

**PLIEGO DE CLÁUSULAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EL
CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO DE LA
PARCELA RD-3 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DE LA ACTUACIÓN
INTEGRADA 1 DEL ÁREA MIXTA DE ZORROTZAURRE, EN BILBAO**

ÍNDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES

1. Finalidad
2. Régimen jurídico
3. Procedimiento y forma de adjudicación del contrato
4. Publicidad de la licitación e información

II. PARCELA OBJETO DE ENAJENACIÓN

5. Descripción
6. Titularidad de la parcela
7. Destino
8. Situación y características medioambientales de la parcela
9. Condiciones urbanísticas de la parcela
10. Condicionantes de urbanización y de edificación
11. Reserva de derechos e incrementos de edificabilidad

III. CONDICIONES PARTICULARES DEL CONCURSO

12. Enajenación de la parcela como “cuerpo cierto”
13. Visado previo de la transmisión de la propiedad de terrenos con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública
14. Actuaciones de preventa

IV. REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN

15. Aptitud para concurrir a la licitación
16. Garantía provisional

V. TIPO BASE DE LICITACIÓN Y FORMA DE PAGO

17. Tipo base de licitación
18. Forma de pago. Precio de la opción de compra

VI. PROCEDIMIENTO Y ADJUDICACIÓN

19. Mesa de Contratación
20. Órgano de Contratación
21. Oferta única y plazo de validez de las propuestas
22. Presentación de las proposiciones
23. Contenido de las proposiciones
24. Apertura y examen de las proposiciones
25. Criterios de selección y de adjudicación
26. Desistimiento
27. Adjudicación del contrato

VII. CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSMISIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA

28. Condiciones de la transmisión
29. Opción de compra
30. Transmisiones posteriores
31. Otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa
32. Gastos e Impuestos

VIII. INCUMPLIMIENTOS Y RESOLUCIÓN

IX. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

X. JURISDICCIÓN

XI. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

XII. ANEXOS

- Anexo 1: Información registral de la parcela
- Anexo 2: Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de 10/03/2022
- Anexo 3: Condiciones urbanísticas
- Anexo 4: Plano urbanización y plazos estimados por la Junta de Concertación
- Anexo 5: Estudio Geotécnico
- Anexo 6: Modelo de garantía
- Anexo 7: Cuadro resumen de la información no vinculante del proyecto edificatorio (superficies y usos)
- Anexo 8: Plantilla justificativa de la oferta
- Anexo 9: Modelo de proposición
- Anexo 10: Modelo Declaración Responsable
- Anexo 11: Modelo Declaración y asunción responsabilidades y garantías
- Anexo 12: Modelo contrato de opción de compra

I.- DISPOSICIONES GENERALES

1. FINALIDAD

La finalidad del presente Pliego de Condiciones (en adelante, Pliego) es la regulación de la enajenación a título oneroso, mediante concurso público, de la parcela RD-3 de uso residencial para **vivienda de protección pública tasada**, de la Unidad de Ejecución 1, de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Bilbao.

Con independencia de la facultad de los licitadores de destinar la promoción a vivienda de protección pública tasada en venta o en alquiler protegido, mediante la presente convocatoria se pretende impulsar el desarrollo de una **promoción de alquiler asequible** en el ámbito de Zorrotzaurre, de acuerdo con las previsiones que establece el Plan Director de Vivienda 2021-2023.

Así, el Eje 1 del Plan Director trata del fomento del alquiler asequible en Euskadi mediante el **incremento del parque en alquiler** (Estrategia 1) de iniciativa pública y privada, incorporando las nuevas fórmulas alternativas de acceso a la vivienda y de alquiler asequible, duplicando así el parque de vivienda protegida en los próximos 15 años.

La Estrategia se concreta en la Acción 1.1.1.1. (promover viviendas para su arrendamiento protegido), de manera que en este nuevo período se apuesta por aumentar el número de viviendas en régimen de alquiler asequible fomentando la **cooperación público-privada** en régimen de alquiler.

La Acción 1.1.1.8. del Plan recoge una de las acciones más novedosas que consiste en promover un **nuevo marco normativo que regula un régimen específico de vivienda de protección oficial de alquiler asequible** dirigido a personas con necesidad de vivienda y con ingresos que superen los 21.000 euros anuales, en términos de ingresos ponderados de la unidad convivencial, y que no excedan de 39.000 euros anuales en los mismos términos.

Las entidades que promuevan este tipo de viviendas de protección en alquiler asequible podrán acceder a las ayudas públicas al fomento del arrendamiento. La selección de las personas inquilinas podrá ser realizada directamente por la entidad promotora de este tipo de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler asequible o por la gestora del arrendamiento que dicha entidad determine, con pleno sometimiento a los requisitos de necesidad de vivienda y otros exigibles por la normativa sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública vigente en cada momento. Asimismo, la fijación de las rentas de alquiler de las viviendas en alquiler asequible se sujetará a las normas sobre determinación de los precios máximos de viviendas de protección.

La figura del alquiler asequible ha sido recientemente regulada, mediante Orden de 30 de septiembre de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, con la finalidad de **atender al segmento de la población que queda fuera del marco de protección actual** pero que también tiene graves dificultades para conseguir una vivienda. Se trata de las más de 7.000 unidades familiares, demandantes de alquiler registrados en Etxebide, que tienen unos ingresos anuales entre 21.000 y 39.000 euros.

La citada Orden regula las ayudas a la promoción de viviendas tasadas de régimen autonómico en la modalidad de alquiler asequible con **promotoras privadas** que podrán acogerse a dicha especialidad por la duración establecida y en las condiciones recogidas en el convenio que se suscribirá con el departamento competente en materia de vivienda. Finalizada dicha duración, se le aplicará la normativa vinculada a su tipología de vivienda.

A tal fin, la Orden de alquiler asequible modifica la de 15 de octubre de 2012, del registro de solicitantes de vivienda y de los procedimientos para la adjudicación de Viviendas de Protección Oficial y Alojamientos Dotacionales de Régimen Autonómico, para establecer un procedimiento específico de adjudicación que se aplicará *"a las adjudicaciones de viviendas de protección oficial de régimen general y las viviendas de protección oficial de régimen autonómico acogidas a esta modalidad promovidas en régimen de arrendamiento por promotores privados, siempre que no se trate de promociones concertadas o acogidas a convenios con los Ayuntamientos."*

En consecuencia, la promoción de la vivienda tasada en alquiler a desarrollar en la parcela RD-3 que se transmitirá a través de la presente convocatoria **podrá ir acompañada de las ayudas previstas para el promotor privado**, a través de la modalidad especial de la figura del alquiler asequible, que se concreta en una ayuda directa de 18.000 euros por vivienda, en el caso de personas solicitantes con niveles de ingresos comprendidos entre 21.000 y 39.000 euros anuales -plazo mínimo de 20 años-, y de 45.000 euros por vivienda en el supuesto de alquiler con un plazo mínimo de 50 años. Una vez finalizado el plazo previsto de destino obligatorio de las viviendas a arrendamiento protegido si las personas titulares desean continuar destinando las viviendas al alquiler asequible podrán solicitar la ayuda directa de 12.000 euros por vivienda si la duración mínima es de 10 años o 24.000 euros si el plazo mínimo es de 20 años.

En el caso de VISESA, la promoción en régimen de alquiler asequible **se encuentra condicionada por la necesidad de dar cumplimiento, en los procedimientos de adjudicación, al régimen de cupos** previstos en la Orden de 15 de octubre de 2012.

Es decir, la oferta de vivienda de Visesa suele ir dirigida a un tramo de ingresos inferior a la contemplada en la Orden de alquiler asequible.

Debe de tenerse en cuenta que la parcela objeto de enajenación en el presente Pliego de Condiciones viene soportando, desde el inicio de la actuación de Zorrozaurre, importantes cargas de urbanización.

Los condicionantes de una promoción en régimen de alquiler asequible **para Visesa** y, en particular, la necesidad de dar cumplimiento al cupo de titulares de **derecho subjetivo, condición no aplicable a un promotor privado**, hacen inviable para Visesa la promoción en régimen de alquiler asequible en parcelas de vivienda tasada como ocurre con la parcela RD-3.

Tal figura de alquiler asequible podrá ser asumible para Visesa en promociones cuyo coste de suelo urbanizado sea sensiblemente inferior al correspondiente a la parcela RD-3 y que se refieran a viviendas de protección oficial de régimen general.

Con esta enajenación VISESA podrá obtener los recursos necesarios para asumir las cargas urbanísticas del ámbito de Zorrozaurre y financiar su actividad de promoción de vivienda pública en régimen de alquiler general.

Por lo que se refiere al **precio de enajenación**, como ya se ha señalado, se trata de una parcela destinada a la construcción de viviendas de régimen tasado, por lo que, de conformidad con el artículo 7 del *Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo*, el valor final de ésta viene determinado por el de las propias viviendas, que, a su vez, viene fijado por la *Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial*. A pesar de esta limitación normativa, existe una oscilación de valor de la parcela ya que el valor unitario de las viviendas depende de su tipología y las parcelas de garaje no vinculadas a las viviendas, así como el local comercial son de venta libre.

Es una condición ineludible que la adjudicación lleve aparejada el inicio de las obras en un plazo razonable y ordinario para realizar los trámites y gestiones necesarias, con la entrega de las viviendas a sus adquirentes tan pronto como sea posible.

Se contempla así la existencia de plazos para el inicio de las obras, con las oportunas penalizaciones en el caso de no cumplirse los mismos, así como un sistema de derecho de tanteo y retracto para el supuesto de transmisión de la parcela, una vez formalizada la venta, con anterioridad al inicio de las obras.

Consecuencia de todo ello es el establecimiento de una serie de condiciones mínimas de solvencia económica y técnica que, de manera proporcionada y sin suponer en modo alguno limitación a los principios de concurrencia, tratan de asegurar la viabilidad de la promoción por parte del adjudicatario, la presentación de ofertas que garanticen el buen fin de la misma, en los plazos previstos, y evitar en todo caso retenciones injustificadas de suelo o plusvalías inherentes a transmisiones posteriores.

Por último, todo lo anterior debe ser puesto en conexión con el carácter mayoritariamente público de la entidad vendedora, VISESA, y la necesidad de garantizar y salvaguardar los intereses públicos subyacentes y el cumplimiento de la normativa que en tal condición le resulta de aplicación, lo que exige extremar las medidas y controles del cumplimiento de las condiciones previstas en el presente pliego.

2. RÉGIMEN JURÍDICO

El presente Concurso tiene **carácter patrimonial privado** y se registrará por las siguientes disposiciones:

- Por las cláusulas contenidas en el presente Pliego.
- Por las normas de Derecho Privado, que serán aplicables como derecho supletorio para resolver las cuestiones a que pueda dar lugar la interpretación, efectos, cumplimiento y extinción de la adjudicación, que no puedan ser deducidas por lo establecido en este Pliego.
- Y en último extremo, por las normas administrativas que resulten de aplicación.

El Pliego, sus anexos y todos los documentos integrantes de las ofertas revisten **carácter contractual** entre las partes y obligan a las mismas. El contrato que se suscriba deberá ajustarse al Pliego y a la oferta seleccionada.

En caso de **discordancia** entre el Pliego y cualquiera de los documentos contractuales, prevalecerá el Pliego, en el que se contienen los derechos y deberes de las partes.

El **desconocimiento o ignorancia** de cualquiera de los términos del contrato, de los documentos Anexos que forman parte del mismo, o de las Instrucciones, Pliegos o normas de toda índole aprobadas por VISESA, que puedan ser de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al adjudicatario de la obligación de su cumplimiento.

El órgano de contratación dará a los licitadores un tratamiento igualitario y no discriminatorio y ajustarán su actuación al **principio de transparencia**. No se podrá divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como **confidencial**; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

Todas las actuaciones que se desarrollen para la transmisión de la propiedad de la parcela objeto de licitación, la construcción de las edificaciones previstas en el planeamiento y la posterior transmisión de las viviendas y elementos anejos resultantes, **deberán respetar, en todo momento, la normativa que le resulte de aplicación.**

En especial, al tratarse de la enajenación de una vivienda de protección pública, deberá de darse cumplimiento a **la normativa que regula la promoción y venta/alquiler de viviendas de protección pública** (Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, y cualquier otra que resulte de aplicación) y, especialmente, a lo dispuesto en el art. 7 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, que señala que el precio máximo para la transmisión onerosa de los terrenos, solares, parcelas y edificabilidades urbanísticas ya urbanizadas con destino a la promoción de vivienda de protección oficial no podrá exceder del 25 % del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas, al tratarse de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

El incumplimiento por superación del citado límite en la transmisión onerosa será motivo suficiente para la denegación de la calificación.

3. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación del contrato se realiza mediante procedimiento de contratación abierto regulado en el presente Pliego, en el que todo interesado por reunir los requisitos exigidos en el mismo podrá presentar oferta para la adquisición de la parcela titularidad de VISESA, adjudicándose a la **oferta económicamente más ventajosa** conforme a la pluralidad de criterios de adjudicación que se indican.

4. PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN E INFORMACIÓN

El anuncio de la presente licitación será objeto de **publicación** en el Perfil de Contratante de VISESA (http://www.visesa.eus/listado_concursos.asp) y en el Boletín Oficial del País Vasco.

Las entidades interesadas en participar en el presente procedimiento de contratación podrán solicitar **información y/o documentación** relativa al mismo a través del correo electrónico concursos@visesa.eus, desde el día siguiente de la convocatoria hasta **tres días hábiles antes** de que expire el plazo para la presentación de ofertas.

Podrán ser publicadas en la página web de VISESA, aquellas **aclaraciones a las consultas** y cuestiones planteadas por las empresas licitadoras en relación con el presente Pliego.

II.- PARCELA OBJETO DE ENAJENACIÓN

5. DESCRIPCIÓN

La parcela RD-3 que será objeto de enajenación está ubicada en la Unidad de Ejecución 1, del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Bilbao. Ocupa una **superficie** de TRES MIL SESENTA Y SIETE METROS Y TREINTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS (3.067,34 m²) y linda: al Norte: con vialidad rodada de la Unidad de Ejecución-1; al Sur, con vialidad peatonal de la Unidad de Ejecución-1; al Este, con vialidad rodada y peatonal de la Unidad de Ejecución-1; y al Oeste, vialidad peatonal de la Unidad de Ejecución-1.

Esta parcela tiene asignada una **edificabilidad sobre rasante** de doce mil setecientos noventa y siete metros cuadrados construibles (12.797,00 m²/t), distribuidos en uso residencial de régimen tasado una superficie construible de once mil setecientos cuarenta metros cuadrados (11.740,00 m²/t) y de mil cincuenta y siete metros cuadrados en uso comercial (1.057,00 m²/t). Asimismo, esta parcela tiene asignada una **edificabilidad bajo rasante** de seis mil ciento treinta y cuatro metros (6.134,00 m²/t). En conjunto la edificabilidad equivale a seis mil setecientos treinta y ocho con cuarenta y cinco UAH totales.

.-INSCRIPCIÓN: Finca 34396, Tomo: 1.824 y 1.827, Libro: 760 y 763, Folio 137, 66-67, inscripción 1ª, 10ª y 11ª

.-NÚMERO FIJO DE CATASTRO: A1600363B.

.-CODIGO REGISTRAL UNICO/IDUFIR: 48021000339570

Se adjunta como **anexo nº 1** nota simple registral de la parcela.

6. TITULARIDAD DE LA PARCELA

La parcela objeto de enajenación pertenece en **plena propiedad a la sociedad pública VISESA por los siguientes títulos:**

- Participación: 38,26% del pleno dominio, por título de adjudicación en proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre. Formalizada en Certificación Administrativa extendida el 17 de junio de 2016, por el AYUNTAMIENTO DE BILBAO, signatura 2012-023350. Inscripción: 1ª Tomo: 1.824 Libro: 760 Folio: 137 Fecha: 9/07/2016.
- Participación: 16,3627% del pleno dominio por título de permuta. Formalizada en escritura pública con fecha 05/12/17, autorizada en BILBAO, por DON JAVIER MOTAPACHECO, nº de protocolo 1.136. Inscripción: 10ª Tomo: 1.827 Libro: 763 Folio: 66 Fecha: 19/12/2017.
- Participación: 45,3773% del pleno dominio por título de compraventa. Formalizada en escritura pública con fecha 21/12/17, autorizada en BILBAO, por DON JOSÉ MARÍA RUEDA ARMENGOT, nº de protocolo 1.435. Inscripción: 11ª Tomo: 1.827 Libro: 763 Folio: 67 Fecha: 17/04/2018.

7. DESTINO

La parcela se destinará a **uso residencial de vivienda de protección pública tasada de régimen autonómico, de acuerdo con la normativa específica que regula la promoción, adquisición y venta/alquiler en el citado régimen y otros usos compatibles**, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento, en las condiciones urbanísticas expresadas en las ordenanzas de aplicación, en los términos que se recogen en el presente Pliego y sus correspondientes anexos.

En las segundas y posteriores transmisiones a favor de terceros deberá especificarse el uso y destino previsto de acuerdo con los instrumentos de planeamiento vigente en ese momento y las limitaciones que puedan derivarse del presente Pliego y de la normativa de protección pública que resulte aplicable.

8. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS MEDIOAMBIENTALES DE LA PARCELA

Sin perjuicio de la información registral anteriormente referida y en relación a las características medioambientales, la parcela a enajenar ha sido declarada como compatible con el USO URBANO, en virtud de Resolución dictada el 10 de marzo de 2022, por el Director de Calidad Ambiental y Economía Circular (**anexo 2**).

La sociedad pública VISESA no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con la parcela objeto de enajenación, no soportando en la actualidad ni constándole que haya soportado con anterioridad, alguna de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Asimismo, durante el tiempo en que VISESA resulta propietaria de la parcela no le consta que se haya desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante.

No obstante lo anterior, las manifestaciones incluidas en este apartado en ningún caso tendrán la condición de garantía, habiendo sido comprobadas y verificadas por el adjudicatario, y asumiéndolas de manera expresa y libremente aceptada como propias, por todo lo cual el adjudicatario y quienes en su posición de subroguen o le sucedan renuncian irrevocablemente a cualquier reclamación en relación con las mismas en cuanto a VISESA, sin perjuicio de las que, al respecto, puedan ostentar contra terceros.

En consecuencia, dado que el suelo no ha soportado ni soporta actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, **no resulta necesaria la obtención de la correspondiente Declaración de Calidad del Suelo.**

La enajenación se realiza en concepto de "cuerpo cierto" **asumiendo el adjudicatario de manera expresa y libremente aceptada las condiciones geológicas, topográficas, medioambientales o análogas que puedan encarecer la construcción.** Por ello no cabrá

reclamación alguna frente a VISESA por diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones citadas.

A modo meramente informativo y no vinculante, de la información obtenida por VISESA referente al Plan de Excavación y Caracterización de materiales a excavar por proyecto, elaborado por la empresa AFESA para VISESA con fecha diciembre de 2022, resulta lo siguiente:

Residuo a gestionar	Volumen (m ³)	Densidad (kg/l)	Peso (t)
Tierras compatibles con vertedero de residuos no peligrosos	11098	1,8	19976
Tierras compatibles con vertedero de residuos inertes	911	1,8	1640
Tierras compatibles con el relleno del Puerto de Bilbao	3160	1,8	5688
Hormigón	491	2,2	1080

7

Para el caso improbable y desconocido en este momento de que fuera necesaria la realización de trabajos para la obtención de la Declaración de la Calidad del Suelo de la parcela objeto de la presente enajenación y dichos trabajos y los costes de gestión derivados **serán realizados y asumidos por el adjudicatario, a su cuenta y cargo**, renunciando a cualquier compensación o reclamación frente a VISESA, por tratarse de un acuerdo expreso y libremente aceptado y pactado entre las partes, sin que quepa facultad alguna de limitación y/o moderación al respecto por parte de las Administraciones Públicas competentes o los Tribunales de Justicia.

9. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA PARCELA

Resultan de aplicación los documentos de planeamiento que se relacionan a continuación, publicados en el Boletín Oficial de Bizkaia en las fechas que se indican y disponibles en el enlace: <https://www.zorrotzaurre.com/planeamiento>.

DOCUMENTO	APROB. DEF.	BOB
- Texto Refundido Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao	31/03/2022	04/04/2022
- Modificación del Plan General de Bilbao en Zorrotzaurre	31/03/2011	20/05/2011
- Modificación del Plan General de Bilbao en Zorrotzaurre	20/04/2012	09/05/2012
- Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre	29/11/2012	14/02/2013
- Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre	18/09/2013	08/10/2013
- Convenio gestión de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre y Estatutos de la Junta de Concertación de la UE 1	02/10/2013	11/10/2013
- Modificación de varios artículos del Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre	29/01/2015	16/02/2015
- Proyecto de Reparcelación de la UE 1 de la Actuación Integrada 1	16/12/2015	08/01/2016
- Proyecto de Urbanización de la UE 1 1 de la Actuación Integrada 1	26/07/2017	04/08/2017

Se adjunta como **anexo 3** el resumen de los parámetros urbanísticos aplicables y el enlace a la documentación con las condiciones urbanísticas -ordenación aplicable-.

10. CONDICIONANTES DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

La parcela se transmite libre de cargas, en la situación y con las características medioambientales indicadas en el presente pliego, por lo que **VISESA procederá al abono de las cargas de urbanización exterior a la parcela pendientes**.

La obra de urbanización del entorno de la parcela tiene en este momento unas fechas de entrega distintas para cada una de las alineaciones de la parcela, estimándose una finalización para esta parcela en diciembre de 2024, según la siguiente previsión de ejecución (se adjunta plano como **anexo 4**):

- Urbanización Eje 21: marzo 2023

- Urbanización Vialidad interior: junio 2024
- Rellenos consolidados y otras dos alineaciones: diciembre 2024

Los adjudicatarios son plenamente conocedores de la situación de las obras de urbanización exterior de la parcela, así como de los acuerdos y gestiones a tal efecto desarrolladas por la Junta de Concertación del ámbito en el que se encuentra la parcela, aceptando la misma, y efectuando su oferta de adquisición teniendo en consideración la misma, y exonerando, de manera expresa y libremente aceptada, a VISESA de cualquier responsabilidad relacionada con ello.

En consecuencia con lo señalado, **VISESA no asume obligación alguna respecto a la ejecución de la urbanización ni es responsable de los plazos de gestión urbanística del ámbito**, por lo que no dará lugar a indemnización o reclamación alguna por parte del licitador o adjudicatario del contrato.

Respecto a los **condicionantes técnicos de la edificación**, se adjunta junto con la documentación de la licitación, como **anexo 5**, el **Estudio Geotécnico** encargado por Visesa a título meramente informativo y no vinculante, por lo que no asume Visesa responsabilidad alguna derivada del contenido y conclusiones del citado documento, debiendo los licitadores contrastar la coordinación de la ejecución de la urbanización y el sistema de contención de la alineación (necesidad de pantallas perimetrales, anclajes provisionales, acodalamientos...).

11.RESERVA DE DERECHOS E INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD

Debido a que VISESA asumirá las cargas de urbanización exterior de la parcela, **se reserva los derechos de gestión urbanística** que esto conlleva y, concretamente, la participación en la entidad urbanística de gestión en ejercicio de la cuota de participación que la parcela objeto de transmisión representa, lo cual es conocido y aceptado por el adjudicatario.

Igualmente, VISESA **se reserva la cuota correspondiente de los derechos edificatorios adquiridos o a adquirir por la Junta** de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre, **relativos a las renunciaciones de algunos de los propietarios** de fincas iniciales y/o a adquisiciones por acuerdos con otros propietarios miembros de dicha Junta, y ello en la parte correspondiente a la parcela RD-3, renunciando de manera expresa el adjudicatario a cualquier obligación y/o derecho que pudiera corresponderle sobre los mismos.

Toda vez que la parcela objeto de transmisión se encuentra incluida dentro de una actuación integrada, si en el futuro se produjera un **incremento de edificabilidad**, a instancia de cualquier parte o por cualquier motivo, se procederá de acuerdo con los siguientes supuestos y criterios:

- Si se produjera un incremento de edificabilidad generalizada que afecte a la parcela privatizable, la adjudicataria deberá abonar al VISESA el valor de la misma, de manera proporcional al precio de adjudicación.
- En el supuesto de que existiera un incremento de edificabilidad, incremento que supusiera una reducción de las cargas de urbanización, esta reducción de cargas beneficiará a VISESA, de tal forma que la misma recuperará directamente el importe de dicha reducción, o comprometiéndose el adjudicatario a abonárselo, en el supuesto de que por cualquier motivo sea éste quien perciba cantidad alguna por este concepto o se aproveche de dicha reducción.
- Los criterios anteriores estarán vigentes hasta la aprobación del saldo de liquidación definitiva de la gestión urbanística.

Con posterioridad a la aprobación del saldo de liquidación definitiva de la gestión urbanística, en el supuesto de que el adquirente promueva una modificación de la edificabilidad de la parcela que conlleve un incremento de la misma, llevando aparejada mayores cargas de

urbanización respecto a las inicialmente asignadas y asumidas por VISESA, dichas cargas corresponderán al adquirente, el cual las deberá asumir directamente, o compensárselas íntegramente a VISESA en el supuesto de que la misma venga obligada a anticiparlas o a abonarlas a la Junta de Concertación.

III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL CONCURSO

12. ENAJENACIÓN DE LA PARCELA COMO "CUERPO CIERTO"

La enajenación de la parcela RD-3 será neta y libre de carga o gravamen alguno, en la situación y con las características medioambientales indicadas en el presente pliego, lo que significa que en la edificabilidad transmitida se encuentra **incluido la totalidad del aprovechamiento urbanístico de la parcela, el cual corresponde íntegramente a su propietario, VISESA**, por lo que el adjudicatario podrá llevar a efecto la futura edificación como titular único de la misma, sin necesidad de realizar adquisición o cesión alguna del aprovechamiento al Ayuntamiento de Bilbao o ninguna otra entidad pública y/o privada.

Tal y como se ha señalado la parcela se transmite libre de cargas, por lo que corresponde a la parte transmitente el levantamiento de las existentes sobre la misma, y que resultan en la información registral incorporada como anexo.

El adjudicatario ha tenido acceso la situación actual de la parcela objeto de enajenación nivel urbanístico y medioambiental, declarando expresamente conocer y aceptar la misma, así como manifestando que la información facilitada con carácter previo es suficiente y adecuada a tales fines, y renunciando de manera expresa a efectuar reclamación alguna a la parte vendedora por la misma.

La venta se realizará en concepto de "cuerpo cierto" por lo que **no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas, medioambientales o análogas** que pudieran encarecer la construcción.

13. VISADO PREVIO DE LA TRANSMISIÓN "INTER VIVOS" DE LA PROPIEDAD DE TERRENOS CON CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Todas las actuaciones que se desarrollen para la transmisión de la propiedad de la parcela objeto de licitación, la construcción de las edificaciones previstas en el planeamiento y la posterior transmisión de las viviendas y elementos anejos resultantes, deberán respetar, en todo momento, la normativa que le resulta de aplicación teniendo en cuenta la calificación de las viviendas a construir en la parcela (viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico).

De acuerdo con lo previsto en el art. 37.4 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda, requerirán visado previo del departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la transmisión «inter vivos» de la propiedad de terrenos, parcelas o solares con calificación urbanística para su destino a viviendas de protección pública.

En consecuencia, el contrato de opción de compra a suscribir entre el adjudicatario y VISESA deberá ser presentado para su visado ante la Delegación de Vivienda de Bizkaia con carácter previo a la formalización de la Escritura Pública de compraventa.

El perfeccionamiento del contrato quedará sujeto a la condición suspensiva de obtener el visado previo del Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco, en los términos previstos en el artículo 37.4 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda.

14. ACTUACIONES DE PREVENTA

Hasta que VISESA notifique la **ADJUDICACIÓN** del presente Concurso, **no se permitirá realizar actuación alguna de preventa** de las viviendas a construir sobre la parcela objeto del mismo. **Tampoco se permitirá** hasta que se notifique la adjudicación del concurso **ningún tipo de acción destinada a publicitar en medios de comunicación**, prensa escrita, radios, televisiones o Internet, o ubicación física (carteles, vallas, banderas, etc.) la posible promoción a realizar sobre la parcela objeto de concurso, o la captación de cooperativistas o posibles interesados en las viviendas resultantes, bien sea todo ello a través de publicidad explícita o indirecta. Se deberá dar cumplimiento, en todo caso, a la normativa de vivienda de protección pública para publicitar la promoción.

No obstante lo anteriormente señalado, de manera excepcional, se permitirá la comunicación dentro de grupos, entidades, asociaciones y otros colectivos, dirigida exclusivamente a la mera localización de posibles interesados entre sus miembros en las viviendas a construir sobre la parcela. **En ningún caso será admisible que dicha localización de interesados suponga la suscripción de documentos de reserva, precontratos, opciones, listados previos y/o similares, y en ningún caso contemple entregas de dinero** a cambio o a cuenta bajo ninguna forma ni condición.

De igual manera, no se permitirá la **percepción de cantidades** por parte del adjudicatario de posibles adquirentes de las viviendas protegidas hasta que se formalice el contrato de opción de compra, al que se hará referencia más adelante. Se estará en lo que se refiere a la entrega de cantidades a cuenta del precio por los adjudicatarios, a lo previsto en el art. 26 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

El incumplimiento por un licitador o licitadores de lo indicado en los párrafos anteriores facultará a VISESA para **declarar la no admisión de la oferta u ofertas**, previo trámite de audiencia al o a los interesados, tanto se haya realizado la oferta en forma individual, en grupo, o formando parte de una UTE, o hayan llevado a cabo una actuación concertada entre ellos.

Se considerará que se produce el incumplimiento por un licitador de las condiciones recogidas en los párrafos primero y segundo del presente punto, en los casos en los que la actuación se haya desarrollado por persona física o jurídica, bien sea de manera directa, o bien por parte, o formando parte, de algún grupo de sociedades o entidades que aunque no participen en el accionariado del licitador tengan alguna vinculación o relación directa, indirecta, expresa, tácita o incluso de mera colaboración o prestación de servicios con el mismo o para el mismo, o desarrollen una acción concertada y estén realizando o hayan desarrollado actuaciones que no se ajusten a lo estrictamente permitido en dichos párrafos.

Asimismo, si una vez notificada la adjudicación se llegara a demostrar la existencia de actuaciones recogidas anteriormente por parte de la empresa adjudicataria, de conformidad lo dispuesto en el apartado VIII del presente Pliego, se considera un supuesto de incumplimiento y será causa de resolución de la adjudicación del contrato en los términos y consecuencias previstos en dicho apartado, VISESA podrá **dejar sin efecto la adjudicación** ya acordada y adjudicar la parcela a la segunda mejor oferta de entre las presentadas, así como reclamar la pertinente **indemnización por los daños y perjuicios** que por tal conducta se le hayan podido causar, sin perjuicio de emprender **cualquier otro tipo de acciones** procesales ante cualquier orden jurisdiccional contra cualquier persona física o jurídica que haya participado en dichas actuaciones.

De igual modo, tanto en el documento privado como en el público que lleguen a formalizarse con la empresa adjudicataria, **se recogerá de modo expreso el reconocimiento y la declaración expresa** por parte de dicha adjudicataria **de haber observado todas las condiciones** establecidas en el presente apartado, con la asunción expresa de todas las consecuencias jurídicas y económicas que pudiera comportar la inexactitud de dicho reconocimiento.

Una vez suscrito el oportuno contrato de opción de compra, el adjudicatario vendrá obligado a garantizar la **devolución a los compradores de las viviendas o cooperativistas de las**

cantidades percibidas a cuenta de la construcción de vivienda, conforme lo dispuesto en el art. 26 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, para el caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos o no se obtenga la licencia de primera ocupación, todo ello de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

Se incluirá igualmente, la obligación del adjudicatario de **notificar a VISESA**, con carácter previo a la percepción de cualquier cantidad de reserva o anticipo, **la referencia al contrato de seguro o aval bancario que haya contratado o vaya a contratar** con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista y cuenta bancaria donde se realizará el ingreso de las reservas o anticipos, adjuntándose al mismo, como anexo, una copia de todo ello.

Tal y como se ha señalado dicha obligación se refiere a las cantidades percibidas a cuenta de la edificación, las cuales, única y exclusivamente, conforme lo previsto en la normativa de aplicación (Disposición Adicional Primera de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación) se podrán percibir **a partir de la obtención de la correspondiente licencia de edificación y otorgamiento de la calificación provisional, de acuerdo con la normativa aplicable a las viviendas de protección pública.**

Si, por cualquier motivo, el adjudicatario percibe cantidad alguna, con anterioridad a la obtención de la correspondiente licencia de edificación, bien como reserva de su condición de socio de la futura cooperativa a constituir, en su caso, o en cualquier otro concepto, con independencia de que las mismas sean destinadas o no a la adquisición de viviendas, la misma deberá depositarse en una cuenta bloqueada y garantizándose su devolución, mediante la oportuna **pignoración de la misma a favor de quien la haya abonado, hasta la obtención de la oportuna licencia de edificación y calificación provisional de VPO**, momento en que se procederá a su aseguramiento conforme lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación y en la normativa de aplicación a las viviendas de protección pública.

IV.- REQUISITOS PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN

15. CONDICIONES DE APTITUD PARA CONCURRIR A LA LICITACIÓN

Podrán concurrir a esta licitación, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, **que tengan plena capacidad jurídica y de obrar** que, conforme a lo exigido en el presente pliego, acrediten su **solvencia económica, financiera y técnica o profesional**, siempre que **no incurran en las prohibiciones de contratar** previstas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

La **solvencia financiera y técnica deberá acreditarse y justificarse** por cada licitador:

- Bien de manera individual, pudiendo en este caso hacerlo a través de medios propios o a través medios externos, pero solo pertenecientes del grupo empresarial del que forme parte, en cuyo caso quien aporte la solvencia debe suscribir la oferta y asumir la responsabilidad solidaria del contrato.
- O bien de manera conjunta mediante la UTE conformada.

En ningún caso, cabrá la acreditación de la solvencia a través de medios externos en base a compromisos de colaboración, contrato de prestación de servicios o similares.

Tampoco cabrá la posibilidad de tomar parte en la licitación con el compromiso de, en caso de resultar adjudicatario, proceder a la **constitución de una nueva sociedad**, salvo que dicho compromiso sea de los integrantes de la UTE que toma parte en la licitación o de las empresas incluidas en su respectivos grupos empresariales, en cuyo caso, la sociedad a constituir deberá estar integrada por todos los miembros que conforman la UTE (o empresas de sus respectivos grupos empresariales), y con la misma participación en la sociedad futura que en la UTE. En este caso, los integrantes de la UTE, en cuanto socios integrantes de la nueva sociedad,

asumirán la responsabilidad solidaria del presente contrato a todos los efectos.

El **objeto social** de las personas jurídicas deberá tener relación con el objeto del contrato (promoción y/o construcción de vivienda, gestión de cooperativas...).

Los licitadores **podrán concurrir solos o conjuntamente**. En este último supuesto, quedarán obligados solidariamente ante VISESA, indicarán la participación de cada uno ellos y deberán nombrar un representante o apoderado único con poder suficiente para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones de la adjudicación debiendo constituirse en Unión Temporal de Empresas sin que sea necesaria la formalización de la misma en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor.

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición ni individualmente ni como miembro de más de una unión temporal de empresa. Quien licite individualmente no podrá suscribir propuesta en unión temporal con otros. La contravención de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las solicitudes y ofertas suscritas en contravención a las mismas.

Los licitadores **podrán concurrir por sí o representados** por persona autorizada mediante poder bastante. Cuando en representación de una entidad concurra algún miembro de la misma, deberá en todo caso justificar documentalmente su facultad representativa.

En relación con las **empresas comunitarias** o de Estados signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo y empresas **no comunitarias** será de aplicación lo dispuesto en los artículos 67 y 68 LCSP.

16. GARANTÍA PROVISIONAL

Para poder tomar parte en el Concurso, y a fin de garantizar el mantenimiento de las ofertas hasta la adjudicación de éstas y el efectivo compromiso de adquisición de la parcela una vez adjudicada, los licitadores deberán presentar justificante de constitución de la garantía provisional a favor de VISESA por un importe total de **TRESCIENTOS CUARENTA MIL EUROS (340.000,00 €)**, que se corresponde con el 5% del tipo base de licitación.

Dicha garantía a los efectos que a continuación se señalan, y para facilitar la operativa, podrá ser prestada en dos partes, una correspondiente al 2% del tipo base de licitación y otra del 3% del tipo base de licitación.

La entrega de esta garantía podrá efectuarse por cualquiera de los **medios** siguientes:

- En metálico.
- Mediante aval prestado por alguno de los Bancos, Cajas de Ahorros, Cooperativas de Crédito, establecimientos financieros de crédito y Sociedades de Garantía Recíproca autorizados para operar en España.
- Mediante contrato de Seguro de caución con entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución.

En el supuesto en que se constituya **en metálico**, el ingreso se efectuará en la siguiente cuenta a nombre de VISESA:

En caso de **aval**, se efectuará conforme al modelo que se incluye al final de este Pliego como **anexo nº 6**.

Al adjudicatario se procederá a la devolución de la garantía provisional en el momento en que se proceda a la suscripción del contrato de opción de compra y abono del precio o prima de la opción.

Por lo que respecta a los restantes licitadores, no adjudicatarios, **se procederá a la devolución de la garantía provisional a los mismos**, una vez adjudicada la parcela, respecto al 2 % del tipo de licitación. El resto de la garantía, es decir la correspondiente al 3 % será devuelto cuando se haya suscrito el contrato de opción de compra, abonada por el adjudicatario la cantidad correspondiente en concepto de prima o precio por la concesión de la opción de compra señalada, ejercitada la opción, otorgada la oportuna escritura pública de compraventa y abonado íntegramente el precio de la misma por el adquirente.

En el supuesto de que la garantía provisional sea prestada de manera única por el importe total, y el licitador no resultare adjudicatario, deberá procederse por éste a la presentación de una garantía por el 3% del tipo base de adjudicación en el momento que se notifique la adjudicación, procediéndose de manera simultánea a la entrega de la misma, a la devolución de la inicialmente prestada por el total.

Si por causas no justificadas e imputables al adjudicatario, éste no suscribiera el contrato de opción de compra y no desembolsara la cantidad correspondiente a la opción de compra de la compraventa en los plazos establecidos para ello, se procederá a la **incautación y ejecución** por VISESA de la garantía provisional en concepto de daños y perjuicios ocasionados.

V.- TIPO BASE DE LICITACIÓN Y FORMA DE PAGO

17. TIPO BASE DE LICITACIÓN

El Tipo Base de licitación se fija en **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (6.800.000,00 €)**, sin IVA y gastos excluidos, y viene conformado por la edificabilidad de los diferentes usos de la parcela, el precio máximo aplicable a los usos protegidos y la valoración asignada a los elementos libres, todo ello calculado estimativamente según rendimientos e información del proyecto de edificación contratado por Visesa. Se aporta **cuadro resumen** de dicha información no vinculante (superficies y usos) como **anexo 7**.

Los licitadores podrán ofertar y **mejorar el tipo Base indicado rellenando la Plantilla** que se acompaña al Pliego, como **anexo 8**, a fin de justificar la cuantificación de la oferta económica, debiendo respetar en todo caso los parámetros (precio máximo en elementos protegidos) indicados en el apartado anterior.

En el supuesto de promoción de la parcela en régimen de venta, la transmisión por el adjudicatario de la propiedad de las viviendas y elementos anejos vinculados a las mismas deberá realizarse en el precio que determine la normativa que le resulta de aplicación dada su naturaleza, sin que, en ningún caso, pueda exceder el precio máximo señalado al efecto.

En ningún caso se podrá repercutir en el precio de venta de las viviendas protegidas el precio ofertado por los elementos no protegidos (locales y garajes libres), dando ello lugar a la exigencia al adjudicatario de las responsabilidades que correspondan, quedando exonerada VISESA de cualquier responsabilidad.

Este importe **no tiene incluido los impuestos** que gravan la operación. Las correspondientes tasas, arbitrios e impuestos que gravan la transmisión o sean consecuencia directa o indirecta de la misma, serán satisfechas por las partes según Ley.

No se admitirán en ningún caso ofertas inferiores al importe tipo de licitación establecido. Se deberá ofertar la parcela objeto de licitación de acuerdo con el **modelo de proposición** que se adjunta como **anexo 9** al presente Pliego y relleno de la plantilla para la cuantificación de la oferta económica acompañada de la correspondiente Memoria Justificativa.

18. FORMA DE PAGO. PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Se exigirá un desembolso inicial, como precio o prima de la opción de compra prevista en la cláusula 28 del presente Pliego de una cantidad desglosada del precio total ofertado, y objeto de valoración en el concurso, con un **valor mínimo del 20%** del tipo base de licitación citado anteriormente (**1.360.000,00 euros**). Dicha cantidad será el **precio de la opción de compra** sobre la parcela objeto del Concurso (IVA no incluido), y será pagadero en los términos expresados en el apartado 28 del presente Pliego.

La diferencia entre el precio ofertado para la parcela y la prima o precio de la opción se pagará al contado en el momento de formalización en Escritura Pública de la compraventa, como precio de la compraventa incrementado con el IVA, tributos, tasas y gastos totales

reseñados en el apartado 30 del presente Pliego.

VI.- PROCEDIMIENTO Y ADJUDICACIÓN

19.MESA DE CONTRATACIÓN

La Mesa de Contratación **estará constituida** por el Director General de VISESA (que actuará como Presidente), la Directora del Departamento Técnico, el Director Económico-Financiero, el Director Jurídico que actuarán como vocales y un Técnico del Departamento Jurídico que actuará como Secretario, o personas en quienes éstas deleguen o les sustituyan.

20.ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El Órgano de Contratación competente es el **Consejo de Administración** de VISESA.

21.OFERTA ÚNICA Y PLAZO DE VALIDEZ DE LAS PROPUESTAS

Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en agrupación con otros si lo ha hecho individualmente ni figurar en más de una agrupación de licitadores. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por él suscritas. Será, asimismo, inadmitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como Apoderado, Administrador o miembro del Consejo de Administración de una persona jurídica licitadora.

A estos efectos se considera un mismo licitador, cuando haya identidad de persona física o, tratándose de persona jurídica, cuando formen parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y, en las cooperativas, cuando sean gestionadas por la misma persona física o jurídica, o sus gestoras formen parte de un grupo de sociedades en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas o vinculadas. Se entiende que existe vinculación en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley de Impuestos de Sociedades.

Los licitadores deberán **mantener sus ofertas hasta el momento del otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa** de la parcela por el adjudicatario.

22.PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Los licitadores podrán presentar sus ofertas **hasta las 13 horas del 6 de octubre de 2023, en el domicilio social de VISESA sito en Vitoria-Gasteiz, calle Portal de Gamarra nº 1-A, 2ª Planta**, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Forma de presentación:

- a) Los documentos se presentarán en sobres cerrados y firmados por el operador económico o por la persona que lo represente. En el interior de cada sobre se incluirá un índice numerado de los documentos incluidos en el mismo, y en el exterior de cada uno de ellos se indicarán los siguientes datos:
 - La identificación del sobre de que se trate (A, B)
 - La identificación del contrato
 - La identificación de la licitadora: si es una persona jurídica se indicará su denominación social y NIF; y si es una persona física su nombre y apellidos y número de DNI o documento equivalente.

- La identificación de la persona física que firme la oferta: nombre y apellidos y número de DNI o documento equivalente.
- b) Los sobres se presentarán dentro del plazo -fecha y hora- establecido en el anuncio de licitación, en el domicilio de VISESA o en oficinas de Correos para su posterior envío.

En caso de presentación de la documentación a través de las oficinas de Correos, la licitadora deberá anunciar el envío a través de correo electrónico remitido a la dirección concursos@visesa.eus dentro del mismo día. El anuncio a través de correo electrónico sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente a quien remite y a quien va destinado. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente. El anuncio de envío debe incluir la identificación del contrato y de la licitadora. Al mismo se acompañará el justificante de imposición proporcionado por la oficina de Correos. Transcurridos diez (10) días naturales siguientes a la fecha indicada en el anuncio de licitación sin haberse recibido la documentación, ésta no será admitida en ningún caso.

La documentación deberá presentarse redactada, o traducida oficialmente, en euskera o castellano.

23. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Sobre A: Documentación General

1.- Este sobre deberá contener la documentación siguiente:

- a) **Datos generales** de la empresa licitadora o representante (domicilio social, teléfono, dirección de correo electrónico donde puedan realizarse las notificaciones...), en cuyo caso se incluirá el **poder bastante para representar** a la persona o entidad en cuyo nombre licite.
- b) **Declaración responsable** (según modelo recogido como **anexo 10**). La aportación inicial de la documentación relativa a la capacidad jurídica y de obrar se sustituirá por una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas en el Pliego para contratar. En tal caso, la Mesa de Contratación requerirá al licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación la posesión y validez de los documentos exigidos.

No obstante, en cualquier momento previo a la adjudicación, la Mesa de Contratación podrá solicitar al licitador que estime conveniente, que acredite la veracidad de las declaraciones solicitadas en el presente apartado, mediante la aportación de los documentos que se indican en la cláusula 27 de los presentes pliegos, para ello dispondrán de tres días hábiles. De no atender dicho requerimiento se entenderán que desisten de la licitación. En caso de presentarla con algún defecto subsanable, se les notificará confiriéndole el plazo de tres días hábiles para subsanar, con idéntico resultado en caso de no atender dicho requerimiento.

Sin perjuicio de lo anterior, deberá aportarse en este sobre la justificación del cumplimiento de las obligaciones fiscales y de seguridad social del licitador a la fecha de presentación de la oferta:

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Haciendas Forales, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.

- Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.
- c) En el caso de persona física o natural, **fotocopia del D.N.I.** de la persona o de su representante, y en el caso de persona jurídica, **N.I.F. de la Sociedad y D.N.I. de la persona representante.**
- d) Declaración Jurada, en caso de personas físicas o naturales y certificación para el supuesto de personas jurídicas, sobre las posibles **relaciones o vínculos con los accionistas y miembros integrantes del Consejo de Administración de VISESA.**
- e) Declaración Responsable de **no hallarse incurso en ninguno de los supuestos relacionados en el art. 71 de la LCSP.** Dicha declaración comprenderá expresamente, asimismo, la circunstancia de hallarse al corriente del **cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social** impuestas por las disposiciones vigentes.
- f) En el caso de que varias entidades participen en el procedimiento de licitación agrupadas en **Unión Temporal de Empresas**, para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz se deberán presentar los documentos exigidos por todos y cada uno de las entidades que la constituyan, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan, la participación de cada uno de ellos, la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios o el compromiso de constituir una sociedad entre los integrantes en caso de resultar adjudicatarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las entidades que componen la unión.

En el supuesto de que el contrato se adjudicase a una unión temporal de estas características, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el CIF asignado a dicha unión, antes de la formalización del contrato. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la del contrato hasta su extinción.
- g) **Dos certificados positivos de entidades financieras diferentes** que acrediten la **solvencia económica** del ofertante.
- h) Se puntuará positivamente la aportación de Certificación emitida por Institución Financiera que acredite **un análisis favorable para la financiación de la operación** concreta que se oferta.
- i) **Volumen anual de negocios, Patrimonio neto y resultado anual (BDI)** que se acreditarán por la presentación del Informe de Auditoría, Cuentas Anuales e Informe de Gestión del **ejercicio 2022**, salvo entidades que no estén obligadas a auditar sus cuentas y que deberán presentar el Informe de Revisión Limitada. En defecto de lo anterior, declaración del Impuesto de Sociedades de dicho ejercicio.
- j) **Relación de promociones promovidas/gestionadas en los últimos 6 años.** Para cada promoción se indicarán los siguientes datos:
 - Promotor/ gestor (en caso de UTE o sociedad señalar participantes y porcentaje).
 - Nombre de la promoción.
 - Emplazamiento.
 - Número de viviendas.
 - Fecha de inicio y fin de las obras.

- k) En el supuesto de que la solvencia financiera y técnica se acredite por medios externos pertenecientes a las empresas del grupo empresarial del que forma parte la licitadora, compromiso suscrito por la prestadora de la misma de asumir la responsabilidad solidaria del presente contrato conforme al modelo de declaración y asunción de responsabilidades y garantías que se incorpora como **anexo 11**.
- l) **Garantía provisional** de acuerdo con lo indicado en el apartado 15 del presente Pliego.
- m) **Documentos de los licitadores de carácter confidencial**. Se deberá indicar mediante una declaración complementaria, qué documentos administrativos y/o técnicos y datos presentados, han de ser considerados confidenciales. Esta circunstancia deberá además reflejarse claramente en el propio documento señalado como tal. De no aportarse esta declaración se considerará que ningún documento o dato posee dicho carácter.

2.- Las **empresas extranjeras, comunitarias y no comunitarias**, deberán aportar toda la documentación traducida de forma oficial al castellano y acreditar asimismo la siguiente documentación:

- Las empresas comunitarias deberán encontrarse habilitadas de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la LCSP y acreditar su inscripción en el Registro procedente según lo indicado en el artículo 84.2 de la LCSP.
- Las empresas no comunitarias deberán presentar el informe de reciprocidad relacionado en el artículo 68 de la LCSP y acreditar su capacidad de obrar mediante lo establecido en el artículo 84.3 de la LCSP.

Sobre B: Propuesta Económica

1.- Se formulará una **única propuesta económica**, con arreglo al Modelo de Proposición Económica que se incluye como **anexo 9** al presente Pliego. La Proposición Económica deberá estar firmada por el ofertante. No se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que se estime fundamental para considerar la oferta.

Se deberá expresar el precio total que el licitador asigna a la parcela RD-3 objeto de licitación, diferenciándose expresamente entre la parte del mismo que tiene la consideración de prima o precio de la opción de compra, y la parte que constituye propiamente precio de la compraventa.

Se acompañará igualmente: la Plantilla para la cuantificación de la oferta económica acompañada de la correspondiente Memoria Justificativa.

2.- El **porcentaje del precio total que aportará, como precio o prima de la opción de compra** que será objeto de valoración, habrá de ser como mínimo el 20% del tipo mínimo de licitación, es decir, **1.360.000 euros**, tal y como se establece en el presente Pliego.

El precio que se exprese no incluirá ni el IVA ni los gastos enunciados en el presente Pliego, que son por cuenta del ofertante.

24. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

La Mesa de Contratación acordará el rechazo de aquellas ofertas que:

- Incluyan algún documento dentro de un sobre diferente al indicado y ello comprometa el secreto de la oferta.
- Incumplan las condiciones o requisitos establecidos en el Pliego.
- No guarden concordancia con la documentación examinada y admitida.
- Sean inferiores al Tipo de licitación o en el caso de que la prima ofrecida sea inferior al 20 % del precio de licitación.

- Varíen sustancialmente el modelo de oferta establecido.
- Comporten un error manifiesto en el importe de la proposición.
- Exista reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

El cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no alteren su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la proposición.

Concluido el plazo de presentación de ofertas, la Mesa de Contratación procederá en un acto privado al examen y calificación de la documentación presentada en "SOBRE A. DOCUMENTACIÓN GENERAL", otorgando en el caso de vicios o defectos subsanables un plazo máximo de 3 días hábiles para la subsanación y lo comunicará a los interesados mediante fax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación. De igual forma, la Mesa podrá recabar del empresario la presentación de documentación complementaria o aclaratoria de la ya aportada.

La Mesa de Contratación procederá a **determinar las empresas que cumplen los requisitos para contratar y los de solvencia económica y técnica de los ofertantes establecidos con carácter de mínimos** en el presente Pliego, con pronunciamiento expreso sobre las proposiciones admitidas y excluidas y sobre las causas de su rechazo.

La apertura del SOBRE B "PROPUESTA ECONÓMICA" se llevará a cabo en el lugar, día y hora señalado en el anuncio del concurso, teniendo el carácter de acto público, procediéndose a la lectura de la oferta económica diferenciada entre la parte de la misma que tiene la consideración de prima o precio de la opción de compra, y la parte que constituye propiamente precio de la compraventa.

Serán declaradas válidas y admitidas las ofertas que cumplan con los requisitos previstos en este Pliego y en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, dándose por terminado el acto sin efectuar la adjudicación.

La Mesa formulará la propuesta de adjudicación al Consejo de Administración de VISESA. La propuesta de adjudicación no creará derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

El examen de la propuesta servirá de base para que, por el Consejo de Administración de VISESA, se adopte el correspondiente acuerdo, pudiendo no obstante apartarse de la propuesta o declarar desierta la licitación de forma motivada.

25.CRITERIOS DE SELECCIÓN Y DE ADJUDICACIÓN

Criterios de selección:

A fin de poder comprobar la aptitud de las empresas licitadoras y su selección, basándose en la cualidad y características de las mismas, se seguirán los siguientes criterios:

Las empresas licitadoras, para poder presentar ofertas, deberán cumplir **obligatoriamente** los siguientes requisitos:

- 1.- Presentar dos certificados positivos de entidades financieras diferentes en el que acrediten la solvencia económica del ofertante.
- 2.- Fondo de maniobra positivo en el último balance de situación auditado.
- 3.- Fondos propios superiores a 1.600.000 euros en el último balance de situación auditado

Además del cumplimiento de los 3 requisitos anteriores, las empresas deberán obtener un mínimo de 60 puntos sumando la puntuación obtenida en los siguientes apartados de Solvencia

económica del ofertante y Experiencia técnica de viviendas promovidas / gestionadas en los últimos 6 años:

Solvencia económica del ofertante (50 Puntos)

- Certificación de Entidad Bancaria que acredite un análisis favorable para la financiación de la operación concreta que se oferta. El ofertante que presente la Certificación obtendrá los puntos (5 Puntos).
- Cifra total del Patrimonio neto del Ofertante. Un punto por cada 0,5 millones de euros. Máximo 20 puntos. (20 Puntos)
- Cifra total del Importe neto de la cifra negocios del Ofertante. Un punto por cada 1 millón de euros. Máximo 15 puntos. (15 Puntos)
- Cifra total del Resultado del ejercicio del Ofertante. Un punto por 0,25 millón de euros. Máximo 10 puntos. (10 Puntos)

Experiencia técnica basada en la relación de viviendas promovidas/gestionadas en los últimos 6 años (50 Puntos)

- Número de viviendas promovidas o gestionadas (20 Puntos)
- Número de promociones realizadas de más de 80 viviendas (20 puntos)
- Número de viviendas en patrimonio de la sociedad explotadas en la actualidad en régimen de alquiler (10 puntos).

En cuanto al número de viviendas promovidas o gestionadas, el mínimo para obtener puntuación será de 200 viviendas, alcanzándose el máximo de 20 puntos con 1000 viviendas.

En cuanto al número de promociones realizadas de más de 80 viviendas, se puntuará con 5 puntos por cada promoción de más de 80 viviendas realizada, con un máximo de 20 puntos.

En cuanto al número de viviendas en patrimonio de la sociedad dedicadas actualmente al arrendamiento, se obtendrán 0,05 puntos por cada vivienda, alcanzándose el máximo de 10 puntos con 200 viviendas.

En el caso de empresas que concurran en Unión Temporal:

A) cada una de ellas debe cumplir independientemente los siguientes requisitos obligatorios: 2 certificados de solvencia económica; fondo de maniobra positivo.

B) Los fondos propios superiores a 1.600.000 € podrá acreditarse por las empresas de la UTE sumando los fondos de acuerdo con su participación en la misma.

C) el certificado de entidad financiera sobre la operación, puede ser presentado por cualquiera de las empresas a efectos de su valoración.

D) El requisito de experiencia técnica puede ser presentado por cualquiera de las empresas a efectos de su valoración;

E) La valoración del patrimonio neto, cifra de negocios y resultado del ejercicio será puntuable a cada empresa de la UTE según su participación en la misma.

- La experiencia técnica de viviendas promovidas/gestionadas se computará en los últimos 6 años.

Criterios de adjudicación

A) Precio total de adquisición de la parcela ofrecido (Lo), entendiendo por tal la suma de la prima o precio de la opción de compra (La) y el precio de la compraventa en ejercicio de la misma (Lb): **70 puntos**

$$Lo = La + Lb$$

Lo: Precio total de adquisición de la parcela.

La: Prima o precio de la opción de compra.

Lb: Precio de la compraventa de la parcela en ejercicio de la opción de compra.

$$Po = 70 * \sqrt{(Lo - T) / (Im - T)}$$

Po: puntos de la oferta a valorar

Io: Importe de la oferta a valorar

Im: Importe de la oferta más alta

T: Tipo de licitación

B) Incremento del precio de la opción de compra respecto al mínimo exigido en Pliego: **15 puntos**

Se valora el incremento del precio de la opción de compra en la forma siguiente:

$$P1 = 15 * \sqrt{(La - Lt) / (Lm - Lt)}$$

P1: puntos de la oferta a valorar

La: Importe de la prima o precio de la opción de compra a valorar

Lm: Importe de la prima o precio de la opción de compra más alta

Lt: Tipo de licitación de la prima o precio de la opción de compra (20% del precio total de licitación).

C) Número de viviendas de la promoción a desarrollar en la parcela destinadas al alquiler protegido, sea en la fórmula de vivienda de protección pública destinada al alquiler o en la fórmula de alquiler asequible **(15 puntos)**.

Se asignarán 15 puntos a la oferta que proponga el mayor número de viviendas destinadas a cualquier figura de alquiler protegido y al resto de ofertas de manera proporcional.

26.DESISTIMIENTO

WISESA podrá desistir del procedimiento **con anterioridad a su adjudicación**, siempre que exista causa que lo justifique y se determine en la resolución que se adopte a tal fin, debiendo comunicar tal decisión a las empresas que hubieran presentado una oferta. No existirá en tal caso compensación ni indemnización alguna a los licitadores por los gastos en que hubiesen incurrido.

27.PROPUUESTA DE ADJUDICACIÓN Y ADJUDICACIÓN

Se requerirá al licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación del contrato para que, dentro del plazo de 10 días hábiles, a contar desde aquel en que hubiera recibido el requerimiento, aporte los documentos que se relacionan a continuación:

- a) Documento o documentos que acrediten la personalidad del empresario y la representación, consistentes en Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de quien presenta la proposición o suscribe la oferta.

- b) Cuando el licitador sea una persona jurídica, escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil y número de identificación fiscal, cuando la inscripción fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable, todo ello debidamente compulsado. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- c) Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea, deberá acreditar su personalidad en la forma prevista en los artículos 67 y 84.2 de la LCSP.
- d) Los restantes empresarios no españoles acreditarán su capacidad de obrar en la forma prevista en los artículos 68 y 84.3 de la LCSP.
- e) Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, todo ello en original o copia compulsada. Igualmente deberán presentar fotocopia compulsada del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
- f) En caso de tratarse de una UTE, Comunidad de Bienes o sociedad civil, constituida al efecto, acreditación de la constitución de la misma en escritura pública, antes de la firma del contrato, así como el CIF correspondiente, quedando obligados solidariamente ante VISESA los empresarios/empresas que compongan dicha Unión, quienes deberán nombrar un representante o apoderado único, con poderes bastantes para ejecutar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven del contrato hasta su extinción.
- g) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y Haciendas Forales, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 del RGLCAP.
- h) Original o copia compulsada del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto del contrato, siempre que ejerza actividades sujetas a dicho impuesto, en relación con las que venga realizando a la fecha de presentación de su proposición, referida al ejercicio corriente, o el último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las exenciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención.

Las agrupaciones y uniones temporales de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

- i) Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 14 del RGLCAP.
- j) Abono del coste de los anuncios. Abonar el importe de todos los anuncios que se publiquen con ocasión de la licitación y adjudicación del presente concurso.

- k) Certificado de titularidad de la cuenta bancaria donde se realizará el ingreso de las reservas o anticipos.

El Director General de VISESA, facultado por el Consejo de Administración, **adjudicará el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación**, que será publicada y notificada al adjudicatario y al resto de licitadores.

De no cumplimentarse adecuadamente la presentación en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, pudiendo VISESA proceder, en su caso, a **recabar la misma documentación al licitador siguiente**, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas. Igual procedimiento se seguirá cuando, una vez adjudicada la oferta y suscrito el contrato, deba procederse a la resolución del contrato con el inicial adjudicatario o este no ejercite la opción de compra.

VII.- CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSMISIÓN Y FORMALIZACIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA Y POSTERIOR ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

28.CONDICIONES DE LA TRANSMISIÓN

La enajenación de la parcela se realizará conforme a las condiciones de adjudicación recogidas en el presente Pliego y según la oferta adjudicada por el Consejo de Administración de VISESA.

29.OPCIÓN DE COMPRA

La **formalización de la opción de compra** de la parcela RD-3 se realizará con el adjudicatario, conforme al modelo de documento que se adjunta como **anexo 12** de este pliego, **entre el 31 de octubre y el 31 de diciembre de 2023**.

La opción de compra **únicamente la podrá suscribir el adjudicatario de la parcela**, salvo que VISESA aceptara por escrito la cesión que realice el adjudicatario del Concurso en los términos de la Cláusula 29 y siempre que ello no suponga ningún retraso para procederse a la formalización de la opción de compra o vulneración de los Pliegos en que se ha desarrollado el Concurso público, y siempre y cuando el que la vaya a formalizar reúna las mismas condiciones de solvencia técnica, económica y profesional que el adjudicatario, y permaneciendo éste como responsable solidario hasta el momento de la suscripción de la oportuna escritura pública de compraventa.

A este respecto, en el supuesto de que el adjudicatario sea una Unión Temporal de Empresas que ha licitado con el compromiso de constituir una Sociedad en el supuesto de resultar adjudicatario, la opción de compra podrá suscribirse directamente con la Sociedad a constituir, sin perjuicio de la posibilidad de hacerlo con la Unión Temporal y su posterior cesión a la Sociedad conforme lo dispuesto en la cláusula 29 siguiente. En todo caso, debe acreditarse, con carácter previo, el cumplimiento de las condiciones prevista al efecto en el presente Pliego, en cuanto a la responsabilidad solidaria de las obligaciones.

De la misma forma, en el supuesto de que la solvencia se haya acreditado por la adjudicataria mediante medios externos, pertenecientes al grupo empresarial del que forme parte, en el momento de procederse a la suscripción de la oportuna opción de compra, deberá asumirse por los titulares de la solvencia aportada, de manera expresa y con carácter solidario, las obligaciones previstas en el presente pliego.

De acuerdo con lo especificado en el apartado 17 de este Pliego, el adjudicatario deberá **abonar a VISESA** como precio o prima de la opción de compra la cantidad indicada como tal en la oferta que haya propuesto, con un **valor mínimo del 20%** del tipo base de licitación citado anteriormente (**1.360.000,00 euros**).

El documento privado de opción de compra recogerá la obligación del adjudicatario de **devolución a los compradores de las viviendas o cooperativistas de las cantidades percibidas a cuenta de la construcción de vivienda, conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Edificación y normativa de viviendas de protección pública aplicable**, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos o no se obtenga la licencia de primera ocupación, todo ello de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

Se incluirá igualmente, la obligación del adjudicatario de **notificar a VISESA**, con carácter previo a la percepción de cualquier cantidad de reserva o anticipo, **la referencia al contrato de seguro o aval bancario que haya contratado o vaya a contratar** con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista y cuenta bancaria donde se realizará el ingreso de las reservas o anticipos, adjuntándose al mismo, como anexo, una copia de todo ello.

Tal y como se ha señalado dicha obligación se refiere a la cantidades percibidas a cuenta de la edificación, las cuales, única y exclusivamente, conforme lo previsto en la normativa de aplicación se podrán percibir a partir de la obtención de la correspondiente licencia de edificación y calificación provisional.

Si por cualquier motivo el adjudicatario percibe cantidad alguna con anterioridad a la obtención de la correspondiente licencia de edificación, bien como reserva de su condición de socio de la futura cooperativa a constituir, en su caso, o en cualquier otro concepto, con independencia de que las mismas sean destinadas o no a la adquisición de viviendas, las misma deberá depositarse en una cuenta bloqueada y garantizándose su devolución, mediante la oportuna pignoración de la misma a favor de quien la haya abonado, hasta la obtención de la oportuna licencia de edificación y calificación provisional, momento en que se procederá a su aseguramiento conforme lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación y normativa de viviendas de protección pública.

Se exceptúa de lo señalado en el párrafo anterior, el supuesto de que la aportación realizada sea a capital de la cooperativa, en cuyo caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley de Cooperativas de Euskadi.

La opción de compra de la parcela tendrá una **vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024**.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que, llegada la fecha de vencimiento del indicado plazo, no pueda ejercerse la misma por causas imputables a VISESA, dicho plazo quedará automáticamente prorrogado hasta que desaparezcan las causas que impiden su ejercicio, y en todo caso, como máximo hasta transcurridos **TRES (3) MESES adicionales al plazo inicial**.

En todo caso, y con independencia de lo previsto en el párrafo anterior, el plazo de ejercicio de la opción podrá ser prorrogado de común acuerdo mediante petición motivada del adjudicatario y debidamente aceptada por VISESA, **POR UN PLAZO MÁXIMO DE TRES (3) MESES MÁS**, debiendo suscribirse la oportuna adenda a tal efecto.

La opción de compra podrá ser ejercida por el adjudicatario, o quien, en su caso le sustituya conforme las condiciones previstas en el presente Pliego, en cualquier momento durante el plazo de duración de la misma.

El ejercicio de la opción de compra deberá realizarse mediante el otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de compraventa debiendo ser **notificado fehacientemente** por el adjudicatario a VISESA, en el domicilio social de ésta, la fecha de formalización de la Escritura con anterioridad a que el plazo de la opción haya finalizado.

De no comunicar el adjudicatario el ejercicio de la opción de compra en el plazo señalado **perderá aquél su derecho, decayendo la opción, y quedando la cantidad entregada en concepto**

de prima o precio de la opción en poder de VISESA, sin necesidad de trámite adicional alguno.

En el supuesto de no ejercicio de la opción, VISESA **se reserva el derecho de adjudicar el concurso al siguiente licitador con mayor puntuación**. Si no se hiciera uso de dicho derecho y se procediera a la resolución, se procederá a la devolución de las correspondientes garantías provisionales a todos los licitadores.

En el caso de que por VISESA se haga uso en los supuestos señalados de la facultad de adjudicar al siguiente licitador con mayor puntuación, se procederá a la formalización de la opción de compra en el plazo máximo de DOS MESES desde la nueva adjudicación, y la misma tendrá una vigencia máxima de SEIS MESES. En caso de incumplimiento del nuevo adjudicatario se procederá a la incautación de la garantía provisional y demás consecuencias previstas en el Pliego para el caso de la primera adjudicación.

Si transcurrido el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra prevista en la presente cláusula, prórroga máxima incluida, la misma no puede ser ejercitada por causas imputables a VISESA, se procederá a la resolución del contrato, procediéndose a la devolución al optante de la cantidad abonada en concepto de precio o prima de la opción, así como los gastos de publicidad abonados y al resto de licitadores de las correspondientes garantías provisionales, ya que en este caso no existirá posibilidad de proceder a la adjudicación al siguiente licitador.

De manera simultánea a la resolución señalada se procederá a la devolución a los licitadores de la garantía provisional depositada, en caso de que no se opte por la posibilidad de adjudicar al siguiente con mayor puntuación.

30. TRANSMISIONES POSTERIORES DE LA OPCIÓN DE COMPRA

Se podrá efectuar la transmisión de la opción de compra antes de su ejercicio siempre que el adquirente reúna al menos los requisitos de solvencia (técnica, profesional y económica) del transmitente adjudicatario inicial y en ella se recoja expresamente la subrogación en todas las obligaciones y deberes del adjudicatario y el cumplimiento de los diferentes plazos, compromisos, elementos de construcción y mejoras comprometidas en su oferta, permaneciendo, en todo caso, el titular adjudicatario como responsable solidario ante VISESA hasta el momento de la suscripción de la oportuna escritura pública de compraventa y abono del precio acordado.

En todo caso, **la transmisión de la opción de compra, y la consiguiente subrogación por el adquirente en los derechos y obligaciones del pliego y de la propia opción de compra, deberá contar con la autorización previa, expresa y escrita de VISESA**, y no podrá suponer beneficio alguno para el transmitente de tal forma que la misma deberá efectuarse por el mismo importe abonado hasta la fecha por éste (prima o precio de la opción), **sin que pueda incrementarse dicha cantidad en ningún caso**.

Estas transmisiones **únicamente** se podrán efectuar **con empresas del mismo grupo, entre miembros de la misma UTE, a favor de la sociedad a constituir entre los integrantes de la misma o, en el caso de gestoras de cooperativas**, con la cooperativa de vivienda gestionada.

De la misma forma, las transmisiones señaladas, en el supuesto de que se produzcan deberán cumplir con todos los requisitos de índole fiscal que les resulten de aplicación, y en particular, proceder a la presentación de la correspondiente liquidación ante la Hacienda que corresponda.

31. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA

El ejercicio de la opción de compra y su elevación a Escritura Pública se realizará **antes de la finalización del periodo de la Opción de Compra** en la notaría designada por la adquirente, de entre las del lugar donde se ubica la parcela objeto de compraventa, con una antelación de quince (15) días, la fecha de suscripción de la escritura.

Con la formalización de la escritura pública **deberá abonarse la totalidad del precio de adquisición de la parcela**, impuestos incluidos, así como los gastos de formalización.

Previamente al otorgamiento de la escritura pública, VISESA efectuará los trámites precisos para la transmisión de la parcela, **libre de cargas y gravámenes y** en la situación y con las características medioambientales indicadas en el presente pliego. Como excepción a lo señalado debe estar a lo previsto en la cláusula 12ª anterior sobre la posibilidad de acuerdo entre las partes en relación al levantamiento y cancelación de la hipoteca existente sobre la finca de cara a la aplicación de la inversión del sujeto pasivo de IVA.

Una vez realizado el desembolso de la cantidad indicada en el párrafo anterior, y abonado por tanto el precio de la compraventa se procederá a la **devolución de la garantía provisional** al resto de licitadores.

En todo caso, **se podrá formalizar la compraventa en un plazo inferior** al anteriormente establecido.

En el momento de formalizar la compraventa **se pagará la parte de la propuesta económica efectuada y en base a la cual se ha adjudicado el concurso, que se ha designado como precio de la compraventa**, es decir, la parte de dicha propuesta económica deducido el importe señalado como precio o prima de la opción.

En el supuesto de que la solvencia se haya acreditado por la adjudicataria mediante medios externos, pertenecientes al grupo empresarial del que forme parte, en el momento de procederse a la suscripción de la oportuna escritura pública, deberá asumirse por los titulares de la solvencia aportada, de manera expresa y con carácter solidario, las obligaciones previstas en el presente pliego.

Si una vez fijada la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la parcela entre las partes, y en todo caso antes de la fecha límite de la finalización del periodo de la opción de compra, **el adjudicatario de la enajenación no llegare a comparecer ante el Notario designado en la fecha determinada, o compareciendo no otorgase la escritura por causas no imputables a VISESA**, y por lo tanto la compraventa no pudiera hacerse efectiva, se considerará incumplimiento del adjudicatario, imputable al mismo, resolviéndose a todos los efectos y de manera automática el contrato, y quedando el importe en su momento abonado como prima de opción, en beneficio de VISESA, en concepto de cláusula penal libremente aceptada y pactada, y no sustitutiva de la oportuna indemnización por los daños y perjuicios irrogados. Dicha cláusula penal se ha pactado que, en todo caso, será aplicada en su integridad, por ser así acordado libremente, y no pudiendo ser por tanto objeto de moderación judicial, en su caso. En todo caso VISESA se reserva en este supuesto la posibilidad de proceder a la adjudicación del contrato al siguiente licitador con mayor puntuación. Si no se hiciera uso de dicho derecho y se procediera a la resolución, se procederá a la devolución de las correspondientes garantías provisionales a todos los licitadores.

Dicha penalización, no supone, como se ha señalado menoscabo alguno de la obligación de indemnizar a VISESA por los **daños y perjuicios** que la misma pueda soportar como consecuencia de reclamaciones de terceros derivados del incumplimiento del adjudicatario.

Si transcurrido el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra prevista en la presente cláusula, prórroga máxima incluida, la misma no puede ser ejercitada por causas imputables a VISESA, se procederá a la resolución del contrato, procediéndose a la devolución al optante de la cantidad abonada en concepto de precio o prima de la opción, así como los gastos de publicidad abonados y al resto de licitadores de las correspondientes garantías provisionales, ya que en este caso no existirá posibilidad de proceder a la adjudicación al siguiente licitador.

De manera simultánea a la resolución señalada se procederá a la devolución a los licitadores de la garantía provisional depositada, y al resto de licitadores, en caso de que no se opte por la posibilidad de adjudicar al siguiente con mayor puntuación.

32.GASTOS E IMPUESTOS

El adjudicatario del Concurso Público deberá acreditar el haber satisfecho los **gastos de publicidad** del Concurso, que le serán facturados por VISESA, **antes de la firma de la opción de compra**.

Serán por cuenta del adjudicatario todos los **gastos correspondientes a la opción de compra, transmisión de la parcela, formalización, escrituración y Registro**.

En cuanto a los **Impuestos**, tanto en la opción de compra como en el otorgamiento de la escritura de compraventa, serán por cuenta del adjudicatario el Impuesto Sobre Valor Añadido (IVA) y el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a excepción del causado por el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), que se abonará por VISESA

33.INICIO DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

El adjudicatario del Concurso deberá iniciar las obras de edificación de la promoción en el plazo máximo de **SEIS (6) MESES desde la obtención de la licencia municipal de obras o cédula de calificación provisional, el hito que se produzca con posterioridad**, y en todo caso en el plazo máximo de **DOCE (12) MESES desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa**.

A los presentes efectos se entiende por inicio de obras, el inicio efectivo de las mismas, previa suscripción de la correspondiente acta de replanteo, una vez obtenida la licencia de obras correspondiente.

Cuando así lo autorice el órgano competente para el otorgamiento de la licencia de obra y calificación provisional, **será posible fasear la ejecución de la promoción** en los términos que aquél determine.

A tal efecto, por parte del adjudicatario se asume el compromiso de proceder a la **solicitud de la oportuna licencia de obras y solicitud de calificación provisional**, con la presentación de la correspondiente documentación técnica completa, en el plazo de **TRES (3) MESES desde la fecha del otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa**.

El incumplimiento imputable al adjudicatario del citado plazo para el inicio de las obras (tanto del referido desde el momento de obtención de la licencia municipal, como del previsto desde el otorgamiento de la escritura pública dará lugar a la imposición al adjudicatario de las siguientes penalidades diarias:

- Durante los primeros 30 días de retraso, la cantidad diaria en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.
- A partir del día 31 hasta el 60, la cantidad diaria en la proporción de 0,70 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.
- Y desde el día 61 de demora, la cantidad diaria en la proporción de 0,80 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

La constitución en mora del adjudicatario no precisará intimación previa por parte de VISESA.

33.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO A FAVOR DE VISESA

VISESA gozará de un derecho adquisición preferente sobre la finca objeto de transmisión, que se materializa en un derecho de tanteo convencional y en un derecho de retracto convencional.

A).- Tanteo convencional.

a) El adjudicatario deberá poner en conocimiento de VISESA de forma fehaciente, su intención de proceder a la enajenación de la finca o de derechos sobre ella, indicando las condiciones y precio de la proyectada enajenación, el objeto de la misma, y la identidad del adquirente.

b) VISESA tendrá un plazo de treinta días naturales desde la recepción de la comunicación referida en la letra a) que precede para comunicar por conducto fehaciente al adjudicatario que ejercita el derecho de adquisición preferente. La comunicación que realice a tal efecto VISESA deberá llegar a conocimiento del adjudicatario antes de que transcurran dichos treinta días naturales.

c) Si VISESA no manifestara en el plazo y forma citada su voluntad de ejercer el derecho de adquisición preferente, quedará libre el adjudicatario para enajenar la finca objeto de esta escritura o de derechos sobre ella, en las condiciones comunicadas a VISESA.

B).- Retracto convencional.

a) El adjudicatario deberá poner en conocimiento de VISESA, de forma fehaciente, la enajenación que haya realizado de la finca objeto de esta escritura o de derechos sobre ella, remitiendo de forma fehaciente a VISESA en el plazo máximo de quince días (15) desde su firma copia autorizada de la escritura pública en que dicha enajenación se haya formalizado.

b) Dicha copia deberá contener la indicación, al menos, de las condiciones y precio de la enajenación, el objeto de la misma, y la identidad del adquirente.

c) VISESA podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de treinta días (30) naturales desde la recepción de la comunicación referida en el apartado anterior en los dos siguientes casos:

- Si el adjudicatario no hubiere realizado la notificación establecida en el apartado "Tanteo convencional" a efectos de que lo ejercite VISESA en la forma antes indicada.
- O si las condiciones en que la enajenación se ha efectuado son distintas a las anunciadas por el adjudicatario a efectos del ejercicio del derecho de tanteo convencional pactado.

C).- Cláusulas comunes.

a) Plazo.- El derecho de adquisición preferente establecido quedará sin efecto transcurridos **diez años desde la fecha de la Escritura Pública de compraventa con el adjudicatario, o en el momento en que se dé inicio a la construcción de la promoción**, quedando libre el adjudicatario para disponer de la finca o de derechos sobre la misma una vez concurra el primero de los señalados hitos.

b) Transcurridos seis meses desde que acontezca el primero de los hitos previsto en el apartado anterior, consiente VISESA que pueda el adjudicatario solicitar y obtener la cancelación registral del derecho de adquisición preferente establecido a no constar asiento en el Registro del que resulte el ejercicio del mismo.

c) Precio.- En el caso de que la transmisión proyectada tenga lugar **antes de transcurrir el plazo de 12 meses** desde la firma de la Escritura Pública de compraventa con el adjudicatario, el precio de adquisición preferente por el que VISESA podrá ejercer su derecho ascenderá al **precio de adjudicación con una reducción del 25 %, no siendo inferior dicho precio al precio tipo de la licitación. Transcurrido el citado plazo de 12 meses, el precio de adquisición preferente será el de adjudicación.**

En caso de que la transmisión proyectada tenga lugar una vez se haya producido el devengo de las penalidades recogidas en el apartado 32 de este pliego, el precio de adquisición preferente por el que VISESA podrá ejercer su derecho se minorará en el importe las penalidades devengadas al momento de la escrituración.

c) Domicilios.- Se fijan como domicilios a efectos de las comunicaciones y notificaciones derivadas del derecho de adquisición preferente los que figuran en la Escritura Pública de compraventa.

d) Gastos.- Los gastos derivados de las comunicaciones fehacientes serán de cuenta de quien las realice. Los gastos notariales y registrales derivados de los documentos en que se ejercite el derecho de adquisición preferente se pagarán con acuerdo a lo que fije la Ley.

e) Plazo para el pago del precio.- Una vez comunicado por VISESA el efectivo ejercicio por su parte del derecho de adquisición preferente según lo pactado, el pago del precio correspondiente y el otorgamiento de la escritura pública pertinente deberán realizarse en el plazo máximo de sesenta días (60) desde la comunicación que se realice notificando el ejercicio de dicho derecho.

f) VISESA deberá notificar al adjudicatario con al menos siete días (7) naturales de antelación, la fecha, la hora y la Notaría en que se vaya a firmar la escritura pública en la que se materialice el ejercicio de su derecho y se pague el precio correspondiente.

VIII. INCUMPLIMIENTOS Y RESOLUCIÓN

Si el adjudicatario **no suscribiera el contrato de opción de compra** en los plazos establecidos para ello, con el abono del precio o prima de la opción, por causas no justificadas e imputables al mismo, se procederá a la **incautación de la garantía provisional**, procediéndose a una nueva adjudicación a favor del siguiente licitador con mayor puntuación.

Conforme lo dispuesto en la cláusula 30 anterior, si una vez fijada la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la parcela entre las partes, y en todo caso antes de la fecha límite de la finalización del periodo de la opción de compra, **el adjudicatario de la enajenación no llegare a comparecer ante el Notario designado en la fecha determinada, o compareciendo no otorgase la escritura por causas no imputables a VISESA** y por lo tanto la compraventa no pudiera hacerse efectiva, se considerara incumplimiento del adjudicatario, imputable al mismo, resolviéndose a todos los efectos y de manera automática el contrato, y quedando el importe en su momento abonado como prima de opción, en beneficio de VISESA, en concepto de cláusula penal libremente aceptada y pactada, y no sustitutiva de la oportuna indemnización por los daños y perjuicios irrogados. Dicha cláusula penal se ha pactado que, en todo caso, será aplicada en su integridad, por ser así acordado libremente, y no pudiendo ser por tanto objeto de moderación judicial, en su caso.

Dicha penalización, no supone, como se ha señalado menoscabo alguno de la obligación de indemnizar a VISESA por los **daños y perjuicios** que la misma pueda soportar como consecuencia de reclamaciones de terceros derivados del incumplimiento del adjudicatario.

Será **causa de resolución** del contrato, procediéndose a la resolución automática del mismo, el incumplimiento de cualquiera de las **obligaciones esenciales** del mismo, y adicionalmente a ellas, y en especial las siguientes:

- El incumplimiento de las condiciones recogidas en la cláusula 13 del Pliego sobre **actuaciones de preventa, publicidad y entregas de dinero** con anterioridad a la notificación de la adjudicación.

Si una vez notificada la adjudicación se llegara a demostrar la existencia de actuaciones recogidas en los párrafos tercero y cuarto de la señalada cláusula 13 por parte de la empresa adjudicataria, VISESA podrá reclamar la pertinente indemnización por los daños y perjuicios que por tal conducta se le hayan podido causar, sin perjuicio de emprender cualquier otro tipo de acciones procesales ante cualquier orden jurisdiccional contra cualquier persona física o jurídica que haya participado en dichas actuaciones. Igualmente, VISESA podrá dejar sin efecto la adjudicación ya acordada y adjudicar la parcela a la segunda mejor oferta de entre las presentadas, perdiendo el adjudicatario inicial la garantía provisional depositada.

- El incumplimiento de las obligaciones referidas en la cláusula 28 respecto a las garantías a aportar a los **compradores de las viviendas o cooperativistas de las cantidades percibidas a cuenta y la obligación de notificar a VISESA**, con carácter previo a la

percepción de cualquier cantidad de reserva o anticipo, **la información indicada en dicho apartado**. En este supuesto, el adjudicatario perderá el importe abonado como precio o prima de la opción como cláusula penal en compensación por los daños y perjuicios irrogados, sin perjuicio de reservarse el ejercicio de las acciones que procedan en caso de que con dicho importe no se lleguen a cubrir la totalidad de aquellos.

En todo caso, en el supuesto de resolución del contrato por las causas señaladas, VISESA se reserva el derecho de proceder a la adjudicación del concurso al siguiente licitador con mayor puntuación.

IX. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

Se creará una Comisión de Seguimiento compuesta por dos miembros de cada una de las empresas, que serán designados por la adjudicataria de la parcela y VISESA.

Dicha Comisión asumirá, sin perjuicio de las competencias que correspondan a cada una de las partes, el conocimiento y resolución del conjunto de condicionantes derivados del Pliego y del contrato.

X. JURISDICCIÓN

Las cuestiones litigiosas suscitadas se someterán a la Jurisdicción Civil y en particular, a los Juzgados y Tribunales de Vitoria-Gasteiz.

XI. TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 13 del Reglamento Europeo de Protección de Datos, le proporcionamos la siguiente información básica sobre el tratamiento de sus datos a través de este formulario:

Responsable del tratamiento: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A

Datos de contacto del DPO: dpo@visesa.eus

Finalidad: gestionar la presente licitación de enajenación y, en caso de adjudicación, formalización de la compraventa.

Legitimación: aplicación de medidas precontractuales y, en caso de adjudicación, ejecución del contrato.

Destinatarios: Tribunal Vasco de Cuentas.

Derechos: acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.

Información adicional: puede consultar la información adicional y detallada sobre protección de datos en el siguiente enlace.

Tratamiento de datos de carácter personal

De acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE se informa de los siguientes aspectos sobre el tratamiento de datos personales de los licitantes y adjudicatario del servicio:

Responsable del tratamiento: VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA, con CIF A20306775, domicilio en Portal de Gamarra, 1A - 2ª Planta – C.P. 01013 Vitoria (Álava), teléfono 945 21 40 38 y correo electrónico: visesa@visesa.eus

Datos de contacto del Delegado de Protección de Datos: dpo@visesa.eus

Finalidad del tratamiento: gestionar la presente licitación de enajenación de tal forma que, en caso de resultar finalmente adjudicatario del mismo, se utilizarán con la finalidad de la adecuada formalización de la relación contractual.

Legitimación: respecto a los datos personales de los licitantes, la base legal o jurídica para el tratamiento de los datos personales es la aplicación de las medidas precontractuales necesarias para la gestión de misma.

Respecto a los datos personales del adjudicatario, la base legal es la ejecución del contrato que se suscriba entre las partes.

Destinatarios de los datos: Tribunal Vasco de Cuentas, como órgano fiscalizador de nuestra actividad y ello en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1/1988, de 5 de febrero, del Tribunal Vasco de Cuentas y, en su caso, a la administración tributaria competente para cumplir con las correspondientes obligaciones fiscales y tributarias, y ello en cumplimiento de la Norma Foral Tributaria que resulte aplicable en cada provincia.

Plazo de conservación de los datos: los datos personales de los licitantes los conservaremos durante el plazo de vigencia de la licitación y, una vez finalizada, durante los plazos de prescripción de responsabilidades.

Respecto de la *empresa adjudicataria*, durante los plazos de prescripción de obligaciones legales y tributarias.

Derechos de protección de datos: en cualquier momento puede solicitarnos el acceso a sus datos personales o, en su caso, su rectificación o supresión, la limitación del tratamiento en cuyo caso únicamente los conservaremos para el ejercicio o la defensa de reclamaciones, su oposición al mismo, a no ser objeto de una decisión basada únicamente en el tratamiento automatizado, incluida la elaboración de perfiles, así como su derecho a la portabilidad de los datos personales.

Para ello deberá enviar una solicitud por escrito dirigida a VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA en Portal de Gamarra, nº 1A-2ª Planta - C.P. 01013 de Vitoria (Álava), o bien enviando un correo electrónico a dpo@visesa.eus, acompañando en todo caso fotocopia de su DNI.

Puede presentar una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, bien a través de su sede electrónica o en su domicilio, en la calle Jorge Juan, nº 6, C.P. 28001 de Madrid.

ANEXOS (adjuntos en carpeta)

Anexo 1. Información registral de la parcela

Anexo 2. Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de 10/03/2022

Anexo 3. Condiciones urbanísticas

Anexo 4. Plano urbanización y plazos estimados por la Junta

Anexo 5. Estudio Geotécnico

Anexo 7. Cuadro resumen de la información no vinculante del proyecto edificatorio (superficies y usos)

ANEXO VI: GARANTÍA PROVISIONAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca) NIF con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en en la calle/plaza/avenida y en su nombre (nombre y apellidos de los Apoderados)..... con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte inferior de este documento,

AVALA

a : (nombre y apellidos o razón social del avalado)
 ..NIF, en concepto de GARANTÍA PROVISIONAL para responder de las obligaciones derivadas de la participación en el concurso para la enajenación a título oneroso de la parcela RD3 de la UE 1 de la AI 1 del área Mixta de Zorrotzaurre.

por importe de: (en letra).....
euros (en cifra).....

Este aval permanecerá vigente hasta que la Sociedad Pública VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA/ EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, EA decida expresamente declarar la extinción de la obligación garantizada y la cancelación del aval. El aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Sociedad Pública VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, SA/ EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, EA ..(lugar y fecha).....
(razón social de la entidad).....
(firma de los apoderados)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA CGD O ABOGACÍA DEL ESTADO

Provincia: Fecha: Número o Código:

MODELO GARANTÍA MEDIANTE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

Certificado número.....

La entidad aseguradora (1).....en adelante asegurador,
con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en,
calle....., y CIF.....debidamente representado por D.
(2)....., con poderes suficientes para obligarle en
este acto, según resulta de la verificación de la representación de la parte
inferior de este documento

ASEGURA

A (3), NIF/CIF....., en concepto
de tomador de seguro, ante
(4)....., en adelante
asegurado, hasta el importe de (5)....., (en cifra
y letra).....Euros, en los términos y condiciones establecidos en el
pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el contrato
(6)....., en concepto de garantía provisional para responder de las
obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a
las normas y demás condiciones contractuales precitadas frente al
asegurado.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes no dará derecho
al asegurador a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la
cobertura del asegurador suspendida ni éste liberado de su obligación, caso
de que el asegurador deba hacer efectiva la garantía.

El asegurador no podrá oponer al asegurado las excepciones que puedan
corresponderle contra el tomador del seguro.

El asegurador asume el compromiso de indemnizar al asegurado al primer
requerimiento de VISESA, en los términos establecidos en la Ley de Contratos
del Sector Público y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que (7)....., o
quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su
cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en el pliego de
cláusulas administrativas particulares, la Ley de Contratos del Sector Público
y legislación complementaria.

En....., a.....de.....de.....

ANEXO IX: OFERTA ECONÓMICA Y FORMA DE PAGO

D./Dña., con DNI nº en su propio nombre o en representación de con CIF nº y domicilio, calle

- A) Que ha examinado y conoce el Pliego de Condiciones por el que se rige el Concurso público para la enajenación de la parcela....
- B) Que encuentra de conformidad, se somete voluntariamente y acepta íntegramente el Pliego de Condiciones que rige el presente Concurso.
- C) Que presenta oferta económica al Concurso para la adquisición de la parcela ..., convocado por "VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI SA/EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, EA" (VISESA), por importe total de (en número y letra) EUROS, IVA excluido.

En el precio ofertado no está incluido el IVA, ni cualquier otro impuesto o tributo y/o gasto que se derive de la adjudicación del objeto anteriormente referenciado, conforme a lo establecido en el pliego regulador del Concurso.

- D) Que establece un pago adelantado como precio de la opción de compra, % del importe total ofertado, a satisfacer en el momento de la formalización de la opción de compra.

El resto del precio se abonará al contado, en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.

- E) ... (en número y letra) de viviendas de la promoción a desarrollar en la parcela destinadas al alquiler protegido, sea en la fórmula de vivienda de protección pública destinada al alquiler o en la fórmula de alquiler asequible.

En, a ...de de 2023.

Fdo.:

ANEXO X: DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña., con DNI nº en su propio nombre o en representación de, con CIF nº y domicilio, calle, DECLARA bajo su responsabilidad:

- Que la empresa a la que represento tiene personalidad jurídica y plena capacidad de obrar necesaria para suscribir el presente contrato.
- Que la empresa y sus administradores y/o representantes, no se hallan comprendidos en ninguna de las causas de incapacidad, incompatibilidad o prohibición para contratar previstos en la Ley de Contratos del Sector Público.
- No estar incurso en los supuestos del artículo 42 del Código de Comercio y 18.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

Lo que declaro a los efectos previstos en el presente Pliego, comprometiéndose a presentar la justificación acreditativa de tales requisitos en el plazo que sea requerido por la mesa de contratación, indicando que poseo todos los requisitos en el momento de presentación de la presente declaración responsable.

En, a ...de de 2023.

Fdo.:

ANEXO XI: MODELO DE DECLARACIÓN DE PRESTACIÓN DE SOLVENCIA EXTERNA Y ASUNCIÓN DE RESPONSABILIDAD SOLIDARIA Y DE GARANTÍAS DEL PLIEGO

DON _____, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad número _____, en nombre y representación de la mercantil _____, domiciliada en _____, provista de C.I.F. _____, en su condición de _____ de la misma, tal y como resulta de _____, a los efectos oportunos, **DECLARA:**

1º.- Que la entidad mercantil que representa conforma un grupo empresarial en los términos del artículo 42 del Código de Comercio del cual forma parte la mercantil _____, la cual va a participar en el concurso convocado por VISESA para para la enajenación a título oneroso de la parcela RD3 de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Bilbao, publicado en _____ y _____ con fecha _____.

2º.- Que en el señalado concurso se exige a los licitadores la acreditación de una solvencia económica, financiera y técnica en los términos previstos en la cláusula 24 del Pliego rector, la cual conforme lo dispuesto en la cláusula 14 del mismo Pliego podrá ser acreditada a través de medios externos pero siempre pertenecientes a empresas integrantes del grupo empresarial de que forme parte la licitadora, debiendo quien preste dicha solvencia suscribir la oferta y asumir de manera solidaria las responsabilidades y garantías previstas en el pliego y posterior contrato, en caso de resultar adjudicatario.

3º.- Que a tal efecto, la mercantil _____ se compromete a prestar su solvencia económica, financiera y técnica a la mercantil _____, conforme al documento de compromiso que se adjunta, y mantener dicho compromiso, en caso de que resulte adjudicataria del procedimiento de licitación durante toda la vigencia de los compromisos y obligaciones regulados en el pliego rector.

4º.- Que la mercantil que represento tiene conocimiento de la oferta presentada por la mercantil _____, suscribe ya sume íntegramente la misma a los efectos que le corresponde conforme lo dispuesto en el Pliego rector del procedimiento de licitación.

5º.- Que de la misma forma, y a tal efecto, por parte de mi representada se asumen de manera solidaria con la mercantil _____, en caso de que la misma resulte adjudicataria del procedimiento de licitación todas las obligaciones derivadas del pliego rector del procedimiento de licitación y de los contratos derivados del mismo, frente a la entidad adjudicataria VISESA, asumiendo frente a esta con el mismo carácter solidario, todas las garantías que le puedan ser exigibles por razón de su participación en el procedimiento en los términos del pliego rector.

6º.- E igualmente se compromete a suscribir cuantos documentos públicos y/o privados sean precisos al objeto de llevar a efecto los compromisos

asumidos, así como cualesquiera otros documentos que le puedan ser exigido como consecuencia del pliego rector.

Lo que se suscribe con el carácter de declaración responsable a los efectos oportunos en ____, a __ de _____ de 2023.

Fdo.: _____

ANEXO XII: MODELO CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

MODELO DE CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA

En Vitoria-Gasteiz, a ____ de _____ de dos mil _____.

REUNIDOS

- De una parte, **DON/DOÑA** _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio en _____, y provisto de Documento Nacional de Identidad número _____.
- Y de otra parte, **DON/DOÑA** _____, mayor de edad, vecino de _____, con domicilio en _____, y provisto de Documento Nacional de Identidad número _____.

ACTUAN

- El primero, en representación de representación de la sociedad pública **VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A./EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A.** (en adelante **WISESA**), domiciliada en _____ calle _____, constituida con duración indefinida en la escritura autorizada por el Notario de _____ Don _____ el día _____, e inscrita en el Registro Mercantil de _____ al tomo _____ folio _____, hoja número _____ inscripción _____.
C.I.F. número _____.

Se encuentra el compareciente apoderado en virtud de escritura otorgada en fecha _____, ante el Notario de _____, Don _____, bajo el número _____ de su protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de _____ al tomo _____, folio _____, hoja _____, inscripción _____, poder que asevera vigente.

También, se encuentra facultado para la suscripción del presente documento, en virtud del acuerdo adoptado por el consejo de Administración de fecha _____.

- El segundo en representación de la compañía mercantil _____, de ahora en adelante el **ADJUDICATARIO** o el **OPTANTE**, domiciliada en _____ calle _____, constituida con duración indefinida en la escritura autorizada por el Notario de _____ Don _____ el día _____, e inscrita en el Registro Mercantil de _____ al tomo _____ folio _____, hoja número _____ inscripción _____.
C.I.F. número _____.

Se encuentra el compareciente apoderado en virtud de escritura otorgada en fecha _____, ante el Notario de _____, Don _____, bajo el número _____ de su protocolo; inscrito en el Registro Mercantil de _____ al tomo _____, folio _____, hoja _____, inscripción _____, poder que asevera vigente.

EXPONEN

- I. VISESA** es una sociedad pública cuya actividad consiste en la _____.
- II.** Que **VISESA** es propietaria de la siguiente finca registral, ubicada en la Unidad de Ejecución 1, del Área Mixta de Zorrotzaurre, en Bilbao, cuya nota simple se adjunta como Anejo 1 al presente documento:
- Finca Registral 34396 de Bilbao, Tomo 1.824, Libro 760 y 763, Folio 137, 66-67, inscripción 1ª, 10ª y 11ª inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Bilbao.*
- Dicha finca se halla gravada con las cargas y otras afecciones que constan en la nota simple registral adjunta.
- III.** Que a tal efecto, **VISESA** ha convocado un Concurso Público para la enajenación de la parcela, que el consejo de Administración de **VISESA**, en su reunión de _____ ha resuelto en favor de la compañía mercantil _____.
- IV.** La calificación de la parcela que se enajena y sus determinaciones urbanísticas. vienen establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Bilbao en lo que se refiere al área de Zorrotzaurre, en la redacción dada al mismo, por sendas modificaciones puntuales aprobadas definitivamente con fecha 31 de marzo de 2011 y 20 de abril de 2012, y publicadas en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 20 de mayo de 2011 y 9 de mayor de 2012 respectivamente; así como en el resto de documentos cortrespondientes a su desarrollo urbanístico, en concreto Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre y posterior modificación puntual al mismo, Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1, Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 y Proyecvto de Urbanización de la misma Unidad de Ejecución 1.

En concreto, Resultan de aplicación los documentos de planeamiento que se relacionan a continuación, publicados en el Boletín Oficial de Bizkaia en las fechas que se indican y disponibles en el enlace <https://www.zorrotzaurre.com/planeamiento>:

- Modificación del Plan General de Bilbao en Zorrotzaurre, aprobada definitivamente con fecha 31/03/2011 y publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 20/05/2011.

- Modificación del Plan General de Bilbao en Zorrotzaurre aprobada definitivamente con fecha 20/04/2012 y publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 09/05/2012.
- Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre aprobado definitivamente con fecha 29/11/2012 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 14/02/2013.
- Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre aprobado definitivamente con fecha 18/09/2013 y publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 08/10/2013.
- Convenio para la gestión de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 de Zorrotzaurre y Estatutos de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución 1 aprobado definitivamente con fecha 02/10/2013 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 11/10/2013.
- Modificación de varios artículos del Plan Especial de Ordenación Urbana de Zorrotzaurre aprobada definitivamente con fecha 29/01/2015 y publicada en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 16/02/2015.
- Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 aprobado definitivamente con fecha 16/12/2015 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 08/01/2016.
- Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 aprobado definitivamente con fecha 26/07/2017 y publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia con fecha 04/08/2017.

Se adjunta como Anejo 2 la documentación con las condiciones urbanísticas -ordenación aplicable y parámetros urbanísticos- que les resultan de aplicación, junto con los planos correspondientes.

- V.** Con el objeto de cumplir con los requerimientos derivados del Pliego de Condiciones que ha regido el proceso de Concurso Público realizado por **VISESA**, así como en el acuerdo de adjudicación adoptado por su Consejo de Administración con fecha _____, y una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones resultantes del Concurso así como de la oferta presentada al mismo, las partes tienen interés en otorgar un **CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA**, en base al Principio de Libertad de Pactos, consagrado en el Capítulo Primero del Título II del Código Civil, y de manera más específica, en su artículo 1.255, a cuyo efecto

DISPONEN

PRIMERO.- CONDICIONES DE TRANSMISIÓN DE LA PARCELA OBJETO DE OPCIÓN DE COMPRA.-

A.- TRANSMISIÓN "NETA" DE LA PARCELA, LIBRE DE CARGAS Y COMO CUERPO CIERTO.-

WISESA otorga a favor de la compañía mercantil _____ (la **ADJUDICATARIA**) una Opción de Compra recayente sobre la parcela denominada parcela edificable denominada RD-3, incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, cuya calificación y parámetros urbanísticos vienen definidos, como se ha mencionado anteriormente, en el Anejo 2 que se adjunta al presente documento.

Como se establece en el Pliego de Condiciones del Concurso público, la enajenación de la parcela edificable denominada RD-3, incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre es "neta", por lo que en la misma se encuentra incluido la totalidad del aprovechamiento urbanístico de la parcela, el cual corresponde íntegramente a su propietario, **WISESA**, por lo que el adjudicatario podrá llevar a efecto la futura edificación como titular único de la misma, sin necesidad de realizar adquisición o cesión alguna del aprovechamiento al Ayuntamiento de Bilbao o ninguna otra entidad pública y/o privada.

Igualmente conforme lo previsto en el Pliego de Condiciones, la parcela se transmite libre de cargas, por lo que corresponde a la parte transmitente el levantamiento de las cargas sobre la misma con carácter previo al otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa.

La venta igualmente se realiza en concepto de "cuerpo cierto", asumiendo el adjudicatario de manera expresa y libremente aceptada las condiciones geológicas, topográficas, medioambientales o análogas que puedan encarecer la construcción, por lo que no cabrá reclamación alguna por razón de diferencias de superficie, en más o en menos, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción, y recibándose en la situación y con las características medioambientales indicadas en el pliego.

B.- CONDICIONANTES DE URBANIZACIÓN.-

Tal y como se ha señalado, la parcela se transmite libre de cargas, en la situación y con las características medioambientales indicadas en el presente pliego, por lo que **WISESA** procederá al abono de las cargas de urbanización exterior a la parcela pendientes, no teniendo que asumir importe alguno de las mismas el **OPTANTE**.

El **OPTANTE** es plenamente conocedor de la situación de ejecución de las obras de urbanización exterior de la parcela pendientes y actualmente en ejecución, así como de los acuerdos y gestiones a tal efecto desarrolladas por la Junta de Concertación del ámbito en el que se encuentra la parcela, así como los correspondientes plazos de ejecución y terminación de la misma, habiendo efectuado en su momento su oferta de adquisición, y suscribiendo el presente contrato, teniendo en consideración todo ello, y exonerando, de manera expresa y libremente aceptada, a **WISESA** de cualquier responsabilidad relacionada con lo indicado.

En consecuencia con lo señalado, **WISESA** no asume obligación alguna respecto al cumplimiento de los plazos de ejecución de la urbanización ni es responsable de los plazos de gestión urbanística del ámbito, por lo que no dará lugar a indemnización o reclamación alguna por parte del licitador o adjudicatario del contrato la desviación de los plazos previstos de finalización de la urbanización.

C.- SITUACIÓN MEDIOAMBIENTAL.-

El **OPTANTE** ha tenido acceso la situación actual de la parcela objeto de enajenación nivel urbanístico y medioambiental, declarando expresamente conocer y aceptar la misma, así como manifestando que la información facilitada con carácter previo ha sido suficiente y adecuada a tales fines, que ha procedido a su debido y exhaustivo análisis, y renunciando de manera expresa a efectuar reclamación alguna a la parte vendedora por la misma.

El optante conoce y acepta que **WISESA** no ha recibido ninguna noticia o reclamación sobre responsabilidad medioambiental en relación con la parcela objeto de enajenación, no soportando en la actualidad ni constándole que haya soportado con anterioridad, alguna de las actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. Asimismo, durante el tiempo en que **WISESA** resulta propietaria de la parcela no le consta que se haya desarrollado ninguna actividad que pudiera resultar potencialmente contaminante.

No obstante lo anterior, las manifestaciones incluidas en la presente ESTIPULACIÓN en ningún caso tendrán la condición de garantía otorgada por **WISESA**, habiendo sido comprobadas y verificadas por el adjudicatario, y asumiéndolas de manera expresa y libremente aceptada como propias, por todo lo cual el adjudicatario y quienes en su posición de subroguen o le sucedan renuncian irrevocablemente a cualquier reclamación en relación con las mismas en cuanto a **WISESA**, sin perjuicio de las que, al respecto, puedan ostentar contra terceros.

En consecuencia, dado que el suelo no ha soportado ni soporta actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, no resulta necesaria la obtención de la correspondiente Declaración de Calidad del Suelo.

Para el caso improbable y desconocido en este momento de que fuera necesaria la realización de trabajos para la obtención de la Declaración de la

Calidad del Suelo de la parcela objeto de la presente enajenación y dichos trabajos y los costes de gestión derivados serán realizados y asumidos por el adjudicatario, a su cuenta y cargo, renunciando a cualquier compensación o reclamación frente a **WISESA**, por tratarse de un acuerdo expreso y libremente aceptado y pactado entre las partes, sin que quepa facultad alguna de limitación y/o moderación al respecto por parte de las Administraciones Públicas competentes o los Tribunales de Justicia.

SEGUNDO.- DESTINO DE LA PARCELA.-

El destino que habrá de darse por la compradora a la parcela objeto de la presente Opción de Compra será el uso residencial de vivienda de protección pública tasada de régimen autonómico, de acuerdo con las determinaciones que resulten del planeamiento aprobado, en las condiciones urbanísticas expresadas en las ordenanzas de aplicación, y en los términos que se recogen en el Pliego y sus correspondientes Anexos, por lo que la compradora asume desde ahora los compromisos derivados de cumplír íntegramente la totalidad de dichas determinaciones.

En las segundas y terceras transmisiones a favor de terceros deberá especificarse el uso y destino previsto de acuerdo con los instrumentos de planeamiento vigente en ese momento y las limitaciones que puedan derivarse del presente pliego y de la normativa de protección pública que resulte aplicable.

TERCERO.- OCUPACION DE LA PARCELA.-

La parcela se encuentra en la actualidad libre de arrendamientos y ocupantes.

CUARTO.- PRECIO O PRIMA DE LA OPCIÓN.-

La presente opción de compra, de conformidad con lo dispuesto en el Pliego rector del concurso del que ha resultado adjudicataria la optante, y la oferta por la misma realizada, tiene un precio o prima de _____ **EUROS** (_____**€**), más el IVA correspondiente, el cual asciende a la cantidad de _____ EUROS (_____**€**), lo que hace un total de _____ **EUROS** (_____**€**).

Dicha cantidad ha sido abonada por la **OPTANTE** a **WISESA** mediante el oportuno ingreso bancario en la cuenta de la entidad financiera _____ con el número _____, a través de la oportuna transferencia bancaria con cargo a la cuenta _____, de la cual se adjunta copia del justificante al presente contrato como Anejo 4, sirviendo el presente como la más eficaz carta de pago, y entregándose por parte de **WISESA** la correspondiente factura.

QUINTO.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTIA PROVISIONAL.-

De manera simultánea a la suscripción del presente contrato de opción de compra, **WISESA** procede a la devolución al **OPTANTE** de la garantía provisional en su momento prestada para tomar parte en la licitación de la que ha resultado adjudicatario.

SEXTO.- GASTOS DE PUBLICIDAD.-

De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 32 del Pliego de Condiciones rector del procedimiento de licitación del que deriva el presente contrato, con carácter previo a la suscripción del presente contrato, el optante ha abonado a **WISESA** los gastos de publicidad del concurso, adjuntándose como Anejo 5, copia del oportuno justificante al efecto.

SÉPTIMO.- PLAZO DE DURACIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA Y PRÓRROGAS.-

La opción de compra de la parcela tendrá un plazo tendrá una vigencia hasta el **31 de diciembre de 2024**.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que, llegada la fecha de vencimiento del indicado plazo, no pueda ejercerse la misma por causas imputables a **WISESA**, dicho plazo quedará automáticamente prorrogado hasta que desaparezcan las causas que impiden su ejercicio, y en todo caso, como máximo hasta transcurridos **TRES (3) MESES adicionales al plazo inicial**.

En todo caso y con independencia de lo previsto en el párrafo anterior, el plazo de ejercicio de la opción podrá ser prorrogado de común acuerdo mediante petición motivada del **ADJUDICATARIO** y debidamente aceptada por **WISESA**, por un plazo máximo de **TRES (3) MESES MÁS**, debiendo suscribirse la oportuna adenda a tal efecto.

Transcurrido el plazo inicial o el prorrogado en su caso, sin que por el **OPTANTE** se proceda al ejercicio de la opción de compra conforme lo previsto en la ESTIPULACIÓN SIGUIENTE, la misma decaerá a todos los efectos, quedando resuelto el presente contrato, y perdiendo el **OPTANTE** la cantidad abonada en concepto de precio o prima de la opción así como el importe de los gastos de publicidad asumidos, sin que proceda compensación o indemnización alguna por parte de **WISESA**.

OCTAVO.- EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA.-

La opción de compra podrá ser ejercida por el **ADJUDICATARIO**, o quien, en su caso le sustituya conforme las condiciones previstas en el Pliego y en

este contrato, en cualquier momento durante el plazo de duración de la misma previsto en la ESTIPULACIÓN ANTERIOR.

El ejercicio de la opción de compra deberá ser notificado fehacientemente por el **ADJUDICATARIO** a **WISESA** en el domicilio social de ésta con anterioridad a que el plazo de la opción haya finalizado. La notificación fehaciente del ejercicio de la opción de compra supone el perfeccionamiento, desde dicho momento, de la venta.

De no comunicar el **ADJUDICATARIO** el ejercicio de la opción de compra en el plazo señalado perderá aquél su derecho, decayendo la opción, y quedando la cantidad entregada en concepto de prima o precio de la opción en poder de **WISESA**, sin necesidad de trámite adicional alguno. En este caso, **WISESA** procederá a la devolución al adjudicatario de la garantía provisional por el mismo aportada.

Una vez notificado el ejercicio de la opción en la forma señalada en el párrafo precedente, si no se llegara a formalizar la enajenación de la parcela en los plazos y forma establecidos mediante el otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa, por causas no imputables a **WISESA**, se considerara incumplimiento del adjudicatario, resolviéndose a todos los efectos y de manera automática el contrato, y quedando el importe en su momento abonado como prima de opción, en beneficio de **WISESA**, en concepto de cláusula penal libremente aceptada y pactada, y no sustitutiva de la oportuna indemnización por los daños y perjuicios irrogados. Dicha cláusula penal se ha pactado que, en todo caso, será aplicada en su integridad, por ser así acordado libremente, y no pudiendo ser por tanto objeto de moderación judicial, en su caso.

Si transcurrido el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra previsto en la ESTIPULACIÓN ANTERIOR, prórroga máxima incluida, la misma no puede ser ejercida por causas imputables a **WISESA**, se procederá a la resolución del presente contrato a todos los efectos, procediéndose a la devolución al optante de la cantidad abonada en concepto de precio o prima de la opción, así como los gastos de publicidad abonados.

NOVENO.- TRANSMISIONES POSTERIORES DE LA OPCIÓN DE COMPRA.-

De acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula 30 del Pliego del Concurso del que ha resultado adjudicataria la **OPTANTE**, se podrá efectuar la transmisión de la opción de compra antes de su ejercicio siempre que el adquirente reúna al menos los requisitos de solvencia (técnica, profesional y económica) del transmitente adjudicatario inicial y en ella se recoja expresamente la subrogación en todas las obligaciones y deberes del adjudicatario y el cumplimiento de los diferentes plazos, compromisos, elementos de construcción y mejoras comprometidas en su oferta, permaneciendo, en todo caso, la optante como responsable solidario ante

VISESA hasta el momento de la suscripción de la oportuna escritura pública de compraventa y abono del precio acordado.

En todo caso, dicha transmisión de la opción de compra, y la consiguiente subrogación por el adquirente en los derechos y obligaciones del pliego y de la propia opción de compra, deberá contar con la autorización previa, expresa y escrita de **VISESA**, y no podrá suponer beneficio alguno para el transmitente de tal forma que la misma deberá efectuarse por el mismo importe abonado hasta la fecha por éste (prima o precio de la opción), sin que pueda incrementarse dicha cantidad en ningún caso.

De la misma forma, se podrá proceder a la transmisión de la opción, una vez ejercida la misma por el **OPTANTE** y antes de la formalización de la Escritura Pública de compraventa, en iguales condiciones a las establecidas en los párrafos anteriores para la transmisión antes del ejercicio de la misma. En todo caso, el adjudicatario transmitente permanecerá como responsable solidario del cumplimiento ante **VISESA** hasta el momento de la suscripción de la oportuna escritura pública de compraventa.

Estas transmisiones únicamente se podrán efectuar con empresas del mismo grupo o entre miembros de la misma UTE o, en el caso de gestoras de cooperativas con la cooperativa de viviendas gestionada.

Las transmisiones señaladas, en el supuesto de que se produzcan deberán cumplir con todos los requisitos de índole fiscal que les resulten de aplicación, y en particular, proceder a la presentación de la correspondiente liquidación ante la Hacienda que corresponda.

DÉCIMO.- PRECIO DE LA COMPRAVENTA.-

El importe de la enajenación de la parcela RD-3, incluida en la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre, adjudicada por el Consejo de Administración de **VISESA** en reunión celebrada el _____, asciende a una cantidad de _____ EUROS (_____ €), más el IVA correspondiente que asciende al importe de _____ EUROS (_____ €), lo que supone una cantidad total de _____ **EUROS (_____ €)**.

Dicha cantidad será abonada por la optante a **VISESA** de manera previa al otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa, mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de la misma de la entidad financiera _____, cuyo IBAN es _____

En el momento del abono del precio señalado y simultáneo otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa, se procederá por parte de **VISESA** a la devolución la de la garantía en su día depositada por el optante para tomar parte en el concurso del que ha resultado adjudicatario.

UNDÉCIMO.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.-

El ejercicio de la opción de compra y su elevación a Escritura Pública se realizará **antes de la finalización del periodo de la Opción de Compra** en la notaría designada por la adquirente, de entre las del lugar donde se ubica la parcela objeto de compraventa, con una antelación de quince (15) días, la fecha de suscripción de la escritura.

Con la formalización de la escritura pública deberá abonarse la totalidad del precio de adquisición de la parcela, impuestos incluidos, así como los gastos de formalización, tal y como se prevé en la ESTIPULACIÓN ANTERIOR.

Previamente al otorgamiento de la escritura pública, VISESA efectuará los trámites precisos para la transmisión de la parcela, libre de cargas y gravámenes y en la situación y con las características medioambientales indicadas en el presente pliego.

En todo caso, se podrá formalizar la compraventa en un plazo inferior al anteriormente establecido.

Si una vez fijada la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la parcela entre las partes, y en todo caso antes de la fecha límite de la finalización del periodo de la opción de compra, el **OPTANTE** no llegare a comparecer ante el Notario designado en la fecha determinada, o compareciendo no otorgase la escritura por causas no imputables a **VISESA**, y por lo tanto la compraventa no pudiera hacerse efectiva, se considerara incumplimiento del **ADJUDICATARIO**, imputable al mismo, resolviéndose a todos los efectos y de manera automática el contrato, y quedando el importe en su momento abonado como prima de opción, en beneficio de **VISESA**, en concepto de cláusula penal libremente aceptada y pactada, y no sustitutiva de la oportuna indemnización por los daños y perjuicios irrogados. Dicha cláusula penal se ha pactado que, en todo caso, será aplicada en su integridad, por ser así acordado libremente, y no pudiendo ser por tanto objeto de moderación judicial, en su caso. **VISESA** se reserva en este supuesto la posibilidad de proceder a la adjudicación del contrato al siguiente licitador con mayor puntuación.

Dicha penalización, no supone, como se ha señalado menoscabo alguno de la obligación de indemnizar a **VISESA** por los daños y perjuicios que la misma pueda soportar como consecuencia de reclamaciones de terceros derivados del incumplimiento del adjudicatario. De manera simultánea a la resolución señalada se procederá a la devolución al optante de la garantía provisional en su día depositada.

Si transcurrido el plazo máximo para el ejercicio de la opción de compra previsto en la ESTIPULACIÓN ANTERIOR, prórroga máxima incluida, la misma no puede ser ejercida por causas imputables a **VISESA**, se procederá a la resolución del presente contrato a todos los efectos, procediéndose a la devolución al **OPTANTE** de la cantidad abonada en concepto de precio opima de la opción, así como los gastos de publicidad abonados.

DUODÉCIMO.- GASTOS E IMPUESTOS.-

Todos los gastos e impuestos derivados del otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente serán a cargo de la parte compradora, a excepción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si lo hubiera, que será a cargo de **VISESA**.

DECIMOTERCERO.- ACTUACIONES DE PREVENTA O PUBLICIDAD.-

El **ADJUDICATARIO** reconoce mediante el presente documento haber observado todas las condiciones establecidas en el apartado 14 del Pliego de Condiciones del Concurso Público para la enajenación de la parcela RD3 de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaure respecto a las actuaciones de pre-venta o publicidad indicadas en el mismo, y declara asumir expresamente todas las consecuencias jurídicas y económicas que pudieran comportar la inexactitud de dicho reconocimiento y en especial las previstas en el apartado VIII del mismo Pliego y que pueden suponer el incumplimiento y/o resolución del contrato por caua imputable al mismo.

No se permite la percepción de cantidades por parte del adjudicatario de posibles adquirentes de las viviendas protegidas hasta la formalización del presente contrato de opción de compra. Se estará en lo que se refiere a la entrega de cantidades a cuenta del precio por los adjudicatarios, a lo previsto en el art. 26 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

Una vez suscrito el presente contrato de opción de compra, el adjudicatario vendrá obligado a garantizar la devolución a los compradores de las viviendas o cooperativistas de las cantidades percibidas a cuenta de la construcción de vivienda, conforme lo dispuesto en el art. 26 del Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, para el caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos o no se obtenga la licencia de primera ocupación, todo ello de conformidad con la normativa que resulte de aplicación.

En el supuesto de que se proceda, cumpliendo las señaladas condiciones, a suscribir contratos de venta de las viviendas, o adjudicación de las viviendas a cooperativistas, el **optante** vendrá obligado, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, a proceder a la devolución a los compradores de las viviendas o cooperativistas de las cantidades percibidas a cuenta, incluidos los impuestos aplicables, más los intereses legales en caso de que la construcción no se inicie o termine en los plazos convenidos o no se obtenga la licencia de primera ocupación.

Igualmente, el **OPTANTE**, en todo caso, vendrá obligado a notificar a **WISESA**, con carácter previo a la percepción de cualquier cantidad de reserva o anticipo, la referencia al contrato de seguro o aval bancario que haya contratado o vaya a contratar con indicación de la denominación de la entidad aseguradora o de la entidad avalista y cuenta bancaria donde se realizará el ingreso de las reservas o anticipos, remitiéndole justificación documental acreditativa de la contratación de la línea de avales o contrato de seguro y de la titularidad de la cuenta bancaria.

DECIMOCUARTO.- RESERVA DE DERECHOS E INCREMENTOS DE EDIFICABILIDAD.-

De conformidad con lo previsto en la cláusula 11 del Pliego, y dado que por parte de **WISESA** se asumen las cargas de urbanización exterior de la parcela, la misma se reserva de manera expresa los derechos de gestión urbanística, lo cual ha sido conocido y aceptado por el **ADJUDICATARIO**.

Igualmente **WISESA** se reserva de manera expresa, con el conocimiento y aceptación igualmente expreso del **ADJUDICATARIO**, por una parte, la cuota correspondiente a los derechos edificatorios que puedan corresponder a la parcela objeto de opción, como consecuencia de adquisiciones de la Junta de Concertación de la Unidad de Ejecución, relativos a las renunciaciones de algunos de los propietarios y/o con otros propietarios de la misma; y por otra parte, los derechos inherentes a futuros incrementos de edificabilidad que afecten a la parcela señalada conforme a lo que a continuación se señala.

Toda vez que la parcela objeto de transmisión se encuentra incluida dentro de una actuación integrada, si en el futuro se produjera un incremento de edificabilidad, a instancia de cualquier parte o por cualquier motivo, se procederá de acuerdo con los siguientes supuestos y criterios:

- Si se produjera un incremento de edificabilidad generalizada que afecte a la parcela privatizable, la adjudicataria deberá abonar al VISESA el valor de la misma, de manera proporcional al precio de adjudicación.
- En el supuesto de que existiera un incremento de edificabilidad, incremento que supusiera una reducción de las cargas de urbanización, esta reducción de cargas beneficiará a VISESA, de tal forma que la misma recuperará directamente el importe de dicha reducción, o comprometiéndose el adjudicatario a abonárselo, en el supuesto de que por cualquier motivo sea éste quien perciba cantidad alguna por este concepto o se aproveche de dicha reducción.
- Los criterios anteriores estarán vigentes hasta la aprobación del saldo de liquidación definitiva de la gestión urbanística.

Con posterioridad a la aprobación del saldo de liquidación definitiva de la gestión urbanística, en el supuesto de que el adquirente promueva una

modificación de la edificabilidad de la parcela que conlleve un incremento de la misma, llevando aparejada mayores cargas de urbanización respecto a las inicialmente asignadas y asumidas por VISESA, dichas cargas corresponderán al adquirente, el cual las deberá asumir directamente, o compensárselas íntegramente a VISESA en el supuesto de que la misma venga obligada a anticiparlas o a abonarlas a la Junta de Concertación.

DECIMOQUINTO.- INICIO DE LAS OBRAS CORRESPONDIENTES A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS.-

El adjudicatario del Concurso deberá iniciar las obras de edificación de la promoción en el plazo máximo de SEIS (6) MESES desde la obtención de la municipal de obras o cédula de calificación provisional, el hito que se produzca con posterioridad, y en todo caso en el plazo máximo de DOCE (12) MESES desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa.

A los presentes efectos se entiende por inicio de obras, el inicio efectivo de las mismas, previa suscripción de la correspondiente acta de replanteo, una vez obtenida la licencia de obras correspondiente.

A tal efecto, por parte del adjudicatario se asume el compromiso de proceder a la solicitud de la oportuna licencia de obras y solicitud de calificación provisional, con la presentación de la correspondiente documentación técnica completa, en el plazo de TRES(3) MESES desde la fecha del otorgamiento de la oportuna escritura pública de compraventa.

El incumplimiento imputable al adjudicatario del citado plazo para el inicio de las obras (tanto del referido desde el momento de obtención de la licencia municipal, como del previsto desde el otorgamiento de la escritura pública dará lugar a la imposición al adjudicatario de las siguientes penalidades diarias:

- Durante los primeros 30 días de retraso, la cantidad diaria en la proporción de 0,60 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.
- A partir del día 31 hasta el 60, la cantidad diaria en la proporción de 0,70 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.
- Y desde el día 61 de demora, la cantidad diaria en la proporción de 0,80 euros por cada 1.000 euros del precio del contrato.

La constitución en mora del adjudicatario no precisará intimación previa por parte de VISESA.

DECIMOSEXTO.- DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO A FAVOR DE VISESA.-

Conforme lo dispuesto en la cláusula 33 del Pliego Rector, VISESA gozará de un derecho adquisición preferente sobre la finca objeto de transmisión, que se materializa en un derecho de tanteo convencional y en un derecho de retracto convencional, los cual serán previstos y regulados en la oportuna escritura pública de compraventa.

A).- Tanteo convencional.

a) El adjudicatario deberá poner en conocimiento de VISESA de forma fehaciente, su intención de proceder a la enajenación de la finca o de derechos sobre ella, indicando las condiciones y precio de la proyectada enajenación, el objeto de la misma, y la identidad del adquirente.

b) VISESA tendrá un plazo de treinta días naturales desde la recepción de la comunicación referida en la letra a) que precede para comunicar por conducto fehaciente al adjudicatario que ejercita el derecho de adquisición preferente. La comunicación que realice a tal efecto VISESA deberá llegar a conocimiento del adjudicatario antes de que transcurran dichos treinta días naturales.

c) Si VISESA no manifestara en el plazo y forma citada su voluntad de ejercer el derecho de adquisición preferente, quedará libre el adjudicatario para enajenar la finca objeto de esta escritura o de derechos sobre ella, en las condiciones comunicadas a VISESA.

B).- Retracto convencional.

a) El adjudicatario deberá poner en conocimiento de VISESA, de forma fehaciente, la enajenación que haya realizado de la finca objeto de esta escritura o de derechos sobre ella, remitiendo de forma fehaciente a VISESA en el plazo máximo de quince días (15) desde su firma copia autorizada de la escritura pública en que dicha enajenación se haya formalizado.

b) Dicha copia deberá contener la indicación, al menos, de las condiciones y precio de la enajenación, el objeto de la misma, y la identidad del adquirente.

c) VISESA podrá ejercitar el derecho de retracto en el plazo de treinta días (30) naturales desde la recepción de la comunicación referida en el apartado anterior en los dos siguientes casos:

- Si el adjudicatario no hubiere realizado la notificación establecida en el apartado "Tanteo convencional" a efectos de que lo ejercite VISESA en la forma antes indicada.

- O si las condiciones en que la enajenación se ha efectuado son distintas a las anunciadas por el adjudicatario a efectos del ejercicio del derecho de tanteo convencional pactado.

C).- Cláusulas comunes.

a) Plazo.- El derecho de adquisición preferente establecido quedará sin efecto transcurridos diez años desde la fecha de la Escritura Pública de compraventa con el adjudicatario, o en el momento en que se dé inicio a la construcción de la promoción, quedando libre el adjudicatario para disponer de la finca o de derechos sobre la misma una vez concurra el primero de los señalados hitos.

b) Transcurridos seis meses desde que acontezca el primero de los hitos previsto en el apartado anterior, consiente VISESA que pueda el adjudicatario solicitar y obtener la cancelación registral del derecho de adquisición preferente establecido a no constar asiento en el Registro del que resulte el ejercicio del mismo.

c) Precio.- En el caso de que la transmisión proyectada tenga lugar antes de transcurrir el plazo de 12 meses desde la firma de la Escritura Pública de compraventa con el adjudicatario, el precio de adquisición preferente por el que VISESA podrá ejercer su derecho ascenderá al precio de adjudicación con una reducción del 25 %, no siendo inferior dicho precio al precio tipo de la licitación. Transcurrido el citado plazo de 12 meses, el precio de adquisición preferente será el de adjudicación.

En caso de que la transmisión proyectada tenga lugar una vez se haya producido el devengo de las penalidades recogidas en el apartado 32 de este pliego, el precio de adquisición preferente por el que VISESA podrá ejercer su derecho se minorará en el importe las penalidades devengadas al momento de la escrituración.

c) Domicilios.- Se fijan como domicilios a efectos de las comunicaciones y notificaciones derivadas del derecho de adquisición preferente los que figuran en la Escritura Pública de compraventa.

d) Gastos.- Los gastos derivados de las comunicaciones fehacientes serán de cuenta de quien las realice. Los gastos notariales y registrales derivados de los documentos en que se ejercite el derecho de adquisición preferente se pagarán con acuerdo a lo que fije la Ley.

e) Plazo para el pago del precio.- Una vez comunicado por VISESA el efectivo ejercicio por su parte del derecho de adquisición preferente según lo pactado, el pago del precio correspondiente y el otorgamiento de la escritura pública pertinente deberán realizarse en el plazo máximo de sesenta días (60) desde la comunicación que se realice notificando el ejercicio de dicho derecho.

f) VISESA deberá notificar al adjudicatario con al menos siete días (7) naturales de antelación, la fecha, la hora y la Notaría en que se vaya a firmar la escritura pública en la que se materialice el ejercicio de su derecho y se pague el precio correspondiente.

DECIMOSÉPTIMO.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO.-

Tal y como se establece en el Pliego de Condiciones del Concurso Público, en el mes siguiente a que se comunique la adjudicación de la parcela objeto de enajenación y hasta la suscripción de la escritura de compraventa, y a fin de poder efectuar el seguimiento del proceso así como la resolución de las cuestiones derivadas del Pliego de Licitación se creará y constituirá una Comisión de seguimiento compuesta por dos miembros de cada una de las empresas, que serán designados por:

- La adjudicataria de la parcela,
- **VISESA**

Los miembros de la Comisión de seguimiento o personas en quien deleguen se reunirán con periodicidad mensual en la sede de **VISESA**, sita en Vitoria, calle Portal de Gamarra nº 1.

VISESA ejercerá las funciones de Secretaría de la Comisión, encargándose de levantar acta con los asuntos tratados en cada una de las reuniones que se celebren.

A las reuniones de dicha Comisión se podrán incorporar, por acuerdo de las partes, aquellos técnicos cuya presencia se considere conveniente para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.

DECIMOCTAVO.- COMUNICACIONES.-

Las comunicaciones que se efectúen a los siguientes correos electrónicos se considerarán plenamente eficaces y no podrá excusarse el destinatario de su desconocimiento:

- Para **VISESA**: _____@_____
- Para el OPTANTE: _____@_____

DECIMONOVENO.- JURISDICCIÓN Y SOMETIMIENTO A FUERO.-

El presente contrato queda sometido a la Jurisdicción Civil.

Todas las cuestiones litigiosas que pudieran suscitarse en relación al cumplimiento e interpretación del presente contrato, así como las derivadas de la adjudicación del concurso de la que deriva se someterán al conocimiento de los Juzgados y Tribunales que sean competentes en la ciudad de Vitoria-

Gasteiz, renunciando de manera expresa las partes al fuero que por cualquier otro motivo pudiera corresponderles.

VIGÉSIMO.- APLICACIÓN SUBSIDIARIA.-

En lo no regulado en el presente contrato será de aplicación con carácter subsidiario lo previsto en el Pliego rector del concurso para la enajenación de la parcela RD3 de la Unidad de Ejecución 1 de la Actuación Integrada 1 del Área Mixta de Zorrotzaurre en Bilbao, así como la oferta al mismo realizada por la optante.

Se adjunta como Anejo 5, el Pliego señalado.

Y en prueba de conformidad firman el presente en duplicado ejemplar los comparecientes, quedando cada uno de ellos en posesión de un ejemplar original del documento.

Fdo.:

WISESA

Fdo.:
