75 años contados a partir su primera inscripción en el Registro de Propiedad, que tuvo lugar el día 8 de enero de 2013, a cuyo término lo edificado se integrará en el Patrimonio de la Administración General de la Comunidad Autónoma del País Vasco, titular de suelo, salvo que los beneficiarios accedieran a la propiedad del mismo por cualquiera de los medios válidos en Derecho, en cuyo caso se extinguirá el derecho de superficie.

OCTAVO. MESA DE CONTRATACION

Para la selección de las ofertas más ventajosas se constituirá la Mesa General de Contratación, que quedará compuesta conforme a lo establecido en el Reglamento Orgánico Municipal, aprobado por acuerdo nº 3 del Pleno de 27 de junio de 2013, y a lo referido en el acuerdo nº 7 del Pleno de 24 de septiembre de 2015, en cuanto a los concretos componentes de la Mesa (Decreto 2013/15), todo ello en relación con el Decreto 465/09 (Resolución de la Junta de Gobierno Local).

La Mesa de Contratación podrá recibir el asesoramiento que estime necesario antes de emitir su informe y contar con la asistencia del personal técnico necesario del Ayuntamiento de Leioa.

NOVENO. DOCUMENTACION A PRESENTAR

1. SOBRE 1, DE LA DOCUMENTACIÓN PERSONAL:

La documentación personal tiene por finalidad comprobar que se reúnen las condiciones para ser admitido/a al procedimiento.

Habrà de acompañarse de la siguiente documentación:

1. Copia del DNI o documento que lo sustituya que firma las proposiciones.
2. Declaración responsable del licitador, indicando que cumple las condiciones exigidas para contratar, conforme al modelo del **ANEXO IV**
3. Declaración de Dirección electrónica para la realización de notificaciones a través de medios telemáticos, a efectos de reclamación y notificaciones en materia de este contrato, de acuerdo al **ANEXO V**.
4. Número de cuenta corriente para, en su caso, proceder a la devolución de 50 euros abonados en concepto de garantía provisional para aquéllos casos en los que se haya sido depositada mediante metálico o transferencia bancaria, de acuerdo al **ANEXO V**.
5. Número/s de teléfono de contacto, de acuerdo al **ANEXO V**.
6. Justificante de haber prestado la garantía provisional exigida.

Los datos relativos empadronamiento y el estar al corriente de obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Leioa, se comprobarán de oficio.

El Ayuntamiento podrá solicitar, en cualquier momento del procedimiento, la acreditación fehaciente de la documentación presentada.

2. SOBRE 2, DE LA PROPUESTA ECONÓMICA:

La propuesta económica se presentará conforme al modelo que figura en el **ANEXO VI** de este pliego. Deberá estar firmada, como el resto de la documentación, por el ofertante o persona que lo represente.

El precio m²/útil inicial será 586,77 euros, el cual, aplicado a los metros indicados para cada parcela, da como resultado los precios iniciales de licitación previstos en el **ANEXO I**.

Dicho importe no podrá ser inferior por ninguna de las proposiciones presentadas, so pena de rechazo por la Mesa de Contratación.

Los interesados deben especificar en sus ofertas de compra, el importe en euros que están dispuestos a pagar por metro cuadrado útil.

Este precio marcará el **orden de prelación** en la elección de las parcelas, de modo que quien haya pujado el precio más alto, elegirá la parcela de aparcamiento, en primer lugar y así sucesivamente.

Cuando por la aplicación de los criterios de adjudicación señalados en estos se produjera empate en la puntuación entre dos o más licitadores, éste se dirimirá en favor del ofertante que resida en la zona de influencia (**ANEXOIII**) y si persistiera el empate, mediante sorteo.

El sorteo se celebrará en un acto público distinto al de apertura del Sobre 2.

El precio de transmisión del derecho de superficie será el resultado de multiplicar el precio ofertado por metro cuadrado por el número de metros que tenga la/s parcela/s seleccionada/s.

Todas estas cantidades incluidas en el **ANEXO I** corresponden al tipo de concurso por lo que podrán modificarse únicamente al alza. Las ofertas inferiores al precio de partida serán rechazadas por la Mesa.

3. GARANTIA PROVISIONAL

Los licitadores para poder participar en el presente concurso, deberán constituir una fianza provisional de 50 euros para cada una de las ofertas que presente. La fianza provisional se constituirá en Tesorería Municipal de alguna de las siguientes formas:

- a) En metálico
- b) Por transferencia bancaria la Cuenta de Titularidad municipal: ES81-2095-0048-2020-4801-8741.
- c) Mediante aval prestado por alguno de los bancos, cajas de ahorro, cooperativas de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizadas para operar en España.
- d) En valores públicos o en valores privados avalados por el Estado, por una Comunidad Autónoma o por alguna de las entidades relacionadas en la letra siguiente.

La garantía provisional será devuelta a los/las interesados/as inmediatamente después de la adjudicación del contrato salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

El Ayuntamiento incautará la fianza a quien renuncie a la adquisición del derecho de superficie del elemento.

DÉCIMO. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

El contrato se adjudicará mediante procedimiento CONCURSO PUBLICO en régimen de concurrencia competitiva, al amparo de lo dispuesto en el 116 LSU, siendo el expediente de Contratación Pública de carácter ordinario.

La adjudicación recaerá en cada uno de los ofertantes que, cumpliendo con los requisitos y condiciones, presente la oferta más ventajosa, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente Pliego, y sin perjuicio del derecho de la Administración, de declarar desierto el procedimiento.

El procedimiento se desarrollará de acuerdo con las siguientes fases:

1. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las solicitudes se presentarán en los Servicios de Atención Ciudadana municipales (SAC Ayuntamiento y Gaztelubide), así como en los registros habilitados a tal efecto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. En este último caso, deberán comunicar este hecho al Ayuntamiento de Leioa dentro del plazo máximo de presentación de proposiciones, o dirigida al correo electrónico del Ayuntamiento erosketak@leioa.net. Si faltase esta comunicación no será admitida la proposición. No obstante, transcurridos diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la proposición, esta no será admitida en ningún caso.

El plazo de presentación de las mismas será de TREINTA (30) DÍAS NATURALES contados a partir del siguiente a la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE BIZKAIA.

Las proposiciones serán secretas y su presentación presume la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de lo previsto en presentes pliegos reguladores del procedimiento.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. No se admitirán variantes o alternativas, en las propuestas. No obstante, la proposición podrá incluir la solicitud de optar a una segunda plaza de garaje para el supuesto de que, tras la primera ronda de elección, quedaran plazas sobrantes.

El periodo de validez de las ofertas presentadas es de 2 meses, desde la finalización del plazo de presentación de las ofertas, transcurrido el cual los ofertantes pueden retirar su oferta sin penalidad alguna.

Las ofertas se presentarán en sobre cerrado en el que en su exterior constará la inscripción: "Proposición para tomar parte en el contrato de transmisión del derecho de superficie de los garajes situados en la Avd. Elexalde 2-10 de Leioa".

El referido sobre contendrá otros **dos sobres**:

- Sobre nº 1: "solicitud" conforme **ANEXO V**.
- Sobre nº 2: "Propuesta económica" conforme **ANEXO VI**.

Todos los documentos a presentar serán originales o copias autenticadas notarial o administrativamente.

Los sobres se presentarán debidamente cerrados. El contenido, además, estará numerado, hoja a hoja, indicando el número correlativo de cada una dentro del total de hojas presentadas.

Cuando por la aplicación de los criterios de adjudicación señalados en estos se produjera empate en la puntuación entre dos o más licitadores, éste se dirimirá en favor del ofertante que resida en la zona de influencia (**ANEXOIII**) y si persistiera el empate, mediante sorteo.

2. APERTURA DEL SOBRE 1

La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma dentro del SOBRE 1 y si observare que la documentación aportada fuera incompleta u ofreciese alguna duda se requerirá al ofertante otorgándole un plazo de entre TRES (3) DÍAS HÁBILES para su subsanación.

3. APERTURA DEL SOBRE 2

En acto público, de que se avisará previamente a los ofertantes a través de dirección de correo electrónico que hayan facilitado, se procederá a la apertura y lectura de los SOBRES 2 que contienen la Proposición Económica de los licitadores presentados y admitidos al proceso.

En función de las ofertas económicas presentadas se establecerá el orden de prelación en la elección de cada PARCELA DE GARAJE conforme al siguiente criterio:

OFERTA ECONÓMICA (PRECIO)	100%
..... Euros/ M ² útil	
La Mesa asignará 100 puntos a la oferta más ventajosa económicamente, puntuando las demás propuestas mediante una regla de tres inversamente proporcional.	

El Precio transmisión del derecho de superficie será el resultante de multiplicar el precio ofertado por metro cuadrado que tenga la parcela seleccionada.

La Mesa elevará el acta y la propuesta del orden de prelación de los licitadores admitidos al órgano competente, en este caso, la Alcaldía para su aprobación.

Si se produjera un empate entre alguna de las ofertas presentadas, en primer lugar se tendrá en cuenta quienes estén dentro del área de influencia (si hay más de un sorteo entre ellos). En los restantes casos, el orden de prelación entre los mismos se determinará mediante sorteo celebrado en acto público en el mismo día o en otro distinto del acto de apertura del Sobre 2

4. ELECCIÓN DE LAS PLAZAS DE GARAJE POR LOS OFERTANTES

Respetando estrictamente el orden de prelación definido tras la apertura de las correspondientes ofertas económicas, se irá citando (indicándoles: lugar, día y hora) a cada uno de los adjudicatarios por correo electrónico/teléfono para la elección de la parcela. Se les ofrecerá un plazo máximo para seleccionar la parcela que no excederá de 48 horas hábiles.

A la elección de la parcela se acudirá con la documentación complementaria exigida (certificado de estar al corriente con Hacienda y con la Seguridad Social, previamente manifestado a través de declaración responsable en el Sobre 1).

El procedimiento de selección se llevará a cabo conforme al siguiente procedimiento:

- a) El futuro adjudicatario, se personará (él mismo o la persona en quien haya delegado su representación) en el lugar indicado, el día y la hora en que se le ha citado. De no acudir, perderá su turno en la elección de plaza y, ocupará el último lugar en la lista de elección, manteniéndose igual el precio por metro cuadrado útil presentado en su oferta.
- b) El primer elector tendrá derecho a elegir cualquier plaza de estacionamiento, salvo las reservadas a los residentes con discapacidad móvil.
- c) Una vez elegida la plaza se marcará en el plano la elección con el fin de informar al resto de adjudicatarios que la misma ha sido elegida, y se le entregará un documento en el que se hará constar el número de la plaza que haya elegido.

Los siguientes electores, siguiendo la lista obtenida conforme al punto a) de este apartado proseguirán eligiendo, conforme al mismo proceso.

- d) En el caso de que tras la primera ronda de elección, quedaran sobrantes, se volverá a convocar a aquellas personas que en la proposición económica hayan señalado la opción de optar a una segunda plaza (dos es el número máximo de parcelas a las que se pueda optar), para que de acuerdo con el procedimiento anteriormente descrito procedan a su elección.

La no selección de parcela por causas imputables al ofertante dará lugar a la incautación de la garantía provisional.

5. ADJUDICACION

Corresponderá a la Alcaldía, previos los asesoramientos que estime oportunos, la resolución del presente concurso en el plazo máximo de dos meses, contados desde el acto de apertura del precio ofertado. De no dictarse en plazo el acuerdo de adjudicación, los ofertantes tendrán derecho a retirar sus proposiciones sin penalidad alguna, y no tendrán derecho a indemnización alguna.

El acuerdo de adjudicación se acomodará a la propuesta que haya hecho la Mesa de Contratación, salvo en los casos en que se haya efectuado con infracción del ordenamiento jurídico. Previamente y con independencia de los informes técnicos que haya recibido la Mesa de Contratación, el órgano de contratación podrá solicitar cuantos otros informes considere necesarios para formarse su voluntad.

Una vez acordada la adjudicación del concurso, será notificada por escrito a los participantes en el mismo.

Se podrá declarar desierto el concurso por motivos de interés público, aunque las ofertas presentadas sean conformes al presente pliego de condiciones, cuando concurren circunstancias de carácter fáctico o jurídico

que de modo lógico y razonable impongan la prevalencia de dicho interés a la vista de las necesidades que busca satisfacer el contrato.

En el caso de que el Ayuntamiento declarase desierto el concurso o desistiese o renunciase al concurso, por interés público, los licitadores no tendrán derecho a indemnización.

6. PAGO DEL PRECIO

El pago del total de la parcela se realizará en el plazo de QUINCE (15) DÍAS HÁBILES a partir del día siguiente a la notificación de la adjudicación.

La forma de pago del importe a abonar por la transmisión del derecho de superficie será mediante transferencia bancaria a la cuenta de titularidad municipal que se indica a continuación ES81-2095-0048-2020-4801-8741.

La adjudicación no se entenderá perfeccionada hasta que además de ser aceptada se haya quedado atendido el precio total de la misma. Si el adjudicatario no aceptara la adjudicación o no abonara la totalidad del precio de la parcela dentro del plazo señalado para ello, quedará decaído en todo derecho y sin acción para el reintegro de la fianza que haya depositado.

7. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA DEL DERECHO A DISFRUTAR

Una vez hecho efectivo el pago se formalizará la compraventa en contrato que será elevado a escritura pública y posteriormente inscrito en el registro.

Conforme al sistema establecido para la elección de la plaza, se irá citando a los adjudicatarios para la firma de los contratos.

El adjudicatario queda obligado al pago de los tributos e impuestos que procedan, en particular el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que será aplicado sobre el precio de adjudicación de la parcela.

Asimismo, se hará cargo de todos los gastos que genere esta transmisión y en concreto los gastos de otorgamiento de escrituras, inscripciones registrales, mediciones, amojonamientos, comprobaciones etc.

El Ayuntamiento se compromete a transmitir el derecho y la posesión de la parcela mediante el otorgamiento de escritura pública ante Notario, dentro del mes siguiente al del pago del precio total de la parcela con plena aplicación del cuadro general de derechos y obligaciones.

8. RENUNCIA A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Si algún beneficiario renunciase a formalizar el contrato en la fecha prevista para ello, no acudiese a formalizar el contrato o no realizase cualquiera de los pagos establecidos, ello conllevará la pérdida de la expectativa al uso de la plaza y multa del 10% del importe total de la plaza, quedando la plaza a disposición del Ayuntamiento; salvo que el interesado justifique las circunstancias excepcionales que han motivado dicha situación, aspecto que podrá ser valorado y aceptado por el Ayuntamiento.

En el caso de que el beneficiario falsease los datos presentados para la inscripción, o actuase con dolo manifiesto, ello conllevará la pérdida de la expectativa al uso de la plaza y multa del 10% del importe total de la plaza, quedando éste a favor del Ayuntamiento.

DUODÉCIMO. DERECHO TANTEO Y RETRACTO DE LA ADMINISTRACION

Los superficiarios deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente al del que se haya producido la notificación.

El Ayuntamiento de Leioa gozará de los derechos de tanteo y retracto en la primera y sucesivas transmisiones de los derechos de superficie adjudicados.

El ejercicio de estos derechos se efectuará conforme al procedimiento siguiente:

a) Los superficiarios deberán notificar fehacientemente al Ayuntamiento su voluntad de transmitir su derecho de superficie, con expresión del precio y forma de pago proyectado y restantes condiciones esenciales de la transmisión, incluyendo también la identidad del adquirente o adquirentes.

b) El Ayuntamiento dispondrá de un plazo de 60 días naturales para ejercitar su derecho de tanteo, contados desde que se realice la citada notificación completa y fehaciente. Transcurrido dicho plazo se producirá la caducidad de tal derecho respecto a la transmisión notificada.

c) En caso de falta de notificación de la parte transmitente, o siendo defectuosa o incompleta dicha notificación, o habiéndose producido la transmisión notificada antes de la caducidad del derecho de tanteo o en condiciones distintas a las notificadas, el Ayuntamiento de Leioa podrá ejercer el derecho de retracto. Este derecho se ejercitará en el plazo de 60 días naturales contados desde el siguiente a la notificación que la parte adquirente deberá hacer en todo caso al Ayuntamiento, de las condiciones esenciales en que se efectuó la transmisión, mediante entrega fehaciente de copia de la escritura pública correspondiente.

d) La notificación de la parte adquirente expresada en la letra anterior deberá ser efectuada por ésta en el plazo de 30 días naturales contados desde el siguiente a la fecha de formalización de la transmisión en escritura pública.

e) En el supuesto de incumplimiento del deber de notificación de la transmisión efectuada, el Ayuntamiento de Leioa, desde el momento en que tuviera conocimiento por cualesquiera otros medios de la realidad de tal transmisión, podrá ejercer el derecho de retracto en las mismas condiciones previstas en la letra c) anterior.

d) Recibida la notificación fehaciente de la transmisión en tiempo y forma, el Ayuntamiento de Leioa podrá renunciar motivadamente al ejercicio del derecho de tanteo, debiendo comunicar la citada renuncia tanto a la parte transmitente como a la adquirente.

DECIMOTERCERO. DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA

Además de las contempladas en la legislación vigente, son facultades del Ayuntamiento de Leioa las siguientes:

- a) Dejar sin efecto la transmisión realizada a favor del adjudicatario y recuperar el derecho de superficie por parte del Ayuntamiento antes del vencimiento, si lo justificaren razones de interés público, mediante resarcimiento e indemnización de los daños y perjuicios que se causaren, salvo cuando no procediere legalmente.
- b) Derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento de Leioa.
- c) Inspección y control.

DECIMOCUARTO. DERECHOS Y DEBERES DEL SUPERFICIARIO

FACULTADES

- a) El superficiario goza de todos los derechos como titular superficiario para el disfrute de su derecho, con las limitaciones que se establecen en este pliego.
- b) Adquisición inmediata de la posesión de la plaza de garaje sobre la que recae el derecho de superficie que le ha sido adjudicado.

DEBERES

Junto a los deberes exigibles al adjudicatario, serán de su cargo, las siguientes:

- a) El adjudicatario se obliga a dar exacto cumplimiento a las condiciones que rigen en este pliego y en el contrato, así como a cuantas disposiciones estén vigentes al respecto, a satisfacer el importe de los gastos de formalización del contrato, que se ocasionen como consecuencia del presente concurso.
- b) Pago de los impuestos que afectan al derecho.
- c) Pago de la contraprestación, a la que nos hemos referido.
- d) Conservar el bien conforme al destino del mismo.
- e) Asumir todos los gastos derivados de su condición de titular del derecho de superficie sobre las parcelas tales como cuotas de comunidad y similares.

DECIMOQUINTO. JURISDICCION COMPETENTE

Los litigios que pudieran derivarse del presente Pliego y posterior contrato, se someterán a los Juzgados y Tribunales del orden civil con sede en GETXO será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.

No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y la adjudicación del contrato y, en consecuencia, el orden jurisdiccional contencioso administrativo con sede en BILBAO será el competente para el conocimiento de las controversias derivadas de la preparación y adjudicación del contrato, de acuerdo con la normativa reguladora de dicha jurisdicción.

En Leioa a 2 de octubre de 2017



ANEXO I.- RELACION DE PLAZAS DE GARAJE VACANTES PARA SU TRANSMISIÓN.

Las plazas de garaje situadas en el bloque de viviendas situado en Avenida Elexalde, 2-10 de Leioa, susceptibles de ser transmitidas en este pliego son las descritas en la relación adjunta.

El precio de salida para cada m² útil de plaza ha sido valorado en la cantidad de **586,77 euros**.

Nº Escritura	Nº Parcela	Coef. %	Situación	M2/u	Precio SALIDA transmisión Ayuntamiento a Vecinos
184	2	0,207	SOTANO 1	27,92	16.382,62 €
185	3	0,197	SOTANO 1	26,56	15.584,61 €
186	18	0,311	SOTANO 1	41,88	24.573,93 €
187	28	0,196	SOTANO 1	26,37	15.473,12 €
188	29	0,196	SOTANO 1	26,42	15.502,46 €
189	32	0,202	SOTANO 1	27,19	15.954,28 €
190	33	0,195	SOTANO 1	64,17	37.653,03 €
191	34	0,192	SOTANO 1	52,67	30.905,18 €
192	35	0,2	SOTANO 1	27,02	15.854,53 €
193	36	0,19	SOTANO 1	25,56	14.997,84 €
194	37	0,246	SOTANO 1	33,11	19.427,95 €
195	38	0,246	SOTANO 1	33,11	19.427,95 €
196	41	0,196	SOTANO 1	26,44	15.514,20 €
197	42	0,196	SOTANO 1	26,44	15.514,20 €
198	49	0,213	SOTANO 1	28,73	16.857,90 €
199	50	0,231	SOTANO 1	31,16	18.283,75 €
101	52	0,207	SOTANO 2	27,92	16.382,62 €
102	53	0,197	SOTANO 2	26,58	15.596,35 €
103	74	0,237	SOTANO 2	32,01	18.782,51 €
104	75	0,196	SOTANO 2	26,37	15.473,12 €
105	83	0,201	SOTANO 2	27,06	15.878,00 €
106	86	0,324	SOTANO 2	43,68	25.630,11 €
107	87	0,258	SOTANO 2	34,75	20.390,26 €
108	89	0,225	SOTANO 2	30,37	17.820,20 €
109	93	0,246	SOTANO 2	33,11	19.427,95 €
110	94	0,205	SOTANO 2	27,65	16.224,19 €
111	95	0,197	SOTANO 2	26,44	15.514,20 €

112	100	0,2	SOTANO 2	27,02	15.854,53 €
113	101	0,19	SOTANO 2	25,66	15.056,52 €
114	102	0,246	SOTANO 2	33,11	19.427,95 €
115	109	0,246	SOTANO 2	33,11	19.427,95 €
116	110	0,196	SOTANO 2	26,44	15.514,20 €
117	111	0,196	SOTANO 2	26,44	15.514,20 €
118	112	0,196	SOTANO 2	26,44	15.514,20 €
119	113	0,196	SOTANO 2	26,44	15.514,20 €
120	114	0,246	SOTANO 2	33,11	19.427,95 €
121	115	0,237	SOTANO 2	31,93	18.735,57 €
122	116	0,181	SOTANO 2	24,35	14.287,85 €
123	117	0,175	SOTANO 2	23,64	13.871,24 €
124	122	0,299	SOTANO 3	40,6	23.822,86 €
125	123	0,207	SOTANO 3	27,92	16.382,62 €
126	124	0,197	SOTANO 3	26,58	15.596,35 €
127	125	0,29	SOTANO 3	39,05	22.913,37 €
128	126	0,248	SOTANO 3	33,37	19.580,51 €
129	127	0,193	SOTANO 3	26,03	15.273,62 €
130	128	0,199	SOTANO 3	26,8	15.725,44 €
131	129	0,199	SOTANO 3	26,8	15.725,44 €
132	130	0,206	SOTANO 3	27,77	16.294,60 €
133	131	0,305	SOTANO 3	41,06	24.092,78 €
134	132	0,193	SOTANO 3	26,03	15.273,62 €
135	133	0,199	SOTANO 3	26,8	15.725,44 €
136	134	0,199	SOTANO 3	26,8	15.725,44 €
137	135	0,193	SOTANO 3	26,03	15.273,62 €
138	136	0,308	SOTANO 3	41,47	24.333,35 €
139	137	0,21	SOTANO 3	28,32	16.617,33 €
140	138	0,196	SOTANO 3	26,37	15.473,12 €
141	157	0,181	SOTANO 3	24,35	14.287,85 €
142	158	0,188	SOTANO 3	25,38	14.892,22 €
143	159	0,258	SOTANO 3	34,75	20.390,26 €
144	160	0,232	SOTANO 3	31,22	18.318,96 €
145	161	0,194	SOTANO 3	26,15	15.344,04 €

146	162	0,173	SOTANO 3	23,33	13.689,34 €
147	163	0,173	SOTANO 3	23,33	13.689,34 €
148	164	0,211	SOTANO 3	28,42	16.676,00 €
149	165	0,183	SOTANO 3	24,73	14.510,82 €
150	166	0,229	SOTANO 3	30,84	18.095,99 €
151	167	0,228	SOTANO 3	30,74	18.037,31 €
152	168	0,211	SOTANO 3	28,46	16.699,47 €
153	169	0,278	SOTANO 3	37,43	21.962,80 €
154	170	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
155	171	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
156	172	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
157	173	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
158	174	0,189	SOTANO 3	25,46	14.939,16 €
159	175	0,203	SOTANO 3	27,41	16.083,37 €
160	176	0,198	SOTANO 3	26,64	15.631,55 €
161	177	0,193	SOTANO 3	26,05	15.285,36 €
162	178	0,2	SOTANO 3	27,02	15.854,53 €
163	179	0,19	SOTANO 3	25,66	15.056,52 €
164	180	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
165	181	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
166	182	0,19	SOTANO 3	25,66	15.056,52 €
167	183	0,2	SOTANO 3	27,02	15.854,53 €
168	184	0,2	SOTANO 3	27,02	15.854,53 €
169	185	0,19	SOTANO 3	25,66	15.056,52 €
170	186	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
171	187	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
172	188	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
173	198	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
174	190	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
175	191	0,196	SOTANO 3	26,44	15.514,20 €
176	192	0,246	SOTANO 3	33,11	19.427,95 €
177	193	0,237	SOTANO 3	31,93	18.735,57 €
178	194	0,181	SOTANO 3	24,35	14.287,85 €
179	195	0,175	SOTANO 3	23,64	13.871,24 €

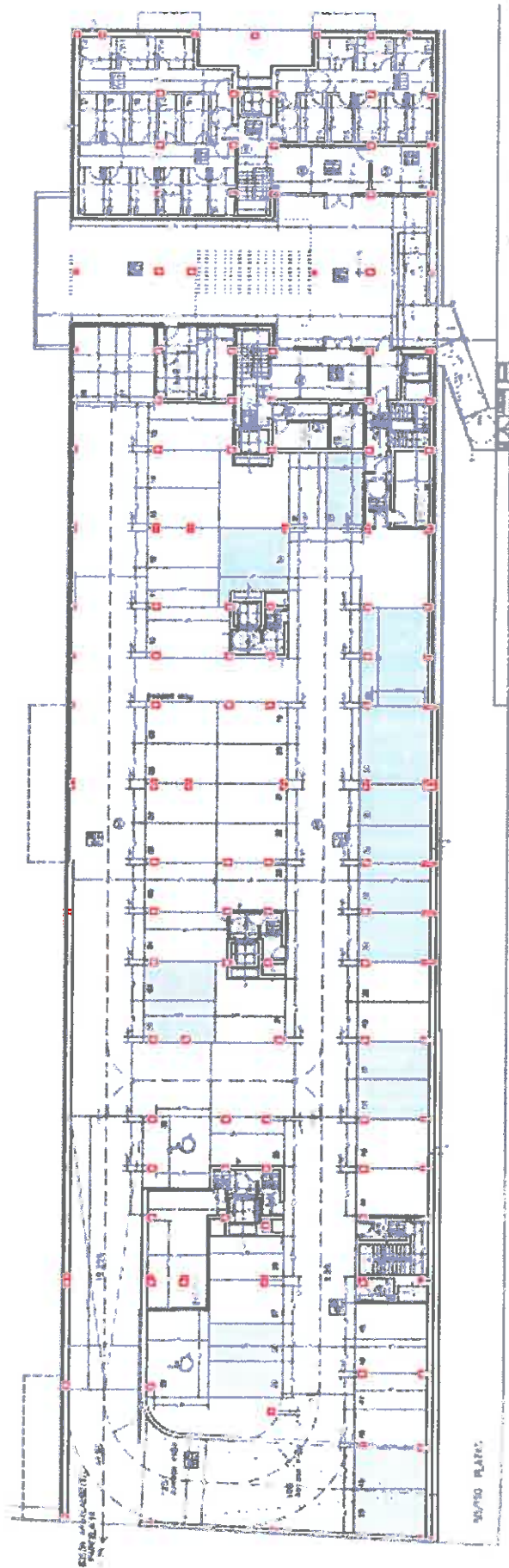
180	196	0,177	SOTANO 3	23,9	14.023,80 €
181	197	0,184	SOTANO 3	24,81	14.557,76 €
182	198	0,213	SOTANO 3	28,73	16.857,90 €
183	199	0,231	SOTANO 3	31,16	18.283,75 €
Totales	99 parcelas	21,241		2.927,84	1.717.968,68 €



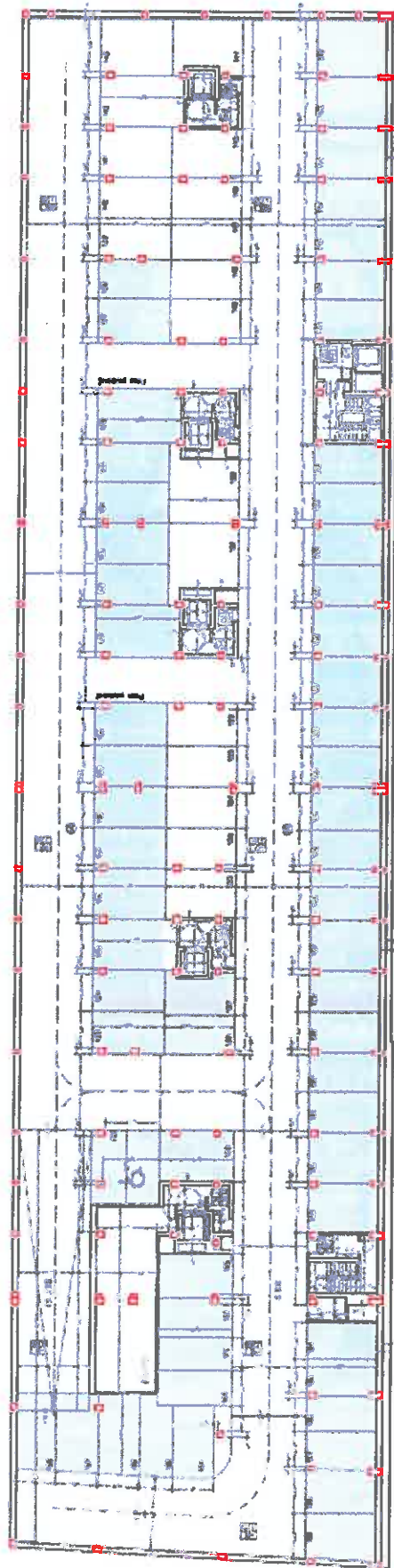
Leioa
UDALA-AYUNTAMIENTO

ANEXO II .- UBICACIÓN DE LAS PLAZAS DE GARAJE EN EL EDIFICIO

Las plazas de garaje situadas se distribuyen en las distintas plantas de **garaje** del bloque de viviendas situado en Avenida Elexalde, 2-10 de Leioa, de acuerdo con los siguientes planos:



SOTANO -1

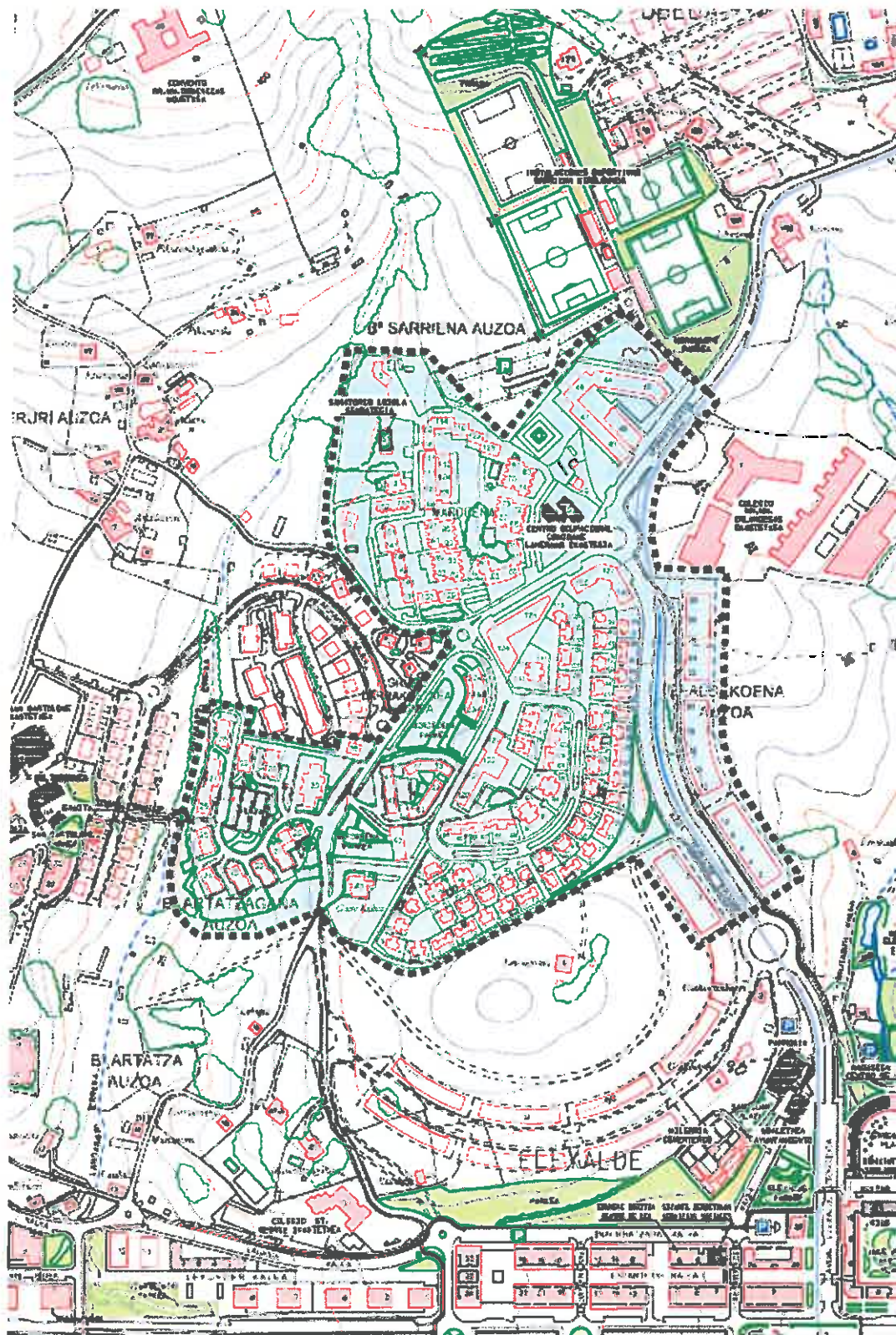


SOTANO -3



ANEXO III.- AMBITO DE INFLUENCIA ADQUISICION PREFERENTE VECINOS EMPADRONADOS

Tendrán derecho preferente en adquirir el derecho de superficie de las plazas de garaje los interesados residentes en el ámbito de influencia delimitado en el siguiente plano:



ANEXO IV –DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CAPACIDAD DE OBRARY DE NO ESTAR INCURSO EN NINGUNA CAUSA DE EXCLUSION PARA SER BENEFICIARIO (INTRODUCIR EN EL SOBRE 1)

OTORGADA ANTE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEIOA.-

D./Dña. _____, en nombre propio o en representación de _____ DECLARA, bajo su responsabilidad, estar en plena capacidad de obrar, conforme al artículo 54 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y no estar incurso en ninguna de las causas de exclusión del procedimiento de concurso a que se refieren los artículos 60 y siguientes de la misma norma, y en concreto:

- a) Hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- b) Hallarse al corriente en el cumplimiento de obligaciones de naturaleza tributaria con el Ayuntamiento de Leioa.
- c) No haber incurrido en falsedad grave al facilitar a la Administración las declaraciones exigibles en cumplimiento de la Ley o de sus normas de desarrollo.
- d) No haber sido sancionado como consecuencia del correspondiente expediente administrativo en los términos previstos en el DECRETO FORAL de la Diputación Foral de Bizkaia 112/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de gestión de los tributos del Territorio Histórico de Bizkaia

En Leioa, a.....de.....de 2017

Firmado:

DIRIGIDO A LA ALCALDÍA DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA.

ANEXO VI –MODELO DE OFERTA ECONÓMICA (INTRODUCIR EN EL SOBRE 2)

D./Dña....., con DNI número.....en nombre (propio) o en representación de con DNI número y domicilio en.....calle..... número.....enterado del anuncio publicado del día..... de..... de..... y de las condiciones que se exigen para la adjudicación del contrato de “DERECHO DE SUPERFICIE DE PARCELA PARA APACAMIENTO EN BLOQUE DE VIVIENDAS DE VPO EN LEIOA (Avd. Elexalde 2-10),

Se comprometo a su ejecución, por una duración del derecho de superficie de setenta y cinco años, con estricta sujeción a todo lo establecido en el presente pliego y condiciones ofertados, ofertando:

- ✓ Por el derecho de SUPERFICIE de **Euros / m² útiles.**
- ✓ SI/NO (cumplimentese lo que proceda) tengo interés en adquirir una segunda plaza de estacionamiento en el caso que hubiera plazas sobrantes.
- ✓ Se hace constar de modo expreso la aceptación de las condiciones que rigen en este contrato, manifestando conocerlas.

En Leioa, a.....de.....de 2017

Firmado:

DIRIGIDO A LA ALCALDÍA DEL AYUNTAMIENTO DE LEIOA.

ANEXO VII. CONTRATO DE TRANSMISION DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

En LEIOA, a _____ de _____ de _____

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Doña Alcaldesa del Ayuntamiento de Leioa, en representacion del Ayuntamiento de Leioa, con CIF., situado en ElexaldeAuzoa, 1, 48940 Leioa, Bizkaia (en adelante, Ayuntamiento),

Y DE OTRA:

_____ (en adelante, superficiario), mayor de edad, profesión _____, vecino de _____, con domicilio en la calle _____ nº _____ y D.N.I. nº _____

Ambas partes intervienen en su propio nombre y derecho, reconociéndose, como así lo verifican en este acto, la mutua capacidad legal necesaria para la formalización del presente documento, siendo responsables de la veracidad de sus manifestaciones y, con su expreso consentimiento,

EXPONEN

I.- Que el Ayuntamiento es titular del derecho de superficie de la plaza de garaje número _____, ubicada en el bloque de viviendas VPO sito en Avd. Elexalde 2-10 de Leioa una superficie de _____ metros cuadrados, y referenciado con el nº _____ de plaza de garaje del inmueble, según escritura de compraventa otorgada ante el notario D. _____ de esta ciudad y con nº de protocolo _____

II.- Que

_____ solicita se le transmita el derecho de superficie el referenciado garaje en el apartado anterior, a lo que accede el Ayuntamiento, rigiéndose por lo dispuesto en este contrato, pliego del concurso, y normativa aplicable conforme en el mismo.

CLAUSULAS

PRIMERA.-

_____, cede en derecho de superficie a

_____, el aparcamiento subterráneo referenciado en escritura como plaza de garaje nº _____ situada en el bloque de viviendas VPO sito en Avd. Elexalde 1-10 de Leioa descrito en el apartado I. del presente documento, quién, a su vez, acepta en calidad de superficiario.

SEGUNDA.- Este derecho de superficie supone única y exclusivamente, el de aparcamiento, en las condiciones que en cláusulas sucesivas se fijarán, sin derecho por parte del superficiario a la prestación de servicio complementario alguno.

TERCERA.- Este derecho de superficie se pacta por un plazo de 75 años a contar desde la fecha de primera inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad que tuvo lugar el día 8 de enero de 2013.

CUARTA.- El precio de este contrato se fija en _____ euros, resultante de multiplicar el precio ofertado por precio cuadrado útil por los metros de la plaza seleccionada, conforme a la oferta realizada por el superficiario,

pagaderas conforme a lo establecido en las cláusulas del pliego, en la cuenta bancaria facilitada por el Ayuntamiento de Leioa a tal fin ES81-2095-0048-2020-4801-8741, tras la firma de este contrato. A continuación se procederá a la elevación del mismo a escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente, siendo documento acreditativo del pago en cualquiera de las modalidades bancarias en las que realice el ingreso.

Dentro de este importe no se incluyen los gastos generales, tributos, servicios y suministros del inmueble.

Los gastos del inmueble serán por cuenta del superficiario.

QUINTA.- El Ayuntamiento no responderá del robo, hurto o desaparición tanto del vehículo aparcado en mencionado garaje, como de cualquier clase de objetos que pudiera dejar el superficiario en el interior del mismo.

SEXTA.-El superficiario se compromete a respetar y cumplir todas las normas que de disfrute del garaje que tiene recogidas la comunidad.

SÉPTIMA.-El no uso del garaje por el superficiario sea cual fuere el tiempo transcurrido, no dará derecho a devolución alguna del precio pactado.

OCTAVA.- La plaza de garaje se destinará exclusivamente al estacionamiento de vehículos, sin que quepa ocupar dicha plaza con otra clase de bienes o enseres.

NOVENA.- Ante las posibles controversias que pudieren surgir en relación con el presente contrato, las partes acuerdan someterse a la tutela de los Juzgados y Tribunales de _____.

DÉCIMA.- El Ayuntamiento se reserva los derechos de tanteo y retracto conforme a lo dispuesto en la cláusula séptima del pliego de condiciones y prescripciones particulares que regulan el procedimiento.

Y leído el presente documento, ambas partes lo firman en señal de conformidad y ratificación de su contenido, haciéndolo por duplicado y a un solo efecto.

En _____, a _____ de _____ de _____.

Firma del Ayuntamiento: _____

Firma del superficiario: _____

