

PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ADQUISICIÓN DE SOLAR, POR PROCEDIMIENTO ABIERTO.

1. OBJETO Y CALIFICACIÓN.

Constituye el objeto del contrato la adquisición por parte de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. de la plena propiedad de un inmueble (solar), libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupante o precaristas, para la promoción de Vivienda Tasada Municipal en el municipio de Zalla.

Se determinan las características básicas del inmueble que se desea adquirir:

1. Suelo urbano.
2. Uso residencial
3. Edificabilidad: mínimo 600 m²c.
4. Mínimo 4 viviendas edificables.
5. Debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, a nombre del licitador.
6. Libre de cargas y gravámenes de cualquier tipo.

De conformidad con lo establecido en el art. 4.1.p) del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre (En adelante, TRLCSP), el presente contrato ostenta la calificación de contrato privado.

2. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente, es el **Consejo de Administración** de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L.

El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el correspondiente contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable.

3. PUBLICIDAD DEL PROCEDIMIENTO.

Con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información, el procedimiento será publicado en el Boletín oficial de Bizkaia y en el perfil de contratante de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. al que se tendrá acceso a través de la página web siguiente: www.ebz.zalla.org

4. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

El presupuesto máximo de licitación asciende a la cantidad de **CIEN MIL EUROS (100.000 €)**, y un IVA de VEINTI UN MIL EUROS (21.000 €).

En el precio del contrato se consideran incluidos los demás tributos, tasas y cánones de cualquier índole que sean de aplicación.

No se admitirán proposiciones económicas con valores de repercusión del suelo* por encima del tipo de licitación, ni con características diferentes a las definidas en la cláusula 1 del presente Pliego.

() A efectos del presente procedimiento, se entiende por valor de repercusión del suelo el resultante de sumar al precio de adquisición del solar (antes de impuestos), los gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar: gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.*

5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

La formalización del contrato en escritura pública se fijará previa comunicación de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. al vendedor, tras la asignación de Notaría por turno de reparto.

6. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

La adquisición de bienes tendrá lugar por concurso público mediante PROCEDIMIENTO ABIERTO.

7. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Podrán contratar con el ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar establecidas en el artículo 60 del TRLCSP, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituye el objeto del contrato. También deberán disponer de una organización con los elementos necesarios y suficientes para la debida ejecución del contrato, quedando el adjudicatario obligado a dedicar o adscribir a la ejecución del mismo los medios personales o materiales suficientes para ello.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con los entes, organismos o entidades del sector público, en forma sustancialmente análoga. Se prescindirá del informe sobre reciprocidad en relación con las empresas de Estados signatarios del Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio y se acredite dicha circunstancia.

Asimismo, en el informe previsto en el apartado anterior deberá hacerse constar que figura inscrita en el registro local o profesional, comercial o análogo, o, en su defecto, que actúa habitualmente en el tráfico local dentro del ámbito de las actividades a las que se refiere el objeto del contrato.

Tendrán capacidad para contratar, en todo caso, las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidas estas empresas exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder prestar en él el servicio de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

También podrán participar Uniones Temporales de Empresarios, estándose en tales supuestos a lo dispuesto en el artículo 59 y concordantes del TRLCSP.

No podrán concurrir a la presente licitación aquellas personas que hubieren participado en la elaboración de los pliegos a que se refiere el presente contrato, siempre que dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado con respecto al resto de las empresas licitadoras.

Para concurrir a esta licitación, se exigirá la siguiente **SOLVENCIA**:

Al tratarse de un contrato de naturaleza privada, se entenderá que la solvencia queda justificada con la acreditación de la siguiente documentación:

1. Identificación del propietario del solar, mediante copia cotejada de la Escritura Pública de adquisición del mismo.
2. NOTA SIMPLE expedida (con antigüedad máxima de 3 meses) por el Registro de la Propiedad, en la que se haga constar que el solar que se ofrece se encuentra debidamente inscrito a nombre del vendedor y libre de cargas y gravámenes.
3. Certificado del Ayuntamiento de Zalla acreditativo de que el solar cumple características exigidas.

4. Certificado del Ayuntamiento de Zalla acreditativo de que el solar se encuentra al corriente de pago de tributos municipales, (IBI).

8. PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

Las proposiciones podrán presentarse en mano o enviadas por correo, en ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. (Trenbide Etorbidea 2, Zalla), en horario de atención al público (8:30 a 14:00 horas), dentro de los QUINCE DÍAS siguientes al de la fecha publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Bizkaia; si el último día fuese sábado, domingo o inhábil, se pasará al siguiente día hábil.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante telex, correo electrónico, fax, telegrama o correo electrónico en el mismo día. El envío del anuncio por 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 al remitente y al destinatario. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición. No obstante, transcurridos 10 días naturales desde la fecha límite de presentación de propuestas, no se admitirá ninguna propuesta recibida por correo.

Al recibirse las ofertas, ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. entregará el correspondiente "acuse de recibo" al presentador en el que constará el nombre del licitador, denominación del contrato y día de la presentación.

No podrá presentarse más que una proposición por propiedad. Tampoco podrá suscribirse ninguna propuesta en agrupación temporal con otros si se ha hecho individualmente. La contravención de este principio dará lugar a la desestimación automática de todas las ofertas por él presentadas.

La presentación de proposiciones presume la aceptación por parte de los propietarios de las cláusulas contenidas en las mismas, así como del resto de documentos contractuales, y de la declaración responsable, de la exactitud de los datos presentados, y de que reúnen todas y cada una de las condiciones exigidas.

Las proposiciones se presentaran en DOS sobres cerrados identificados en la cubierta exterior con la leyenda "OFERTA PARA LA ADQUISICIÓN DE SOLAR POR ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L.".

La denominación de los sobres será la siguiente:

- SOBRE «A»: DOCUMENTACIÓN GENERAL.
- SOBRE «B»: PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

En cada uno de los sobres, además del citado título se incluirá el nombre y apellidos de la propiedad o denominación social de la empresa propietaria, el nombre y apellidos de quien les represente y el carácter con el que lo hace, debiendo estar los sobres también firmados. Además se indicará una dirección de correo electrónico a efectos de comunicación.

Los documentos a incluir en cada sobre serán originales o copias autenticadas conforme a la legislación en vigor. Se admitirá que la autenticación, válida exclusivamente a efectos de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., sea realizada mediante comprobación con los originales, en el mismo acto y lugar de la presentación de ofertas.

Dentro de cada sobre se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

Sobre "A": Documentación General.

- a) Documento o documentos que acrediten la personalidad de la propiedad y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistente en Fotocopia del **Documento Nacional de Identidad** de los propietarios o representante legal, o documento que haga sus veces. Además, en el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, **poder notarial bastanteadado**.
- b) Cuando la propiedad sea/n personas/s físicas, la capacidad de obrar se acreditará mediante **declaración responsable** sujeta al modelo del anexo II.

Cuando el propietario 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.

Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea, deberán acreditar su **inscripción en un registro profesional o comercial** cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Los demás empresarios extranjeros, deberán acreditar su capacidad de obrar con **informe de la Misión Diplomática Permanente de España** en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular.

- c) Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar. Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- d) Los documentos a que se refiere la cláusula séptima que acrediten la **solvencia**.
- e) Autorización de acceso al inmueble a favor de personal que determine ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., para la inspección de la finca cuantas veces estimen oportuno, previa solicitud, conforme al siguiente anexo:

Autorización de acceso al inmueble.

D/DÑA. _____, provisto/a del D.N.I. _____, actuando _____ (*en nombre propio/ en representación de la empresa* _____, con C.I.F. _____), domicilio en _____ calle _____ C.P. _____, tfno. _____ y cuyo buzón electrónico donde realizar las comunicaciones y notificaciones del presente procedimiento de adquisición de solar es _____@_____, AUTORIZO EXPRESAMENTE al personal de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., a acceder al solar de mi propiedad objeto de mi oferta de venta y, en su caso, a todas y cada una de sus dependencias, con la finalidad de inspeccionar y comprobar el estado de conservación de la finca cuantas veces estimen oportuno, previa solicitud. Esta autorización incluye la toma de fotografías o videos.

(lugar, fecha y firma).

- f) Situación del solar: se aportará un sencillo plano en el que se marque la situación exacta del solar.
- g) Una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones.

Sobre «B»: Documentación ponderable a través de formula matemática.

1. **Oferta económica** Se presentará conforme al siguiente modelo:

D/DÑA. _____, provisto/a del D.N.I. _____, actuando _____ (*en nombre propio/ en representación de la empresa* _____, con C.I.F. _____), domicilio en _____ calle _____ C.P. _____, tfno. _____ y cuyo buzón electrónico donde realizar las comunicaciones y notificaciones del presente procedimiento de adquisición de solar es _____@_____.

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

1. Que estoy enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adquisición por parte de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. de un solar mediante procedimiento abierto.
2. Que he examinado y conozco el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, y demás legislación y documentación que han de regir la licitación, que expresamente asumo y acato en su totalidad.
3. Que me comprometo, conforme a todo lo dicho, a enajenar a ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. el solar con número de finca _____ en el Registro de la Propiedad por el precio de _____ EUROS, y un IVA de _____ EUROS.
4. Que los gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar (gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.) asciende a _____ EUROS, y un IVA de _____ EUROS.

En Zalla, a ____ de _____ de 2015.

Fdo.:

Se entenderán comprendidos en el precio cualesquiera conceptos inherentes a la compraventa del solar y todos los gastos relativos a tasas, tributos y/o arbitrios que ocasione la transmisión.

Serán sometidos a valoración de los técnicos municipales del Ayuntamiento de Zalla, los importes propuestos por los propietarios como “gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar (gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.)” Si la valoración realizada por los técnicos municipales supera en más de CUATRO MIL EUROS (4.000 €) los “gastos previos” propuestos por los propietarios, será motivo suficiente para valorar la proposición como potencialmente engañosa, y en consecuencia, desechar esta.

El valor de repercusión del suelo* resultante de la proposición ofertada, en ningún caso podrá superar el tipo máximo de licitación señalados en la cláusula 4ª. Las ofertas que superen el tipo señalado quedarán automáticamente eliminadas.

() A efectos del presente procedimiento, se entiende por valor de repercusión del suelo el resultante de sumar al precio de adquisición del solar (antes de impuestos), los gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar: gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.*

Los gastos de redacción de proyectos de ejecución quedan excluidos del concepto “gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar (gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.)

No podrá exigirse a ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. cantidad superior a la adjudicada.

9. COMISIÓN DE CONTRATACIÓN.

Se constituirá una Comisión de contratación, encargada de calificar la documentación presentada, valorar las ofertas, clasificar por orden decreciente las proposiciones presentadas, y elevar la propuesta de adjudicación al órgano de contratación. La Comisión de contratación estará compuesta por:

- Presidente: D. Javier Portillo.
- Secretario: Dña. Ana Mireya Navas.
- Vocal 1: D. Manuel Mª Maestre.
- Vocal 2: D. Luis Martinez.
- Vocal 3: D. Xavier Diaz.
- Vocal 4: D. Josu Montalban.
- Vocal 5: D. Iñaki Lazkano.
- Vocal 6: Dña. Nahia Sanz.

Todos los miembros de la Comisión tendrán voz y voto, a excepción de la secretario que sólo tendrá voz.

A las reuniones de la Comisión podrán incorporarse los funcionarios o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto.

10. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.

El órgano competente para adquirir el solar objeto del presente procedimiento es el Consejo de Administración de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L.

El mencionado órgano tiene facultad para adjudicar el contrato y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

11. APERTURA DE LAS PROPOSICIONES.

Concluido el plazo de presentación de proposiciones, el Comité de Contratación procederá a la calificación de la documentación general contenida en el **sobre "A"** presentado por los propietarios. Si observase defectos materiales en la documentación presentada, lo notificará por fax, telegrama o correo electrónico al propietario/s correspondiente, dejando constancia de dicha notificación en el expediente, y concediéndole un plazo no superior a tres días hábiles para que lo subsane. Ahora bien, si la documentación de un/os propietario/s contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, no será admitido a la licitación.

El Comité de Contratación levantará acta en la que se recoja el número de proposiciones recibidas, el nombre de los licitadores, el resultado de la calificación de la documentación general presentada en los sobres A, con expresión de los propietarios admitidos y de los excluidos, y de las causas de su exclusión.

Posteriormente, en un plazo no superior a siete días desde la apertura del sobre A, se procederá a la apertura del **sobre "B"** en acto público, en el lugar, día y hora a publicar en el perfil del contratante, dando lectura íntegra al contenido de las proposiciones económicas formuladas y dejando constancia documental de ello. La documentación contenida en el mismo se entregará al órgano encargado de su valoración, quien elaborará el informe de valoración correspondiente a las distintas ofertas.

El Comité de contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos, previamente a elevar al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada.

12. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

El criterio de valoración de las ofertas que ha de servir de base para la adjudicación del contrato es el siguiente:

- **Proposición Económica: Hasta 100 puntos:**

Se asignará la máxima puntuación a la proposición con el valor de repercusión del m² edificable mas bajo, que se calculará conforme a la siguiente fórmula:

Valor de repercusión del suelo*

m² edificables.

() A efectos del presente procedimiento, se entiende por valor de repercusión del suelo el resultante de sumar al precio de adquisición del solar (antes de impuestos), los gastos previos en los que incurrir para dar inicio a la promoción de vivienda en el solar: gastos de urbanización, derribos, cesión gratuita de edificabilidad, realojos, etc.*

La asignación de la puntuación a las demás ofertas se realizará de forma proporcional en función de la puntuación que se asigne a la oferta con el valor de repercusión del m² construable más bajo, que se calculará con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = \frac{\text{(Puntuación máxima x valor de repercusión del m}^2 \text{ edificable más bajo)}}{\text{valor de repercusión del m}^2 \text{ edificable de la propuesta que se valora}}$$

En caso de igualdad entre dos o más valores de repercusión del suelo por m² edificable, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la proposición referente al solar en un proceso urbanístico más avanzado.

13. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

A la vista de los informes técnicos recibidos y de su propia valoración de la documentación contenida en los sobres, el Comité de Contratación elevará la oportuna propuesta de adjudicación al órgano de contratación. Dicha propuesta no crea derecho alguno mientras el órgano de contratación no dicte la resolución de adjudicación.

El órgano de contratación procederá a requerir la documentación acreditativa de hallarse al corriente de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social a la propiedad que haya presentado la oferta con el valor de repercusión del m² edificable mas bajo.

De no cumplimentarse adecuadamente el requerimiento en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta.

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierto el procedimiento, cuando exista alguna oferta que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el Pliego.

La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los participantes y, simultáneamente, se publicará en el perfil de contratante.

La notificación deberá contener, en todo caso, la información necesaria que permita al candidato excluido o descartado interponer recurso suficientemente fundado contra la decisión de adjudicación.

14. ADJUDICACIÓN EN CASO DE RESOLUCIÓN.

En el supuesto de resolución del contrato al adjudicatario, cualquiera que sea la causa, ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. se reserva la facultad de adjudicar el contrato al siguiente propietario por orden de calificación de las ofertas.

15. REQUISITOS PREVIOS A LA FORMALIZACIÓN.

Correrán a cargo del adjudicatario los gastos derivados de la publicación de anuncios que genere el presente procedimiento, y cuantos otros se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios, hasta un importe máximo de TRESCIENTOS euros (300 €).

16. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Dada la especialidad del contrato, el adjudicatario queda obligado a formalizar la correspondiente escritura pública a favor de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. en la fecha que previamente y tras la asignación de notario por turno de reparto, le será comunicada, sin perjuicio de que los gastos de Notaria y Registro que se ocasionen como consecuencia de la venta se asuman por la sociedad contratante.

Para el caso de que llegada la fecha de la firma de la escritura pública, la situación jurídica de la finca hubiera cambiado respecto de la justificada en el procedimiento, o se hallara ocupada, o por cualquier causa no pudiera entregarse la posesión de la misma a ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., revocará la adjudicación, resolviéndose el contrato, y por tanto la sociedad quedará liberada de la obligación de pago y de la formalización del contrato.

Igualmente se revocará la adjudicación en el caso de incomparecencia de la persona obligada a formalizar el contrato en la fecha fijada para su formalización.

17. REGIMEN JURIDICO DEL CONTRATO.

El contrato que regulan las presentes cláusulas tiene naturaleza privada y se registrará en cuanto a su preparación y adjudicación, por el presente pliego de cláusulas administrativas y en lo no previsto en ellas regirán las normas de la Ley 7 /1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades

Locales, Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba la Ley de Contratos del Sector Público y reglamento de desarrollo, Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, Código civil y legislación complementaria.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las cuestiones litigiosas que afecten al presente contrato, por ser contrato privado celebrado por entidad que no tiene carácter de Administración Pública.

El Adjudicatario se someterá a los Tribunales competentes con jurisdicción en el lugar en el que la Corporación tenga su sede, renunciando a cualquier otro particular que pudiera corresponderle con arreglo a las leyes procesales vigentes.

18. PAGO DEL PRECIO.

El pago se realizará mediante pago único, mediante cheque nominativo o talón bancario nominativo, que será entregado en el momento de la elevación del acuerdo de adjudicación a escritura pública.

19. REVISION DE PRECIOS.

No procede debido al plazo de ejecución del contrato y a las características de este contrato.

20. OBLIGACIONES Y GASTOS EXIGIBLES AL EMPRESARIO.

20.1 CUMPLIMIENTO DE PLAZOS.

El contratista queda obligado al cumplimiento del plazo de ejecución del contrato. En caso de incumplimiento de esta obligación se estará a lo dispuesto en los artículos 212 y 213 de la TRLCSP. La aplicación y pago de estas penalidades no excluye la indemnización a que ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. pueda tener derecho por daños y perjuicios ocasionados con motivo del retraso imputable al contratista. Si el contratista incumple sus obligaciones, ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. estará facultado para exigir su cumplimiento, declarar la resolución del contrato o imponer una sanción de conformidad con lo establecido en el presente Pliego.

La apertura de expediente por cualquiera de las infracciones anteriores podrá suponer la adopción de medidas cautelares dirigidas a asegurar el cumplimiento del contrato en todos sus

términos, a cargo del contratista. En caso de que la adopción de estas medidas cautelares o el cumplimiento de las órdenes de ejecución origine gastos para ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., el importe de los mismos se repercutirá al contratista. La aplicación de penalidades no excluye la indemnización por daños y perjuicios a que pueda tener derecho ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., originados por la demora del contratista. Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, deberá además indemnizar a ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. por los daños y perjuicios ocasionados.

20.2 GASTOS EXIGIBLES AL VENDEDOR.

El contratista está obligado a sufragar los gastos derivados de la ejecución del contrato, así como los derivados de los anuncios de licitación obligatorios, los que se requieran para la obtención de autorizaciones o informaciones de organismos oficiales o particulares y, en general, cualesquiera otros gastos a que hubiere lugar para la ejecución del contrato.

Será de cuenta del vendedor el importe del impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (plusvalía), siendo satisfechos por ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., los gastos notariales y registrales que origine el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

20.3 ENTREGA DEL BIEN.

El vendedor se obliga:

- a) A la entrega y saneamiento de la finca objeto de adquisición, de acuerdo con el art. 1461 del Código Civil.

La finca objeto de adquisición deberá entenderse como “cosa cierta”, incluyendo el suelo, y en su caso, las construcciones y demás pertenencias existentes.

Ambas partes renuncian a cualquier reclamación como consecuencia de excesos o defectos de cabida, que pudieran resultar de una medición posterior al momento de adjudicación del contrato.

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador, el vendedor deberá poner a disposición de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. la finca objeto de este contrato, desde que se adopte el acuerdo de adjudicación.

- b) A entregar la propiedad a ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. libre de cargas y gravámenes, debiendo cancelar en todo caso las cargas de la finca que consten en el

registro, siendo de su cuenta los gastos necesarios para ello. Para su justificación, aportará un certificado de dominio y cargas expedido por el registro.

- c) A elevar la compraventa a escritura pública en los términos previstos en el apartado relativo a la “Formalización del contrato”.

El vendedor deberá entregar el bien, en el momento del otorgamiento de la escritura pública, que es el de la perfección del contrato.

21. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación solo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público y para atender a causas imprevistas, justificándolo debidamente en el expediente. Estas modificaciones no podrán afectar a las condiciones esenciales del contrato.

Las modificaciones se tramitarán con arreglo a lo establecido en el artículo 219 del TRLCSP.

22. PLAZO DE GARANTÍA.

Se establece un plazo de garantía de UN AÑO a contar desde la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa. Si durante el mismo se acredita la existencia de vicios o defectos, ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. tendrá derecho a reclamar la reposición de los que resulten inadecuados o la reparación de los mismos si fuese suficiente.

Si ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. estimase, durante el plazo de garantía, que los bienes no son aptos para el fin pretendido como consecuencia de los vicios o defectos observados e imputables al vendedor, y exista la presunción de que la reposición o reparación de dichos bienes no serán bastantes para lograr aquel fin, podrá, antes de expirar dicho plazo, rechazar los bienes dejándolos de cuenta del contratista, teniendo derecho a la recuperación del precio satisfecho.

Terminado el plazo de garantía sin que ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. haya formalizado alguno de los reparos o la denuncia a que se refieren los apartados anteriores, el contratista quedará exento de responsabilidad por razón de los bienes vendidos; sin perjuicio del deber de saneamiento a que se refieren los artículos 1.461 y 1.474 y siguientes del Código Civil.

23. RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA.

Será de cuenta del contratista indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución del contrato, de acuerdo con lo previsto en el artículo 214 del TRLCSP.

24. INSPECCION Y VIGILANCIA.

ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L. podrá inspeccionar la finca cuantas veces estime oportuno, previa solicitud, para comprobar la calidad de los bienes desde la presentación de la oferta por parte del vendedor y previa comunicación al mismo. Todo ello a efectos de poder emitir informes técnicos de medición del bien u otras comprobaciones que se consideren adecuadas.

A este fin, el contratista facilitará la visita a la finca, así como los medios necesarios para que puedan desempeñar las citadas funciones.

El contratista o su delegado acompañarán en sus visitas inspectoras a los representantes de ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., las cuales tendrán libre acceso a todos los lugares donde se esté desarrollando la ejecución del contrato.

Aún cuando dada, la singularidad del contrato, no existen aspectos particulares de obligación de guardar sigilo, el contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal, y no podrá informar a terceros de ningún aspecto del contrato y/o de la obra si no ha sido debidamente autorizado por escrito por ENKARTERRI BERRI ZERBITZUAK, S.L., obligación que subsistirá aún después de la finalización del mismo, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter personal, de 13 de diciembre de 1999.

Si el contrato adjudicado implica el tratamiento de datos de carácter personal se deberá respetar en su integridad la Ley Orgánica de Protección de datos de carácter personal y su normativa de desarrollo.

25. RESOLUCION DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del contrato las especificadas en los artículos 223 y 308 del TRLCSP, así como el incumplimiento del plazo de elevación a documento público de la operación.