



CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA ENAJENACION DE LA PARCELA RESIDENCIAL RC-12 DEL SECTOR 13 "LARREIN" DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

INDICE

- 1.- Objeto de la Convocatoria
- 2.- Condiciones Particulares
- 3.- Del proceso
- 4.- Propositiones
- 5.- Criterios de valoración
- 6.- Adjudicación y Pago
- 7.- Penalidades
- 8.- Jurisdicción Competente
- 9.- Consultas

PLANOS

- 1.- Plano de Situación de la parcela

ANEXOS

- I.- Modelo de Solicitud para Participar
- II.- Modelo de Aval
- III.- Modelo de compromiso de plazos

CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA ENAJENACION DE LA PARCELA RESIDENCIAL RC-12 DEL SECTOR 13 "LARREIN" DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE VITORIA-GASTEIZ

1. OBJETO DE LA CONVOCATORIA

a) La Sociedad Urbanística Municipal del Ayuntamiento de Vitoria - Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. convoca un proceso público para la enajenación de una parcela residencial, conforme a las condiciones recogidas en esta Convocatoria.

b) La parcela objeto de enajenación es:

Parcela RC-12, del Sector 13 "Larreïn" de DOS MIL CIENTO TRECE METROS NOVENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS de superficie (2.113,96 m²). Linda: Norte y Este, parcela E.E.-1 destinada a equipamiento educativo; Sur, con parcela VL-1 destinada a viario local; Oeste, con parcela S.G.E.L.-1 destinada a sistema general de espacios libres.

A esta parcela le corresponde un aprovechamiento de SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (7.960 m²c) de los que SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (7.560 m²c) serán destinados a uso residencial colectivo de protección pública y CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (400 m²c) serán destinados a uso terciario.

La parcela está inscrita en el Registro de la Propiedad nº 5 de Vitoria-Gasteiz, al tomo 4507, libro 759, folio 55, finca 28109 y tiene como referencia catastral 595204080000010001GS.

c) La parcela se enajena como "cuerpo cierto" cuyas circunstancias de hecho se consideran conocidas por los licitadores, por lo que no cabrá reclamación alguna en razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de sus condiciones físicas, geológicas, topográficas, o urbanísticas.

d) La enajenación de la parcela es completa y neta, es decir, la edificabilidad transmitida es la máxima que el adjudicatario podrá llegar a materializar en la parcela, sin posibilidad ni necesidad de realizar adquisición de aprovechamiento alguna.

e) Es de aplicación a la parcela el Plan Parcial del Sector 13 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz y su correspondiente Proyecto de Urbanización, en lo que pueda afectarle.

2. CONDICIONES PARTICULARES

a) El adjudicatario, desarrollará una propuesta que ejecute al menos el 75% de cada tipo de aprovechamiento lucrativo de la parcela y un proyecto edificatorio basado en la propuesta presentada a este procedimiento. Para verificar este hecho, 4 semanas antes de la firma de la escritura de compraventa, deberá presentar a la Sociedad convocante de este procedimiento el proyecto de edificación a presentar al Ayuntamiento para la solicitud de licencia de obras. La obtención de un informe negativo sobre el proyecto desarrollado, dará lugar a la rescisión

del contrato de opción de compra con pérdida de las cantidades entregadas en el mismo.

- b) El adjudicatario podrá dividir la parcela para ejecutar la obra en diferentes fases, siendo de su cuenta los gastos que genere dicha parcelación.
- c) Tanto los proyectos de ejecución de las viviendas como las obras de edificación deberán ajustarse a las Ordenanzas del Plan Parcial vigente y a las mejoras incluidas en la oferta del adjudicatario. Las viviendas proyectadas deberán obtener la calificación energética B, como mínimo.
- d) Los aprovechamientos urbanísticos no materializados quedarán a disposición de la Sociedad convocante de esta convocatoria, que podrá disponer de ellos para su reubicación en otras parcelas, sin contraprestación alguna.

3. LICITADORES Y TIPO MINIMO

- a) Son de aplicación, para concurrir al proceso, los requisitos, prohibiciones y limitaciones contenidas en la legislación de contratación del Sector Público.
- b) Ningún licitador podrá presentar más de una oferta, sea aisladamente o en cualquier forma de asociación con otros.
- c) El tipo mínimo de la convocatoria se establece en la cantidad de DOS MILLONES CIENTO DIEZ MIL EUROS (2.110.000,00 €), más IVA, no admitiéndose ofertas por debajo de ese valor.
- d) El adjudicatario queda obligado a satisfacer los tributos, tasas, exacciones y demás impuestos, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que pudieran corresponder por la formalización y ejecución del contrato, así como de cualquier gasto que se derive por el otorgamiento de los documentos públicos en los que se formalicen las relaciones resultantes de la adjudicación, la inscripción y cancelación de posibles condiciones resolutorias, los Notariales y Registrales necesarios a dicho fin o para reflejar en los Registros correspondientes los derechos transmitidos.

4.- COMPRAVENTA

En el plazo de 15 días contados a partir de la notificación de la adjudicación, se realizará la firma del **contrato de opción de compra** sobre la parcela objeto de esta convocatoria. Esta opción de compra tendrá un valor de SETENTA Y DOS MIL EUROS (72.000,00 €) IVA no incluido y un plazo máximo de ejecución de 26 semanas contadas a partir de la firma del citado contrato. El ingreso de esta cantidad deberá efectuarse con carácter previo a la firma del mismo, en la cuenta bancaria de Kutxabank ES78 2095 0611 0810 9095 9163.

Finalizado el plazo por el se concede la opción de compra, se formalizará la **escritura de compraventa** de la parcela ante el Notario que el adjudicatario designe, debiendo entregar, en ese acto, justificantes de ingreso del primer plazo del precio ofertado por la parcela, pagarés domiciliados en una cuenta bancaria cuyo titular sea el adjudicatario, por el resto de los pagos comprometidos y las garantías adicionales, en su caso. La cantidad abonada como Opción de Compra será considerada como parte del precio de la parcela y se deducirá del último plazo de pago.

En caso de no formalizarse esta escritura, el adjudicatario perderá las cantidades entregadas como opción de compra.

5.- FORMA DE PAGO Y APLAZAMIENTO

El precio ofertado por el adjudicatario, por la parcela objeto de esta convocatoria, podrá abonarse:

- Mediante ingreso en la cuenta corriente antes referenciada en el punto CUARTO y pagarés domiciliados en la cuenta bancaria del adjudicatario por cada uno de los plazos ofertados.
- Mediante entrega de una parte del precio en especie, comprometiéndose a la transmisión, una vez finalizada la promoción, de la totalidad o parte de los locales comerciales que se construyan en el edificio. En este último caso, cada metro cuadrado construido de local se valorará, en euros, según la siguiente fórmula: $150 * MF / MO$, donde

MF = Metros lineales de fachada a calle principal (Antonio Amat Maiz)

MO = Metros lineales de fondo máximo

No se admitirá el pago en especie con locales cuyo fondo mínimo sea inferior a 10 m. o cuya superficie sea inferior a 60 m².

Esta transmisión deberá garantizarse mediante la entrega a la Sociedad convocante de un aval bancario o seguro de crédito y caución conforme al modelo recogido en el Anexo III.

Esta garantía se devolverá en el momento de la transmisión del local (o locales), tras la comprobación del cumplimiento de las condiciones ofertadas por el adjudicatario. En caso de no cumplirse estas condiciones, la Sociedad convocante ejecutará la garantía quedando sin efecto la transmisión ofertada.

El resto del precio se abonará mediante ingreso en la cuenta corriente antes referenciada en el punto CUARTO y pagarés domiciliados en la cuenta bancaria del adjudicatario por cada uno de los plazos ofertados.

El precio ofertado por el adjudicatario podrá abonarse en un máximo de 5 plazos:

1. En el plazo que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser superior a 26 semanas a contar desde la firma del contrato de opción de compra, en el momento de formalización de la escritura

de compraventa de la parcela objeto de esta convocatoria, el porcentaje del precio ofertado que el adjudicatario exprese en su oferta, que no podrá ser inferior al 5% del mismo.

2. En el plazo que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser superior a 34 semanas a contar desde la formalización de la escritura de compraventa, el porcentaje que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser inferior a la mitad del porcentaje pendiente de pago.
3. En el plazo que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser superior a 30 semanas a contar desde el vencimiento del plazo anterior, el porcentaje que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser inferior a la mitad del porcentaje pendiente de pago.
4. En el plazo que el adjudicatario haya expresado en su oferta, que no podrá ser superior a 30 semanas a contar desde el vencimiento del plazo anterior, el resto del importe a abonar en metálico.
5. En el plazo de un mes contado desde el momento de formalización de la escritura de obra nueva y división horizontal del edificio construido en la parcela objeto de esta convocatoria, se procederá a transmitir a la Sociedad convocante el o los locales ofertados como pago en especie.

6. PROPOSICIONES

- a) Los licitadores presentarán una oferta, dividida en dos sobres cerrados: A y B.
 - o El sobre A contendrá:
 - La solicitud para participar en la Convocatoria, expresando su aceptación incondicional de las Cláusulas contenidas en el mismo e incluyendo la declaración responsable de que tiene capacidad para obrar y no está incurso en prohibición de contratar, conforme al Anexo I de la presente Convocatoria, junto con una copia del documento que acredite la identidad del solicitante (DNI, Pasaporte, escritura de constitución, copia del CIF, ...) y del apoderamiento del representante para este acto (DNI del representante, escrituras de poder a favor del representante o acreditación de la representación).
 - En caso de que el solicitante actúe por cuenta de una cooperativa no constituida formalmente, deberá presentar una declaración del compromiso de constitución de la misma, conforme al Anexo II, constituyéndose el solicitante en responsable subsidiario de la cooperativa a efectos de esta convocatoria.
 - La documentación explicativa de las características volumétricas y edificatorias, así como de las medidas a adoptar para el cumplimiento del compromiso de obtención de la calificación energética, incorporado en el Anexo I de la

presente Convocatoria, que deberá contener:

- ◇ Como máximo cuatro hojas de texto DIN A4, escritas a doble cara en que se hará constar:
 - ◆ Una memoria explicativa con las principales características de la propuesta edificatoria. Su relación con el entorno, esquema de distribución de las viviendas, indicando el número de viviendas y las superficies generales en todas sus plantas, así como una descripción de la urbanización interior
 - ◆ Respecto a las medidas de mejora energética y de envolvente del edificio se aportará una explicación que justifique la obtención de la calificación energética ofertada, introducidas por encima de lo exigido en este pliego, así como la descripción de las instalaciones previstas.
 - ◇ Y un máximo de dos hojas DIN A-3 preferiblemente apaisadas, a una sola cara presentando la propuesta de ordenación, esquema de distribución de las viviendas y descripción detallada a mayor escala del diseño de la envolvente propuesta, incluyendo, en su caso, las características de la urbanización interior a realizar.
 - El sobre B contendrá la oferta económica y los compromisos de pago, conforme al Anexo IV de la presente Convocatoria.
- b) Las **ofertas** se presentarán directamente en las oficinas de la Sociedad sitas en el edificio Gure Txokoa del Paseo de Fray Francisco nº 21-C Vitoria-Gasteiz (01007), **hasta las 12:00 horas del día 9 de abril de 2021**.
- c) Los datos personales de las ofertas forman parte de un fichero automatizado propiedad de ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A., notificado a la Agencia de Protección de Datos y que cuenta con las medidas de seguridad necesarias para garantizar la total seguridad de los datos. Estos datos podrán ser trasladados a otros Organismos y Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda.

7.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

Las ofertas se valorarán adjudicándoles la siguiente puntuación:

- Criterios de valoración subjetiva que dependen de un juicio de valor: Hasta 70 puntos.
 - Para la valoración de las propuestas subjetivas, se designará una Comisión presidida por el Sr. Presidente del Consejo o Consejero en que delegue, e integrada por expertos en urbanismo, arquitectura y sostenibilidad, actuando como secretario, con voz pero sin voto, un empleado de la Sociedad.
 - A las reuniones de la Comisión, que se celebrarán en las oficinas de la Sociedad, se convocará a los señores consejeros, que serán libres de asistir a las mismas y aportar sus opiniones.

- La citada Comisión, valorará las ofertas presentadas en base a la documentación presentada y conforme a los siguientes criterios:
 - En primer lugar, sus valores urbanísticos, arquitectónicos, funcionales y estéticos, valorándose la integración de los edificios en el entorno de la parcela y en el conjunto del pueblo y del barrio, ayudando a configurar un paisaje urbano y un espacio de relación confortable y de calidad. En este apartado, se valorarán la volumetría del edificio, el porcentaje de ejecución de los aprovechamientos urbanísticos, los materiales de fachada y cubiertas y la calidad de la urbanización interna prevista.
 - En segundo lugar, el diseño arquitectónico del edificio y su habitabilidad, y el empleo en su construcción de materiales de calidad, así como la facilidad y economía del mantenimiento del edificio y sus instalaciones. En este apartado, se valorarán la distribución de las viviendas y los espacios comunes, su orientación, luminosidad y ventilación, la accesibilidad y facilidad de mantenimiento de las instalaciones y demás elementos y zonas comunes y la calidad de los materiales.
 - En tercer lugar, el diseño general y de detalle siguiendo criterios de mejora energética y de envolvente del edificio, respeto medioambiental y ahorro tanto energético como de agua. En este apartado, se valorará la coherencia de la solución planteada, que conlleve una mejora de la calificación energética.
- o Criterios que dependen de una fórmula matemática. Hasta 140 puntos.
 - a. Un punto, o fracción proporcional, por cada diez mil euros de mejora sobre el tipo de la convocatoria, hasta un máximo de 75 puntos.
 - b. 10 puntos si el pago no incluye entregas en especie.
 - c. Incremento en el porcentaje a abonar en cada plazo. Hasta 25 puntos.
 - 0,25 puntos, o fracción proporcional, por cada punto porcentual de incremento en el pago del plazo 1, hasta un máximo de 25 puntos si se abona el 100% a la formalización de la escritura de compraventa.
 - 0,20 puntos por cada punto porcentual, o fracción proporcional, de incremento en el pago del plazo 2, hasta un máximo de 11 puntos.
 - 0,15 puntos por cada punto porcentual, o fracción proporcional, de incremento en el pago del plazo 3, hasta un máximo de 5 puntos.
 - d. 0,25 puntos, o fracción proporcional, por cada semana de adelanto sobre los plazos establecidos como máximos para el abono de los diferentes plazos, hasta un máximo de 30 puntos.

8. ADJUDICACIÓN

- a) Transcurrido el plazo para la presentación de ofertas, en el plazo de 15 días hábiles, la Mesa de Contratación de la Sociedad convocará una sesión para la apertura de los sobres A de las propuestas presentadas

por los concursantes y la comprobación de la documentación presentada, rechazando cualquier propuesta que incumpla las condiciones de la presente Convocatoria y entregando la documentación técnica presentada en las propuestas válidas, para su valoración subjetiva.

- b) Una vez realizada la valoración subjetiva se convocará la Mesa de Contratación para la apertura, en acto público, de los sobres B de las propuestas presentadas por los concursantes, procediendo a su valoración y emisión del informe de adjudicación.
- c) A la vista del informe de la Mesa de Contratación, el Consejo de la Sociedad adjudicará la parcela a la oferta más ventajosa, sin perjuicio de su facultad de declarar desierta la convocatoria por razones de oportunidad.
- d) El acuerdo de adjudicación se notificará a todos los concursantes cuyas propuestas hayan sido admitidas.
- e) El adjudicatario deberá facilitar la labor inspectora de la Sociedad, aportándoles toda la información que demanden y prestándoles su colaboración con el fin de comprobar el cumplimiento de las obligaciones recogidas en este documento. A su vez, los Servicios Técnicos de la Sociedad están a disposición de los adjudicatarios para prestarles el asesoramiento que precisen.

7. PENALIDADES

El incumplimiento de las cláusulas 2 y/o 4 dará lugar a la anulación de la venta de la parcela por causa imputable al adjudicatario, con pérdida de las cantidades entregadas como opción de compra.

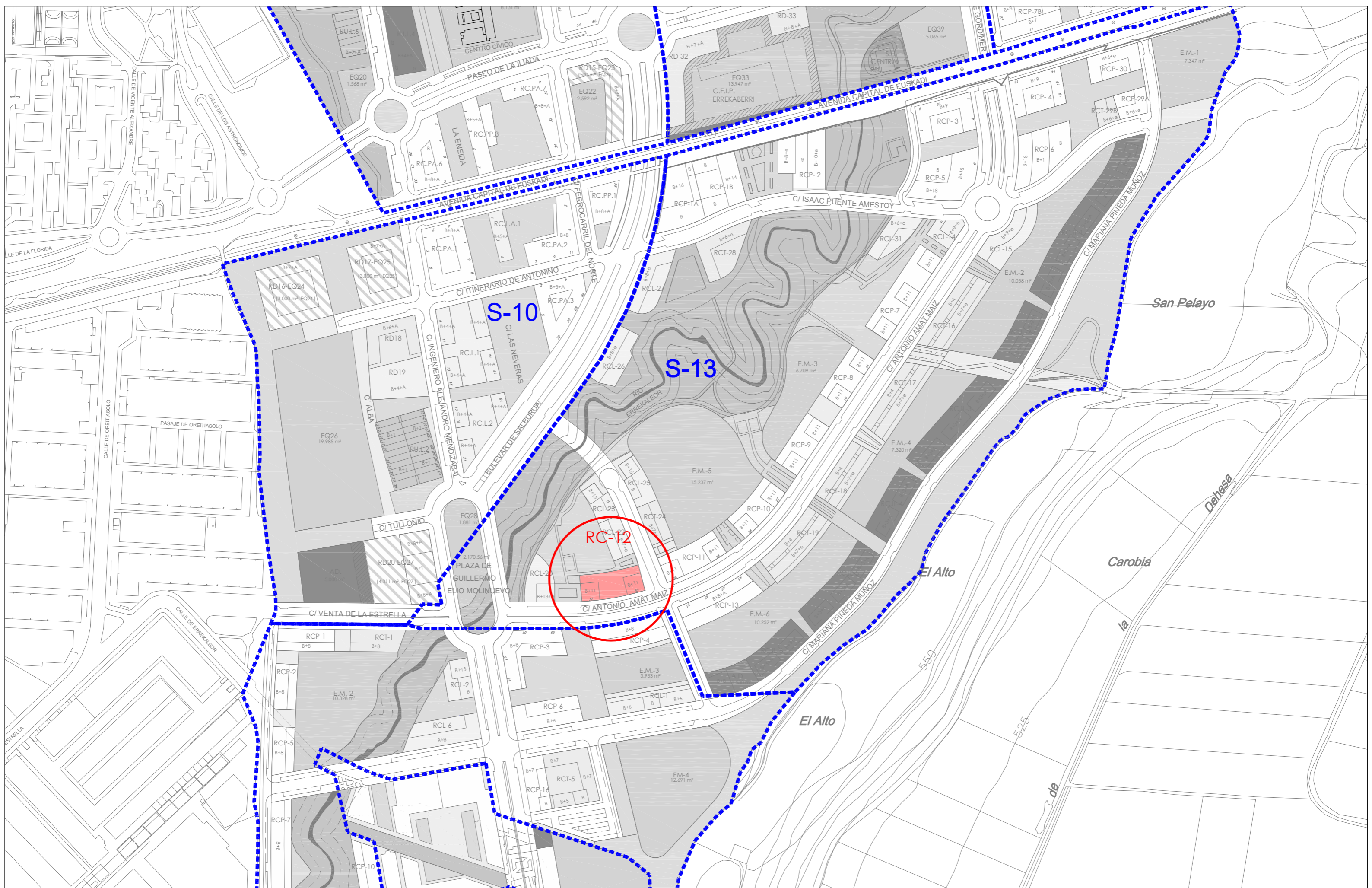
Ante esta situación, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá optar entre declarar desierto el proceso o adjudicarlo al licitador que hubiese quedado clasificado a continuación.

8. JURISDICCION COMPETENTE

Los litigios derivados de la relación jurídica surgida de la adjudicación se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes con jurisdicción en Vitoria-Gasteiz.

9. CONSULTAS

Las dudas y consultas sobre el proceso objeto de esta Convocatoria, se atenderán por correo electrónico en e21z@vitoria-gasteiz.org



ANEXO I.

D, con DNI, en su propio nombre y/o en representación de la empresa domiciliada en con CIF manifiesta lo siguiente:

- 1.- Que ha examinado y conoce, las condiciones por las que se rige la Convocatoria para la enajenación de la parcela residencial RC-12 del Sector 13 "Larrein" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
- 2.- Que encuentra de conformidad, se somete voluntariamente y acepta íntegramente y sin variación las obligaciones y compromisos que impone la Convocatoria a los concursantes y a los adjudicatarios de la misma.
- 3.- Que solicita participar en el proceso de adjudicación de la parcela RC-12 del Sector 13 "Larrein", dado que ni él mismo, ni la Sociedad que representa, ni las personas que integran sus Órganos de Gobierno se hallan incurso en causa de prohibición, incapacidad o incompatibilidad para contratar con las Administraciones Públicas.
- 4.- Que se compromete a ejecutar las edificaciones de la parcela objeto de la convocatoria, obteniendo una calificación energética mínima de nivel ____

En Vitoria-Gasteiz, a __ de _____ de 202__

Fdo. _____

ANEXO II.

D (representante o solicitante) con DNI, en su propio nombre y/o en representación de la empresa (solicitante) , domiciliada en con CIF manifiesta lo siguiente:

- 1.- Que actúa como promotor de una cooperativa de viviendas que será constituida formalmente en caso de resultar adjudicatario de la Convocatoria para la enajenación de la parcela residencial RC-12 del Sector 13 "Larrein" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.
- 2.- Que la cooperativa a constituir se subrogará expresamente en todas las obligaciones y deberes que, como adjudicatario, sean asumidos por el solicitante.
- 3.- Que el solicitante se constituirá en responsable subsidiario respecto de los compromisos que la cooperativa asuma, manteniendo la fianza depositada hasta la conclusión del proceso iniciado con la Convocatoria para la enajenación de la parcela residencial RC-12 del Sector 13 "Larrein" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En Vitoria-Gasteiz, a ___ de _____ de 202__

Fdo. _____

ANEXO III.

(La Entidad)

AVALA

A ante la Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. de Vitoria-Gasteiz, por la cantidad de _____ EUROS (_____ €), en concepto de garantía para responder de las obligaciones derivadas de su participación en el proceso convocado para la enajenación de la parcela residencial RC-12 del Sector 13 del vigente P.G.O.U. de Vitoria-Gasteiz.

El avalista efectuará el pago de la indicada cantidad a Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. dentro de los dos días siguientes a la fecha en que le sea formulada por su representante legal la correspondiente petición, a la que deberá acompañarse el Acta notarial en la que la Sociedad haya notificado al avalado que ha incumplido alguna de las obligaciones recogidas en la convocatoria.

La Entidad avalista renuncia a alegar u oponer excusa o excepción alguna para no realizar el pago garantizado en los supuestos y condiciones anteriores, de tal forma que el avalista deberá abonar la cantidad garantizada ante el primer requerimiento de Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. efectuado sin más trámite o requisitos de los previstos en este documento.

Este aval tiene carácter solidario, por lo que la Entidad avalista renuncia expresamente a los beneficios de excusión, orden, división y cualquier otro que las Leyes puedan reconocer a los fiadores.

Este aval subsistirá y tendrá plena efectividad, sin que la Entidad avalista pueda revocarlo, en tanto que Sociedad Urbanística Municipal de Vitoria-Gasteizko Udal Hirigintza Elkartea, ENSANCHE 21 ZABALGUNEA, S.A. no autorice su cancelación.

Este aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avaluos con el nº

Fecha y firma

ANEXO IV.

D, con DNI, en su propio nombre y/o en representación de la empresa domiciliada en con CIF manifiesta lo siguiente:

1.- Que se compromete a adquirir la parcela RC-12 del Sector 13 del vigente PGOU de Vitoria-Gasteiz por la cantidad de euros (..... €), más IVA.

2.- Que la forma de pago de este precio se realizará (marcar lo que proceda):

- Pago íntegro en efectivo, mediante ingresos en cuenta y pagarés domiciliados por cada plazo ofertado.
- Pago parcial en efectivo, mediante ingresos en cuenta y pagarés domiciliados por cada plazo ofertado, y en especie mediante la entrega de locales comerciales con las siguientes características:

Local	Superficie (m ² c)	M. lineal fachada principal	M. lineal fondo máximo
1			
2			
3			
4			

3.- Que los plazos para el pago del precio de la parcela serán los siguientes:

Plazo nº	Importe (€)	Plazo (semanas)
Opción	72.000,00	
1		
2		
3		
4		
Locales		Fin obra

En Vitoria-Gasteiz, a ___ de _____ de 2021

Fdo. _____