



**PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA SUBASTA, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA FINCA DE TITULARIDAD MUNICIPAL QUE CONSTITUYE LA PARCELA "R.2" DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28 DEL PGOU.**

**I - OBJETO.-**

1.- Es objeto de la presente subasta la enajenación de una parcela de propiedad municipal que constituye la parcela R.2 del Proyecto de Reparcelación de la UE-28 del Plan General de Ordenación Urbana, ubicada en el Pago Fuente del Badén de Nerja.

**2.- DESCRIPCIÓN DE LA FINCA REGISTRAL.-**

"Parcela R.2, sita en Nerja, pago Fuente del Badén, suelo desarrollado por el Estudio de Detalle de la UE-28 "Los Arcos II" del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, de forma irregular, conforma una parcela con uso residencial de viviendas adosadas. La superficie de suelo total que ocupa es de cuatrocientos noventa y ocho metros con noventa y cuatro decímetros cuadrados (498,94 m<sup>2</sup>). Linda por el Norte con la parcela residencial R.1 y con terrenos exteriores al sector incluidos en la Urbanización "Pueblo Los Arcos"; por el Sur y Este, con el Vial "I"; y por el Oeste, con la parcela residencial R.4 del sector."

- **TITULO:** Adjudicada a este Ayuntamiento por el Proyecto de Reparcelación del Sector UE-28, aprobado definitivamente por Decreto de la Alcaldía de fecha 2/abril/2002, en virtud de la cesión urbanística obligatoria y gratuita del 10 % del Aprovechamiento Medio del Sector.
- **INSCRIPCIÓN:** Registro de la Propiedad de Torrox, Finca nº 26.211 al folio 203 del Libro 358 de Nerja, Tomo 1.098 del Archivo, 1ª inscripción.
- **CARGAS:** Libre de cargas y gravámenes.
- Tiene una edificabilidad máxima de 248,88 m<sup>2</sup> sobre rasante, un número máximo de viviendas de 2 y un uso residencial con ordenanza de aplicación UAD-2.

**II.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR.-**

Están capacitadas para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no estén afectadas por ninguna de las causas que se enumeran como prohibición para contratar en el Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones



*Públicas (LCAP) y acrediten solvencia económica, financiera y técnica en los términos de los artículos 16 y 17 de la misma.*

### **III.- TIPO DE LICITACIÓN.-**

*El tipo de licitación, según el valor urbanístico que para los terrenos que se enajenan se ha fijado en el informe del Arquitecto Municipal que obra en el Expediente, a tenor de lo establecido en el artículo 76.a) de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, asciende a **CUATROCIENTOS SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (406.864,05 euros) (IVA excluido).***

*Las ofertas deberán realizarse al alza sobre la expresada cantidad. Los adjudicatarios deberán ingresar en la Tesorería Municipal el importe del remate dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación definitiva.*

### **IV.- GARANTÍAS.-**

*1) La **garantía provisional** será equivalente al 2% de la valoración de la parcela, que constituirá la base de licitación, y se podrá constituir en cualquiera de las formas previstas en el art. 36 de la LCAP. Los adjudicatarios de la parcela quedarán obligados a depositar una **garantía definitiva** equivalente al cuatro por ciento del precio de adjudicación de la compraventa.*

*2) La constitución de la fianza definitiva deberá acreditarse dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación de la subasta. El incumplimiento de este requisito, por causa imputable al adjudicatario, dará lugar a la resolución del contrato.*

*3) Las fianzas provisionales constituidas por los licitadores les serán devueltas una vez acordada la adjudicación definitiva del contrato y comprobada la inexistencia de responsabilidad alguna derivada del acto que motivó su constitución, la de quien resulte adjudicatario no le será devuelta hasta que deposite la definitiva y se formalice el contrato (Art. 44).*

*4) Las fianzas quedarán afectadas a las obligaciones dimanantes de la licitación y contratación, no devolviéndose la definitiva hasta que hayan sido cumplidas íntegramente y a satisfacción del Ayuntamiento las condiciones a que está sujeta la venta objeto del presente contrato.*

*Todo lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y ss. de la LCAP.*



## **V.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.-**

1.- *El adjudicatario deberá promover, en los terrenos objeto de esta subasta, la construcción de viviendas sujetos a las ordenanzas y demás normativa urbanística de aplicación.*

2.- *Los plazos máximos para la iniciación y terminación de las obras de edificación son, respectivamente, de OCHO Y TREINTA MESES, contados a partir del día siguiente al de la notificación de la adjudicación.*

3.- *El adjudicatario está obligado a ingresar en la Tesorería Municipal el precio de la adjudicación y a concurrir a la formalización de la correspondiente escritura pública en los plazos previstos en este Pliego.*

4.- *El adjudicatario está obligado a obtener las licencias y permisos pertinentes para la realización de las obras y a abonar los derechos correspondientes.*

5.- *Cualesquiera otras obligaciones que se deriven de este Pliego y de la legislación aplicable a esta enajenación.*

## **VI.- GASTOS.-**

*El adjudicatario quedará obligado a pagar el importe de los anuncios y de cuantos otros gastos se ocasionen con motivo de los trámites preparatorios y de la formalización del contrato, incluidos los del Notario autorizante, escritura y sus copias y la inscripción registral. Asimismo serán a su cargo cuantos tributos estatales, autonómicos y municipales graven la transmisión, a excepción del Impuesto Municipal sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*

## **VII.- PROPOSICIONES; LUGAR, PLAZO Y DOCUMENTACION**

*1.- Lugar y Plazo: Las proposiciones se presentarán en la Secretaría del Ayuntamiento (Dependencia de Contratación) de 10 a 14 horas y de lunes a viernes, dentro de los TREINTA DIAS NATURALES contados desde el siguiente a la publicación del anuncio en el B.O.Pr., cuando el último día de dicho plazo sea sábado o inhábil se trasladará al día hábil inmediato posterior.*

*También podrá presentarse solicitudes por correo cumpliendo los requisitos establecidos en el Art. 80 del Reglamento General de Contratos de la Administraciones Públicas, en adelante RGCAP.*



2.- Documentación: Dentro del plazo y hora señalados cada interesado presentará dos sobres, ambos cerrados y firmados sobre su solapa por él o por su representante, en los que figurará su nombre y apellidos o denominación social, así como la leyenda **“SUBASTA PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA FINCA DE TITULARIDAD MUNICIPAL QUE CONSTITUYE LA PARCELA “R.2” DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28 DEL PGOU”**.

**SOBRE NUM. 1. Documentación Complementaria:**

En este sobre figurará, además de la leyenda general expresada en el párrafo anterior, la específica **“DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA”**, e incluirá los siguientes documentos:

**A) Los acreditativos de la personalidad :**

- 1 Si se trata de persona física documento nacional de identidad, tarjeta de residencia o pasaporte, o los que, en su caso, los sustituyan legalmente; bien en original; bien en copia compulsada notarial o administrativamente.
- 2 Si se trata de persona jurídica original o copia compulsada de la copia autorizada de la escritura de constitución y, en su caso, modificación, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable.- 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, inscritas, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- 3 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 registro sea exigido por la legislación del Estado respectivo. Los demás empresarios extranjeros deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación expedida por la respectiva representación diplomática española en el Estado correspondiente, en la que se haga constar que figura inscrita 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 las que se extiende el objeto del contrato. En estos supuestos, además, deberán presentar el informe de reciprocidad del Artículo 23.1 de la LCAP. Las empresas extranjeras presentarán sus documentos constitutivos traducidos de forma oficial al castellano (Art. 25-3 del Reglamento General de Contratación).

**B) Los acreditativos de la representación:** Quienes comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otra persona incluirán el poder de



representación, bastantado por el Secretario de la Corporación, si el solicitante fuera persona jurídica este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Asimismo deberán incluir copia compulsada, notarial o administrativamente, de la documentación acreditativa de su identidad. En caso de Asociaciones sin ánimo de lucro se requerirá certificado de inscripción en el registro de Asociaciones que le corresponda, Acta de designación de Presidente y Acta de poder de representación para el Presidente de la Asociación para este Concurso concreto.

A efectos de su bastanteo, los correspondientes documentos deberán ser presentados a la Secretaría del Ayuntamiento al menos veinticuatro horas antes de la entrega de la proposición.

- C) Declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar, conforme al Art. 20 de la LCAP, haciendo expresa referencia a la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes o en su caso declaración responsable de no obligación de pertenencia, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deberá exigirse antes de la adjudicación al propuesto como adjudicatario del contrato, a cuyo efecto se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles.
- D) Para las empresas extranjeras, la declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con mención, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- E) Resguardo acreditativo de haber constituido en la Caja del Ayuntamiento la garantía provisional exigida para tomar parte en la licitación

### **SOBRE NUM. 2. Proposición económica**

En este sobre figurará, además de la leyenda general anteriormente transcrita, la específica **“OFERTA ECONOMICA”**, e incluirá los siguientes documentos:

- Oferta económica redactada conforme al modelo que figura como anexo número uno a este pliego, escrita de forma legible y debidamente fechada y firmada por el Licitador o su representante.

### **VIII.- MESA DE CONTRATACIÓN.-**

La Mesa de contratación estará constituida por el Alcalde, o Concejales en quien delegue como Presidente, y los siguientes Vocales, el Concejales-Delegado del



*Servicio, el Secretario General y la Interventora de Fondos de la Corporación. Levantará acta, como Secretario, un funcionario del Negociado de Contratación.*

### **IX.- APERTURA DE PROPOSICIONES.-**

*La Mesa de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma que se contengan en los sobres números uno y adoptará el oportuno acuerdo sobre la admisión definitiva de los licitadores, a la vista, en su caso, de las subsanaciones ordenadas, conforme a lo previsto en el Art. 81 del RGCAP.*

*El Presidente, el décimo día hábil siguiente al de finalización del plazo de presentación de proposiciones (que de coincidir en sábado se trasladará al siguiente día hábil), y en acto público, notificará el resultado sobre la admisión y/o exclusión de los licitadores, con expresión de las proposiciones rechazadas y sus causas, procediéndose a la apertura de los sobres números dos en la forma prevista en el Art. 83 del RGCAP, efectuando, seguidamente, propuesta al órgano de contratación de la adjudicación del contrato a favor de la oferta, que cumpliendo los requisitos exigidos, resulte más ventajosa.*

*La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto, frente a la Administración, mientras no se le haya adjudicado el contrato por el órgano de contratación.*

### **X.- ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO, PAGO DEL PRECIO Y FORMALIZACIÓN.-**

*1.- La Junta de Gobierno Local acordará la adjudicación del contrato en el plazo máximo de veinte días, a contar desde el siguiente al de apertura de las ofertas recibidas.*

*2.- Dentro de los quince días siguientes a la notificación de dicho acuerdo el adjudicatario deberá acreditar la constitución de la garantía definitiva que se establece en la cláusula del presente Pliego.*

*3.- El adjudicatario deberá ingresar en la Caja Municipal el importe del remate dentro de los quince días naturales siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación.*

*4.- Efectuado dicho abono y constituida la garantía definitiva el adjudicatario queda obligado a concurrir a la formalización de la escritura pública correspondiente, en la fecha y ante el Notario que designe el Ayuntamiento.*



5.- *Cumplimentadas las actuaciones precedentes el adjudicatario tomará posesión de los terrenos.*

6.- *La falta de pago dentro del plazo establecido en este Pliego implicará, además de la resolución del contrato, la pérdida de la fianza. Asimismo, el no otorgamiento de la escritura por culpa del adjudicatario en la fecha y ante el Notario que designe el Ayuntamiento supondrá la pérdida de la fianza.*

7.- *El precio de la venta, al tratarse de patrimonio municipal del suelo, se aplicará a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 71 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

#### **XI.- RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-**

*Si cualquiera de las obligaciones derivadas del contrato fueran incumplidas por el adjudicatario, el Ayuntamiento está facultado para exigir su cumplimiento o declarar su resolución.*

*Son causas de resolución de este contrato, además de las previstas legalmente, las siguientes:*

- a) Falta de pago por el adjudicatario, en el plazo establecido del precio de venta.*
- b) No iniciar o no terminar los trabajos de edificación dentro de los plazos establecidos.*
- c) Vender o enajenar los terrenos a terceros con cualquier finalidad conforme a la proposición efectuada, incluso la misma con la que se adjudica en la subasta.*
- d) Cualquier otro incumplimiento de las obligaciones asumidas por el adjudicatario.*

*Resuelto el contrato por culpa del adjudicatario, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan, revertirá automáticamente al Ayuntamiento, en pleno dominio, el terreno transmitido con sus accesiones, de acuerdo con lo previsto en el artículo 362 del Código Civil, pudiéndose inscribir el mismo a su nombre en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la vigente Ley Hipotecaria, con la sola acreditación, mediante cualquier medio de prueba admitido, de que se ha producido alguna de las condiciones resolutorias de la compraventa.*

#### **XII. REGIMEN JURÍDICO APLICABLE.-**



*En lo no previsto expresamente en el presente pliego será de aplicación la Ley 7/1985, de 2 Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materias de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/86, de 18 de Abril, el citado Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la Ley 7/1999, de 29 Septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y su Reglamento, aprobado mediante Decreto 18/2006, de 24 de enero, el Código Civil y demás disposiciones aplicables.*

### **XIII. JURISDICCIÓN COMPETENTE.-**

*1.- Para las cuestiones que susciten la preparación y adjudicación del contrato serán competentes los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en Málaga (en cuanto actos separables), para las relativas a los efectos y extinción del contrato serán competentes los Juzgados y Tribunales de la Jurisdicción Civil ordinaria correspondiente al Término Municipal de Nerja.*

*Nerja, 18 de Febrero de 2008.  
EL ALCALDE:*

*Fdo.: José Alberto Armijo Navas*



## ANEXO UNO

### PROPOSICIÓN ECONÓMICA

Don/Doña . . . . . , con D.N.I./Pasaporte . . . . .  
y con domicilio en C/PZ/AV . . . . .  
. . . . .Teléfono . . . . . , actuando en nombre propio/representación de . . . . .  
. . . . . con N.I.F. / Pasaporte nº . . . . .  
. . . . . , domiciliado en C/PZ/AV . . . . . , ante  
el Ayuntamiento de Nerja comparece y, conociendo el contenido íntegro del  
**“PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y  
TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR LA SUBASTA, MEDIANTE  
PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA ENAJENACIÓN DE UNA FINCA DE  
TITULARIDAD MUNICIPAL QUE CONSTITUYE LA PARCELA “R.2” DEL  
PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-28  
DEL PGOU”** hace constar:

1.- Solicita su admisión en dicha Subasta ofertando en concepto de  
precio por la parcela “R.2” la cantidad de . . . . .  
. . . . . ( en euros) (IVA excluido).

2.- Declaro bajo mi responsabilidad no hallarme incurso en ninguno de  
los supuestos de incapacidad para contratar previstos en el artículo 20  
de la LCAP, encontrándome, asimismo, al corriente en el cumplimiento  
de mis obligaciones tributarias y de Seguridad Social, y obligándome,  
igualmente al cumplimiento de lo legislado o reglamentado en materia  
laboral y tributaria.

3.- Acepta plenamente y sin reserva alguna dicho Pliego y cuantas  
obligaciones se deriven del mismo.

. . . . . de . . . . . de 2008

Fdo: . . . . . “