

PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO DEL SOLAR B DEL AMBITO A 05 - LOMI POWER DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ERMUA.

ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- OBJETO DEL PLIEGO

3.- PARCELAS OBJETO DE ENAJENACIÓN FUTURA

3.1. Descripción

3.2. Titularidad de las Parcelas

3.3. Condiciones urbanísticas de las Parcelas

4.- CONDICIONES PARTICULARES Y RESOLUTORIAS

5.- TIPO BASE DE LICITACIÓN Y FORMA DE PAGO

6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

6.1. Régimen Jurídico y forma de adjudicación

6.2. Capacidad para concurrir y prohibiciones

6.3. Presentación de proposiciones

6.4. Contenido de las proposiciones

6.5. Documentación

6.6. Plazo de validez de las propuestas

7.- RESOLUCIÓN DEL CONCURSO

7.1. Apertura y examen de las Proposiciones

7.2. Criterios de selección y adjudicación

7.3. Mesa de Contratación y Órgano de Contratación

7.4. Adjudicación del Concurso

8.- CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSMISIÓN

8.1. Cargas y gastos inherentes a la urbanización

8.2. Gastos del concurso y de la transmisión

8.3. Incremento de edificabilidad

9.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA

10.- CESIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO

11.- INCUMPLIMIENTOS

1.- ANTECEDENTES

El Proyecto de Reparcelación del Ámbito A-05 Lomipower del PGOU de Ermua, aprobado definitivamente con fecha 17 de julio de 2013, contempla en la relación de fincas resultantes el solar B, adjudicado a la empresa Proimersa sociedad publica unipersonal del ayuntamiento de Ermua y posteriormente absorbida en un proceso de fusión por la sociedad publica unipersonal Promocion Economica de Ermua, S.A.U., Promosa, empresa del ayuntamiento de Ermua.

El ámbito objeto del citado Proyecto de Reparcelación se encuentra contemplado en el Plan General tramitado, que resulto aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Ermua con fecha 25 de febrero de 2015 y publicada en el B.O.B. número 96/2015 de 22 de mayo del mismo año, y recoge las determinaciones contenidas en el Proyecto de Reparcelación.

El ámbito, ha sido objeto de desarrollo urbanístico, mediante sus correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación, a fecha de hoy aprobados definitivamente.

2.- OBJETO DEL PLIEGO

El presente Pliego tiene por objeto la enajenación, mediante Concurso Público, del Solar B del Ámbito A 05 - Lomi Power del PGOU de Ermua, adjudicado a favor de PROIMERSA SAU en el Proyecto de Reparcelación.

Se trata de la venta de una parcela con destino a la promoción de Vivienda Libre, de Vivienda de Precio Tasado y de Vivienda VPO.

3.- SOLAR OBJETO DE ENAJENACIÓN

3.1. Descripción

El solar objeto de enajenación está ubicado en el Ámbito A 05 Lomi Power del PGOU de Ermua. El destino del solar es el siguiente:

Parcela de resultado. Solar B

a.- **SUPERFICIE:** 3.672,76 m2

b.- **DESCRIPCIÓN:** "Parcela edificable denominada Solar B incluida en el Ámbito A 05 Lomi Power del PGOU de Ermua".

c.- LINDEROS:

- Norte: con acera y carretera N-634.
- Sur: con Sistemas Local y General de Espacios Libres y Equipamiento Deportivo.
- Este: con terrenos que han quedado fuera del Ámbito.
- Oeste: con acera y terrenos que han quedado fuera del Ámbito

d.- EDIFICABILIDAD: Esta parcela tiene asignada una edificabilidad sobre rasante de 10.358,67 metros cuadrados construibles de uso residencial S/R y 109,00 m² construibles de uso terciario S/R y una superficie construible de 10.358,67 m² de uso aparcamiento, B/R.

En conjunto la edificabilidad equivale a 8.372,60 Uep totales.

e.- GRAVAMEN URBANISTICO

1.1.- Afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización e implantación del Proyecto de Reparcelación, habiendo sido atribuida una cuota en el área del 98,07% de conformidad con lo dispuesto en el Art. 45c) de la Ley 2/2006 de 30 de junio y Art. 19 del RD 109371997, de 4 de julio.

Le corresponde un saldo reparcelatorio provisional, reflejado en la cuenta de liquidación del Proyecto de reparcelación de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS Y SESENTA Y SEIS CENTIMOS DE EURO (3.187.934,87€ gastos de urbanización e implantación + 70.459,79€ para compensaciones económicas sustitutorias entre particulares)

3.2. Descripción de los aprovechamientos

Solar B

- 1.- Vivienda libre: 5.690,25 m²t - Nº viviendas: 60
- 2.- Vivienda VPT: 2.586,04 m²t - Nº viviendas: 29
- 3.- Vivienda VPO: 2.082,38 m²t - Nº viviendas: 30
- 4.- Aparcamiento B/R: 10.358,67 m²t

Se adjunta como **Anexo nº I** la documentación con las condiciones urbanísticas –ordenación aplicable y parámetros urbanísticos- que les resultan de aplicación, junto con los planos correspondientes.

4.- CONDICIONES PARTICULARES Y RESOLUTORIAS

A) La enajenación del Solar B es neta y libre de carga o gravamen alguno a excepción de las cargas de urbanización que se señalan en el punto 3-3.1e del apartado anterior, lo que significa que en la edificabilidad transmitida se encuentra incluido el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Ermua, por lo que el adjudicatario podrá llevar a efecto las futuras edificaciones como titular único, sin necesidad de realizar adquisición o cesión alguna del aprovechamiento.

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

No obstante lo señalado en los dos párrafos anteriores, respecto a las cargas y gastos inherentes a la urbanización, se estará a lo que establece la condición Octava del presente Pliego.

B) Hasta que PROMOSA notifique la adjudicación del presente Concurso, no se permitirá realizar actuación alguna de preventa en espacios públicos o a través de medios de comunicación de difusión general, sean escritos, audiovisuales o digitales, aunque se permitirá la comunicación dentro de grupos, entidades, asociaciones y otros colectivos, dirigida a localizar posibles interesados entre sus miembros. Tampoco se podrá, hasta la adjudicación del concurso, realizar captación de cooperativistas o posibles interesados en las viviendas a construir sobre las parcelas objeto del presente concurso utilizando espacios públicos o medios de comunicación.

El incumplimiento por un licitante de la condición indicada en el párrafo anterior facultará a PROMOSA para declarar la no admisión de la oferta, previo trámite de audiencia al interesado, tanto se haya realizado la oferta de forma individual, en grupo, o formando parte de una UTE.

C) Respecto a las condiciones arquitectónicas, se incorpora como uno de los criterios de valoración y puntuación de las ofertas de este concurso la ordenación y la imagen de la edificación.

Por todo ello, corresponderá al licitador el examen y estudio de dichas condiciones arquitectónicas, debiendo entenderse como condiciones esenciales de la adjudicación el cumplimiento de las mejoras que haya realizado el licitador.

5.- TIPO BASE DE LICITACIÓN Y FORMA DE PAGO

El Tipo Base de licitación para el solar B asciende a un importe de **DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y UN MIL TRESCIENTOS QUINCE EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS DE EURO (2.631.315,94 €)**, sin IVA y gastos excluidos, MEJORABLE AL ALZA.

El precio total de la compraventa será abonado en la forma siguiente:

- a) el 10% del precio total, más el IVA correspondiente, mínimo 263.131 € mas IVA, en la fecha de firma del contrato privado de compraventa (que tendrá lugar en el plazo máximo de un mes desde la notificación de la adjudicación).
- b) el 90% del precio total restante, más el IVA correspondiente, en la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa (que tendrá lugar en el plazo máximo de 9 meses desde la fecha de la adjudicación).
- c) Parte del precio ofertado podrá ser abonado en parcelas de garaje, con un mínimo de 70 ud y un máximo de 90 ud a razón de 12.000 €/ud. En este caso la parte del precio en “especie” deberá ser avalado, desde la firma de la escritura pública de compraventa hasta la entrega y recepción por parte del ayuntamiento y escrituración a nombre de Promosa de las parcelas de garaje que formen parte del precio.

6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

6.1. Régimen jurídico y forma de adjudicación

El presente contrato tiene carácter patrimonial privado y se regirá por las siguientes disposiciones:

- Por las Cláusulas contenidas en el presente Pliego de Condiciones Generales del Concurso Público.
- 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 el presente Pliego.

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

La forma de adjudicación será el Concurso por procedimiento abierto, adjudicándose a la oferta económicamente más ventajosa atendiendo a los diferentes criterios de valoración establecidos en el presente Pliego.

El presente Concurso se anunciará en página web del ayuntamiento de Ermua y en el Boletín Oficial del País Vasco.

6.2. Capacidad para concurrir y prohibiciones

Podrán tomar parte en el Concurso todas aquellas personas jurídicas que tengan capacidad para contratar de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y, en particular, para el contrato de compraventa. Además, el objeto social de dichas 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 PROMOSA, 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.

No podrán tomar parte en la misma las personas físicas y/o jurídicas incurso en alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el art. 60.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La capacidad de obrar de las empresas no españolas Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo se acreditará mediante la inscripción en los Registros o presentación de las certificaciones que se indican en el anexo I del Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público. La capacidad de obrar de las restantes empresas extranjeras se acreditará mediante Informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación de la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúan con

habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a la que se extiende el objeto del contrato.

6.3. Presentación de proposiciones

Los licitadores podrán presentar sus ofertas en el domicilio social de PROMOSA sito en Konbentukoa nº3, 48260 Ermua Bizkaia dentro del plazo fijado en el anuncio, en tres sobres cerrados (A, B y C), indicando en el frontal de cada uno el nombre de dicho proponente y el Concurso al que se presenta.

Podrán concurrir a la licitación personas físicas y/o jurídicas unidas bajo una misma oferta. En este caso, esas personas deberán acreditar la designación en documento público o privado a la persona o entidad de los licitadores que hasta el definitivo otorgamiento del contrato regule las relaciones jurídicas derivadas del contrato y la adjudicación, que ha de ostentar la representación de todos ante PROMOSA.

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. Será, asimismo, inadmitida la propuesta presentada individualmente por quien figure como Apoderado, Administrador o miembro del Consejo de Administración de una persona jurídica licitadora.

Para garantizar el interés en la licitación se deberá presentar garantía económica a favor de PROMOSA, ejecutable al primer requerimiento, por el 10% del tipo mínimo de licitación (263.131 € mas IVA). En caso de no resultar adjudicatario dicha garantía será devuelta al licitador en el plazo máximo de una semana desde la comunicación de la adjudicación. En caso de ser adjudicatario dicha garantía será devuelta en el momento en el que se sustituya por el pago del 10% de la cantidad ofertada en el momento de la firma del contrato privado de compraventa tal y como se explica en la cláusula 5ª apartado a) de este pliego).

La no presentación de esta garantía supondrá la exclusión automática de la oferta.

6.4. Contenido de las proposiciones

En el sobre A (CAPACIDAD PARA CONTRATAR) se incluirá:

1. Fotocopia autenticada o compulsada del D.N.I del proponente para el caso de personal, y fotocopia autenticada o compulsada de la escritura de constitución o modificación en su caso de la entidad para las personas jurídicas, con fotocopia del NIF de la mercantil y D.N.I del representante.
2. Declaración para las personas físicas o certificación, para el caso de personas jurídicas, de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones a que se refiere el artículo segundo de este Pliego y de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones fiscales y de Seguridad Social que, en el caso de resultar adjudicatario, deberá ser complementada con las correspondientes certificaciones emitidas por los órganos competentes, de conformidad con el modelo adjunto (**Anexo III**: modelo de declaración responsable).

3. Justificación documental (Escritura de Constitución) respecto al objeto social del licitador.
4. Carta de solvencia emitida por entidad financiera acreditada o compañía de crédito y caución.
5. Cifra de Patrimonio Neto de al menos un 10% en relación al tipo base de licitación de las parcelas.
6. Garantía económica a favor de PROMOSA ejecutable al primer requerimiento por el 10% del tipo mínimo de licitación (263.131 € mas IVA).

En el sobre **B** (OFERTA TÉCNICA) se presentará:

De acuerdo a lo señalado en los apartados B,C y D del punto 7.2.2

1. Propuesta de ordenación.
2. Memoria explicativa de la solución a adoptar para la ejecución del paso inferior a la carretera N-634 y de las contenciones de tierras a realizar para la ejecución de las obras de construcción y urbanización.
3. Impacto e integración paisajística en la trama urbana de Ermua. Estructuración tipológica de las viviendas.

En el sobre **C** (OFERTA ECONÓMICA) se presentará:

1. Proposición económica firmada en original por importe igual o superior al precio señalado en este Pliego, inadmitiéndose las ofertas que no alcancen esta cantidad. Se especificara la oferta total y se desglosara la misma en pago en dinero y en garajes según lo señalado por la cláusula 5 de este pliego. La oferta se presentará conforme al modelo que se adjunta como **Anexo II** al presente Pliego.

6.5. Documentación

La documentación del Concurso puede consultarse en la página web del ayuntamiento de Ermua (www.ermua.es), incluyendo los Pliegos, así como toda la documentación necesaria para la presentación de oferta, entendiéndose que todo licitador acepta como bastante la información que consta en dicha página.

Los licitadores podrán solicitar información adicional sobre los pliegos y la documentación complementaria. Dichas consultas y peticiones de información adicional deberán realizarse en la cuenta de correo electrónico bpalacios@udalermua.net

6.6. Plazo de validez de las propuestas

El plazo de validez de las ofertas será de tres meses desde la apertura pública de Plicas.

7.- RESOLUCIÓN DEL CONCURSO

7.1. Apertura y examen de las Proposiciones

Concluido el plazo de presentación de ofertas y con carácter previo a la apertura de las

proposiciones económicas, la Mesa de Contratación procederá al examen y calificación de la documentación correspondiente al “SOBRE A - CAPACIDAD PARA CONTRATAR”, otorgando en el caso de vicios o defectos subsanables un plazo máximo de 3 días hábiles 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.

La Mesa de Contratación procederá a determinar las empresas que cumplen los requisitos para contratar establecidos en el presente Pliego con pronunciamiento expreso sobre las proposiciones admitidas y excluidas y sobre las causas de su rechazo. En particular, realizará la valoración de cada empresa respecto al cumplimiento de los criterios de selección -valoración de la solvencia económica- determinando las empresas que cumplimentan los mínimos exigidos. Dichas empresas pasaran a la fase de valoración de la oferta técnica (sobre B) y económica (sobre C).

A continuación la Mesa de Contratación procederá a la apertura del SOBRE B - OFERTA TÉCNICA- para las empresas que hayan superado el criterio de selección, valorando los aspectos señalados en la cláusula 6.4.

La apertura del “SOBRE B - OFERTA TECNICA” se llevará a cabo en el lugar, día y hora señalado en el anuncio del Concurso, teniendo el carácter de acto público.

Posteriormente, en fecha que determine la mesa de contratación, se procederá a la apertura pública del SOBRE C- OFERTA ECONOMICA, informándose de la puntuación obtenida por cada empresa en lo que se refiere a la oferta técnica (Sobre B) y procediéndose a la lectura de la oferta económica.

Serán declaradas válidas y admitidas las ofertas que cumplan con los requisitos previstos en este Pliego y en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, dándose por terminado el acto sin efectuar la adjudicación. Finalmente, se levantará Acta en la que se haga constar las ofertas económicas presentadas, desechando aquellas que puedan producir duda racional, a juicio de la Mesa, sobre las mismas.

La Mesa formulará la propuesta de adjudicación que el Director General trasladará al Consejo de Administración de PROMOSA. 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 PROMOSA, se adopte el correspondiente acuerdo, pudiendo no obstante apartarse de la propuesta o declarar desierto el Concurso de forma motivada.

7.2. Criterios de selección y adjudicación

7.2.1 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 deberá acreditar lo siguiente:

- Cifra de Patrimonio Neto de al menos un 10% en relación al tipo base de licitación de las parcelas.
- Presentación de carta de solvencia emitida por entidad financiera acreditada o compañía de crédito y caución.

La no presentación de esta documentación supondrá la exclusión automática de la oferta.

7.2.2 Criterios de adjudicación:

La baremación y adjudicación se llevará a cabo, para las empresas que hayan presentado la documentación señalada para el sobre A superado y superado los criterios de selección, en base a los siguientes criterios:

A) Mejor oferta económica en el precio de la parcela respecto al establecido como tipo en el Pliego.

Se valorará hasta un máximo de **80 Puntos**

La distribución de estos puntos se realizará asignando a la propuesta que oferte mayor cantidad económica el máximo de puntos (80) y el resto de ofertas se valorarán de acuerdo a la aplicación de la formula siguiente:

$$POi = 80 - ((Om - Oi) / 45.000)$$

POi- Puntuación de la oferta que se valora.

Om- Cantidad de la oferta mayor.

Oi- Cantidad de la oferta que se valora.

B) Propuesta de ordenación

Se valorara la ordenación propuesta y rasantes en relación a la carretera y el monte.
Se valorará hasta un máximo de **5 puntos**.

C) Memoria explicativa de la solución a adoptar para la ejecución del paso inferior a la carretera N-634 y de las contenciones de tierras a realizar para la ejecución de las obras de construcción y urbanización.

Se valorara el conocimiento de la problemática que plantea la ejecución de los trabajos descritos así como la idoneidad de las soluciones propuestas.

Se valorará hasta un máximo de **5 puntos**.

D) Impacto e integración paisajística en la trama urbana de Ermua. Estructuración tipológica de las viviendas

Se valorara la racionalidad de la implantación propuesta para la edificación y sus accesos, la calidad de la urbanización y la calidad arquitectónica de la edificación que se propone.

Se valorará hasta un máximo de **10 puntos**.

En el supuesto de que se produjese igual puntuación máxima entre ofertantes, resultará adjudicatario aquél que haya obtenido mayor puntuación en la oferta económica.

NOTA: Hay que tener en cuenta que el actual limite del solar por el norte, Carretera Nacional 634, en el tramo entre la rotonda de salida del túnel y el cruce de Kaltxango, y por motivo de entrada en funcionamiento de la variante de Ermua, va a pasar en breve plazo, a ser de titulariad municipal, por lo que el retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la línea exterior de dicha vía, se podrá reducir hasta los 3m, para la parte de la edificación que albergara los garajes bajo la plataforma a urbanizar y hasta los 7m para la parte de edificación que albergara las viviendas a partir de la rasante de la citada plataforma.

Esta reducción del retranqueo supondrá una mejora considerable respecto de los costes de excavación y contenciones que los licitadores tienen que contemplar.

7.3. Mesa de Contratación y Órgano de Contratación

La Mesa de Contratación, constituida con la finalidad de asesorar al Órgano de Contratación, estará integrada por el Alcalde que actuará como Presidente, el Concejal de Urbanismo que actuara como Vocal, un representante de cada Grupo Político con representación en el pleno municipal que actuaran como vocales, el Arquitecto Municipal que actuará como Vocal y el Asesor Jurídico que actuará como Vocal y Secretario, o personas en quienes éstas deleguen o les sustituyan.

El Órgano de Contratación es el Consejo de Administración de PROMOSA.

7.4. Adjudicación del Concurso

El resultado de la adjudicación definitiva será notificado a todos los proponentes y al licitador ganador se le requerirá, con apercibimiento de pérdida de la adjudicación, para que en un plazo máximo de UN MES siguiente a la notificación ingrese en la cuenta corriente que se le comunicará, abierta a nombre de PROMOSA **el 10% del precio ofertado**, en cumplimiento de lo señalado en la cláusula 5ª "a" del presente pliego, que coincidirá con la suscripción de contrato privado de compraventa de cosa futura, más el IVA vigente en el momento de realizar el pago.

Previamente, en el plazo máximo de 10 días desde la notificación de la adjudicación, deberá aportar la documentación necesaria para la formalización del contrato de compraventa.

8.- CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSMISIÓN

8.1. Cargas y gastos inherentes a la urbanización

La adjudicataria asumirá frente a la Administración Pública actuante, desde la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa, cuantas obligaciones de pago le correspondan en las cargas y gastos inherentes a la urbanización en su condición de propietaria de la parcela que será objeto de transmisión.

En consecuencia, en el precio de licitación no se incluyen dichas cargas, que serán abonadas y asumidas por el adjudicatario en lo que resulte del saldo de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación, asumiendo el adjudicatario las posibles desviaciones, tanto al alza como a la baja, respecto a esta cifra que arroje la liquidación final de las cargas y gastos de urbanización.

El porcentaje de participación de la parcela a transmitir, en dichas cargas y gastos, es el que consta como afección real en garantía del cumplimiento de la ejecución de las cargas de urbanización del Proyecto de Reparcelación en que se integra, a favor de la Administración Pública actuante.

8.2. Gastos del concurso y de la transmisión

Todos los gastos e impuestos que se deriven con motivo de la venta, tales como la inserción de anuncios, gastos y honorarios de notaría e inscripción en el Registro del Propiedad, Impuesto sobre el Valor Añadido, etc. serán de cuenta de la adjudicataria.

9.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA

En el plazo máximo de UN MES desde la notificación de la adjudicación deberá tener lugar la firma del contrato privado de compraventa con abono previo del 10 % del precio ofertado, más el IVA vigente en el momento de realizar el pago.

La formalización de la compraventa en Escritura Pública tendrá lugar en el plazo máximo de 9 meses desde la fecha de la adjudicación debiendo abonarse en dicho momento el 90 % del precio total dinerario y se deberá aportar con anterioridad a la firma de la Escritura Pública de compraventa aval bancario pagadero a primer requerimiento a favor de PROMOSA que garantice la entrega de la parte del precio que se abona mediante parcelas de garaje según lo señalado por la cláusula 5.

10.- CESIÓN Y SUBROGACIÓN DEL CONTRATO

Queda expresamente prohibida al adjudicatario la cesión o subrogación de cualquier persona física o jurídica en los derechos y obligaciones del adjudicatario, salvo autorización expresa y por escrito de PROMOSA. A estos efectos, no se considerarán terceros aquellas empresas que se hayan agrupado para optar por el concurso (miembros de la UTE).

PROMOSA se reserva el derecho de ceder la parte del precio que se abona en parcelas de garaje al ayuntamiento de Ermua, de tal manera que las mismas se escrituren directamente a su nombre.

11.- INCUMPLIMIENTOS

El incumplimiento por parte del adjudicatario de las condiciones y plazos de pago establecidos en el presente Pliego, o el incumplimiento de las demás obligaciones que asume el adjudicatario, facultará a PROMOSA para optar por exigir el cumplimiento de la obligación o bien resolver la adjudicación y el contrato.

En caso de que PROMOSA optase por la resolución, aplicará una penalidad equivalente al 10% del precio de adjudicación, en concepto de cláusula penal no sustitutoria de los daños y perjuicios ocasionados, haciendo suyas las cantidades anticipadas y pudiendo disponer libremente del objeto del presente Pliego sin más requisitos que la notificación que previene el art. 1.504 del Código Civil.

Si PROMOSA optara por exigir el cumplimiento, se considerarán para este efecto, vencidas, líquidas y exigibles las cantidades pendientes. Desde dicho momento tales cantidades devengarán el interés legal del dinero vigente, sin perjuicio de otras responsabilidades exigibles por daños y perjuicios, considerándose entre ellos la pérdida del poder adquisitivo de la moneda hasta el momento mismo en que se efectúe el pago.

ANEXO I: DOCUMENTACIÓN CONDICIONES URBANÍSTICAS

FICHA URBANISTICA



1. DESCRIPCIÓN:

El ámbito A 05- Lomi Power se corresponde con un ámbito de gestión que se tramitó mediante una Modificación nº 9 del PGOU referente a la delimitación de la nueva UE-17 "Lomi-Power" aprobada definitivamente el 21/12/10 y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOB del 21/12/10. Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, ya que además durante la redacción del presente Plan General, este ámbito sigue adelante con su gestión habiendo aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora el cual fue publicado en el BOB. núm. 218/2011 del 16/11/2011.

Se sitúa al Norte y al Sur de la avenida de Bizkaia en el extremo noroeste del casco urbano, en el inicio de la subida de la N-634 hacia el puerto de Areitio. En la actualidad se encuentra ocupada en parte por las instalaciones de la empresa Lomi Power, el edificio de Zeharkale nº 1, kiosko de prensa, cuadra y antigua báscula de pesaje de camiones.

La atraviesa la carretera nacional 634 en dirección Este - Oeste y es paso peatonal para el acceso a la empresa Amaya Telleria y edificio Zearrekobuelta. Queda fuera de la delimitación el edificio nº 3 de la calle Zeharkale y los edificios de la Avenida de Bizkaia nº 21, 19 y 19 A.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de la propuesta de ordenación es el traslado de la empresa Lomi Power, el remate del testero de la fila de casas de la calle Zeharkale, la eliminación de edificaciones obsoletas, la adecuación de los usos al entorno urbano inmediato.

Se propone la configuración de un edificio residencial paralelo a la Avenida de Bizkaia, adaptado a las rasantes del terreno, un aparcamiento bajo rasante; la urbanización de la superficie libre conformando una plaza; la edificación de un edificio de remate a la fila de casas de la calle Zeharkale previo al derribo del edificio actual; la urbanización del espacio triangular entre la calle Zeharkale y la calle Avenida de Bizkaia y la construcción de un paso subterráneo rodado y peatonal bajo la Carretera Nacional 634.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

El ámbito A 05- Lomi Power se corresponde con un ámbito de gestión que se tramitó mediante una Modificación nº 9 del PGOU referente a la delimitación de la nueva UE-17 "LOMI-POWER" aprobada definitivamente el 21/12/10 y cuya Normativa Urbanística fue publicada en el BOB del 21/12/10. Por tanto, el presente plan general asume el planeamiento tramitado y aprobado, ya que además durante la redacción del presente Plan General, este ámbito sigue adelante con su gestión habiendo aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora el cual fue publicado en el BOB. núm. 218/2011 del 16/11/2011. A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-05 LOMI POWER			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	7.869	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	1,96	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	11.081	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	11.081	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	2.216	SG Espacios Libres(m2)	2.216
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	5.653	SG Rios(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2)	0	SG Infraestructuras (m2)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado, con una superficie total de 7.869 m2.

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1,96 m2t/m2 s.

Plazos para la programación y ejecución: Los establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora en el capítulo III. Determinaciones jurídico-urbanísticas, que establece un programa de urbanización y edificación simultáneo con una duración de 31 meses.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios, acorde a la unidad de ejecución Lomi Power que la desarrolla y al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente.

En cualquier caso, se podrá redactar un Estudio de Detalle al objeto de precisar las alineaciones, rasantes y volúmenes, siempre y cuando no se modifiquen los parámetros relativos a la edificabilidad, el volumen máximo, las alturas totales y no se reduzca la superficie de espacios libres sobre rasante.

ÁMBITO A-05 LOMI POWER			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	159
		Nº viviendas (viv)	125
	(%)	(m2)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		0	0
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		0	0
Uso residencial		10.972	125
* Vivienda Protección General y Especial	19%	2.082	30
* Vivienda Protección Tasada	24%	2.586	29
* Vivienda Libre	57%	6.304	66
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		109	

SISTEMAS LOCALES	(m2)		Unidad
SL Viario	811	Aparcamiento parcela privada	357
SL Espacios Libres	2.620	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	336	Arbolado	125
SL Equipamiento privado	0		
SSLL totales dentro del ámbito	3.767		
SSLL totales monetizados	0		

Dada la contigüidad de este ámbito con la actuación integrada A 06- Kaltxango, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos de deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Dada la dimensión del ámbito A 06- Kaltxango, se debe prever que el acceso al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634 sea compartido para ambos ámbitos, posibilitando el acceso desde Lomi Power. En este sentido, el ámbito que primero desarrolle el proyecto deberá tener en cuenta este aspecto, posibilitando que el acceso sea compartido para ambos ámbitos.

Se deberá tener en cuenta que dentro del ámbito (conjuntamente con el ámbito A-06 Kaltxango) se encuentra una zona que cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin (sin estructuras visibles) cuya área de protección se establece gráficamente en el plano PPA 1 Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico. Señalar que en cualquier caso este dato contrasta con los datos municipales, que tienen constancia que la zona señalada no se corresponde con la ubicación del citado Molino, que se ubicaba en el entorno de Goiko plaza.

Por otro lado, el régimen legal de las viviendas de protección será el Régimen General.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en el Programa de Actuación Urbanizadora. La regulación de usos se establecerá a través de las

condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-3 para el bloque situado al norte de la CN-634 y la Ordenanza de Alineación Viaria OR-2 para el edificio de remate de la calle Zeharkale.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito, acorde al Programa de Actuación Urbanizadora.

Se construirá el paso subterráneo por debajo de la N-634. Dado que se trata de un acceso compartido con la A- 06 Kaltxango, se compartirán las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

Se procurará la mejora de la accesibilidad desde la Nacional 634. Para ello, el programa de actuación urbanizadora definirá geoméricamente la intersección para todos los elementos necesarios, radios de curvatura adecuados para vehículos predominantes para uso residencial y dotación de una cuña de incorporación para los movimientos Areitio - Ermua. El arcén de la carretera nacional tendrá una anchura de 1 metro.

La solución para la conexión con la EDAR de Elgoibar, pasa por la ejecución del proyecto de saneamiento de los municipios de Ermua, Mallabia y conexión de los colectores del bajo Deba, proyecto redactado en su día por departamento de Ordenación del Territorio Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Dicho proyecto fue aprobado por el Pleno de la Corporación en sesión de 21 de julio de 2005, (B.O.B 149, de 8 de agosto). Asimismo se ha planteado por URA (Agencia Vasca del Agua) modificación al proyecto citado, que ha sido aprobado por el pleno de la corporación en sesión de 7 de octubre de 2010.

Por otro lado, la solución de conexión del saneamiento del presente ámbito a la red municipal se efectuará en la calle Zeharkale, conexionando con el colector procedente de Mallabia y del Polígono Industrial de Urtia y vendrá definido en primera instancia por el Programa de Actuación Urbanizadora, y después por el Proyecto de Urbanización que se redacte para el ámbito.

Si el desarrollo de la Unidad se produjera anterior a la ejecución del proyecto de saneamiento de los municipios de Ermua y Mallabia y su conexión con en interceptor del bajo Deba, sería necesario tramitar ante la Agencia Vasca del Agua la correspondiente "Ampliación de autorización de vertido".

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto es el de cooperación. La elección de este sistema se justifica por la mayoritaria participación de suelo público en la operación y por el interés de la agilización de la gestión.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

Acorde al Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente, se tendrán en cuenta las directrices ambientales contenidas en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental (ISA), y garantizarán en cumplimiento de las especificaciones técnicas, medidas protectoras, correctoras y compensatorias y programa de supervisión contenido en el ISA, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

En este sentido y a modo de resumen del citado documento, el Proyecto de Urbanización que desarrolle este ámbito contemplara los siguientes aspectos:

- Suelos potencialmente contaminados como determina la Ley 1/2005, de 4 de febrero.
- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la carretera N-634, por lo que cumplirá con los objetivos de calidad acústica

marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo, en especial con el RD 1367/2007.

- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente. En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.
- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.
- Contará con un Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística; y conservará la vegetación arbolada presente en el sur del área (bosque mixto de frondosas), en el terreno que no va a ser afectado por la urbanización.
- Dado que el Molino Matxin cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (sin estructuras visibles) estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV".

NOTA: Hay que tener en cuenta que el actual límite del solar por el norte, Carretera Nacional 634 , en el tramo entre la rotonda de salida del túnel y el cruce de Kaltxango, y por motivo de entrada en funcionamiento de la variante de Ermua, va a pasar en breve plazo, a ser de titularidad municipal, por lo que el retranqueo obligatorio de la edificación respecto de la línea exterior de dicha vía, se podrá reducir hasta los 3m, para la parte de la edificación que albergara los garajes bajo la plataforma a urbanizar y hasta los 7m para la parte de edificación que albergara las viviendas a partir de la rasante de la citada plataforma.

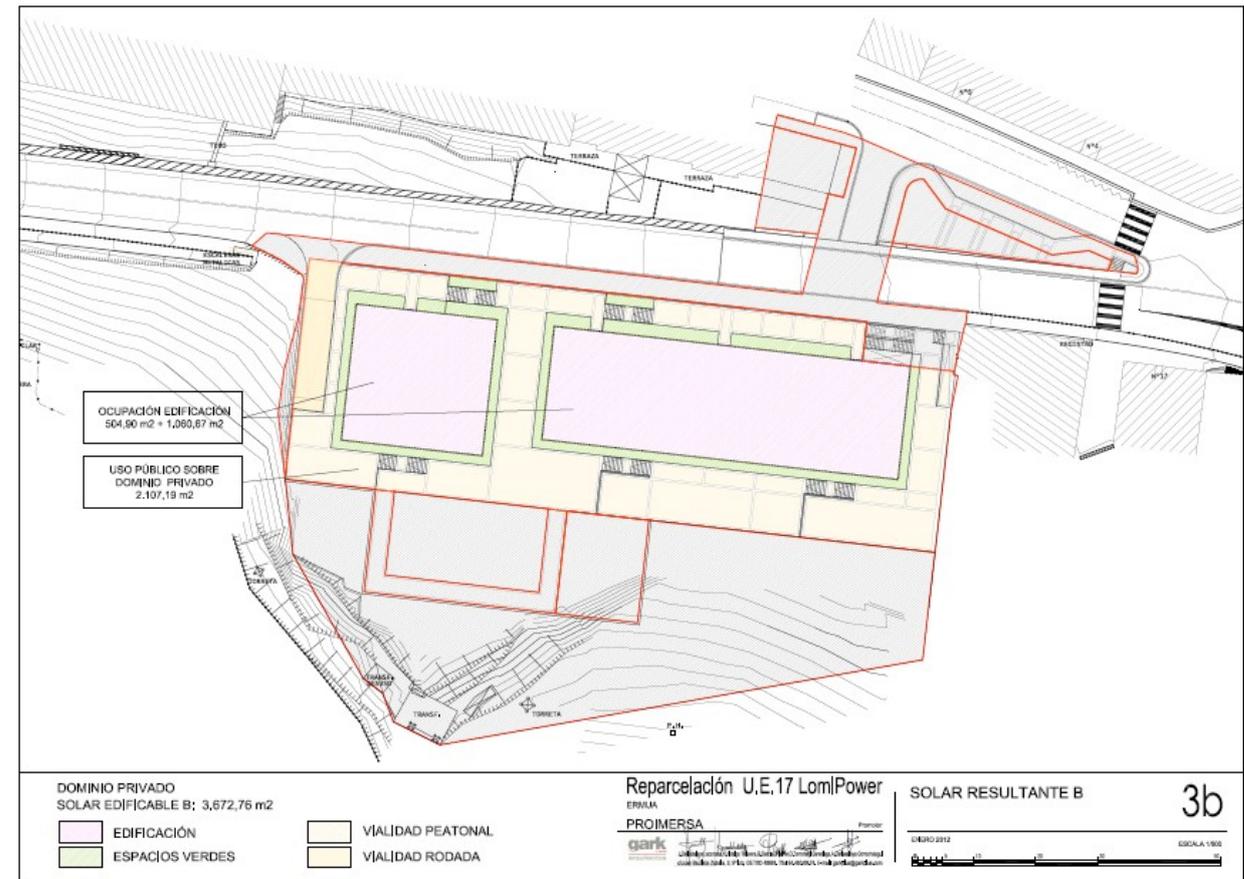
Esta reducción del retranqueo supondrá una mejora considerable respecto de los costes de excavación y contenciones que los licitadores tienen que contemplar.



PROYECTO DEREPARCELACIÓN

U.E.-17 LOMI
POWER ERMUA

PARCELA DE RESULTADO SOLAR B		
SUPERFICIE: 3.672,76 m²	EDIF. URB. S/R: 10.358,67 m²/t	USO: RESIDENCIAL



ADJUDICATARIO:	Nombre:	Porcentaje adjudicado:
	PROIMERSA, S.A.U.	100,00%
DESCRIPCIÓN:	<i>“URBANA. Parcela de resultado SOLAR B del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución “LOMI POWER”, de Ermua. Tiene una superficie de <u>tres mil seiscientos setenta y dos con setenta y seis metros cuadrados (3.672,76 m²)</u> y forma rectangular. Sobre ella se prevé la construcción de varios bloques de viviendas, con una edificabilidad urbanística total sobre rasante de 10.358,67 m²t”.</i>	
LINDEROS:	NORTE: con acera y carretera N-634. SUR: con Sistemas Local y General de Espacios Libres y Equipamiento Deportivo. ESTE: con terrenos que han quedado fuera de la Unida de Ejecución. OESTE: acera y terrenos que han quedad fuera de la Unidad de Ejecución,	
PROCEDENCIA:	Procede por subrogación real de las Fincas Iniciales nº 1 y nº 2.	

SUPERFICIE parcela:	3.672,76 m ²
EDIF. urbanística:	Sobre rasante: 10.358,67 m ² Bajo rasante: 10.358,67 m ²
EDIF. ponderada:	8.372,60 Uep
USO:	RESIDENCIAL LIBRE / RESIDENCIAL V.P.O. / RESIDENCIAL V.P.T.
VALOR PARCELA URBANIZADA:	CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (5.263,707,81 €).
% PARTICIPACIÓN U.E.	98,13 %.
RESUMEN DE CARGAS	<p>1.- <u>GRAVAMEN URBANÍSTICO.</u></p> <p>1.- <u>GRAVAMEN URBANÍSTICO.</u></p> <p>1.1.- Afecta con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización e implantación del proyecto de Reparcelación de la Unidad de ejecución nº 17 "LOMI POWER", de Ermua, habiéndole sido atribuida una cuota de participación en el Sector del 98,07%, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 45 c) de la Ley 2/2006 de 30 de junio y 19 del R.D. 1.093/1997, de 4 de julio.</p> <p>1.2.- Afecta al pago de TRES MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (3.187.934,87 €), en concepto de gastos de urbanización e implantación de la Unidad de Ejecución.</p> <p>1.3.- Afecta al pago de SETENTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y SETENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (70.459,79 €), en concepto de compensaciones económicas sustitutorias entre particulares, por el exceso de adjudicación percibido (incluido el 5% del premio de afección).</p> <p>1.4.- Por todo ello, y de conformidad con lo dispuesto en el art. 19.1 del R.D. 1.093/1997, le corresponde un saldo reparcelatorio provisional, reflejado en la cuenta de liquidación de TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS Y SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (3.258.394,66 €).</p> <p>2.- <u>SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE.</u></p> <p>2.1.- La presente finca ha quedado gravada con una SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO SOBRE RASANTE en una porción de terreno de 2.017,19 m² que se destinarán a vialidad peatonal y espacios libres. Se describe el plano de parcelas de reemplazo, Parcela Solar B, grafiado en verde y amarillo. No obstante su ubicación definitiva podrá ser variada mediante Estudio de Detalle.</p>

ANEXO II.- MODELO DE PROPOSICIÓN

D./Dña., con DNI nº en su propio nombre o en representación de (táchese lo que no proceda), con CIF nº y domicilio, calle

Presenta oferta económica al Concurso para la adquisición del Solar B de la A-05 Lomipower del PGOU de Ermua , convocado por PROMOSA por importe total (en número y letra) EUROS, IVA excluido, según el siguiente desglose:

.- En dinero.....€, sin IVA.

.- En parcelas de garajeuds, equivalente a.....uds x 12.000 €/ud, =.....€

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.

En, a de de 2018.

Fdo.:

ANEXO III.- MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

D./Dña, con DNI/NIE en nombre propio o en representación de la empresa, con CIF nº, en calidad de.....

DECLARA:

I.- Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en la misma.

II.- Que la citada entidad se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

En, a de de 2018.

Fdo.: