

## **PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS PARCELAS “E” Y “F”, RESULTANTES DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL ÁMBITO 1.2.06 ANDREARRIAGA DEL MUNICIPIO DE IRUN.**

### **ARTÍCULO PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO**

Es objeto del presente Pliego, regular la licitación para la adjudicación y cesión del derecho de superficie, así como establecer las características y condiciones de dicho derecho y las obligaciones derivadas de dicha cesión del **derecho de superficie, sobre la Parcela “E” y “F” resultantes del Proyecto de Compensación del Ámbito 1.6.02 ANDREARRIAGA**, de Irun.

La adjudicación y cesión del derecho de superficie sobre las referidas parcelas por IRUNVI, lo será para su destino a la construcción y venta en régimen de propiedad superficiaria de edificios de viviendas, garajes y trasteros todas ellas sometidas al régimen de Viviendas de Protección Oficial.

El Consejo de Administración de Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Pública de la Vivienda de Irun SAU celebrado el día 1 de marzo de 2007, aprobó por unanimidad, solicitar al Ayuntamiento de Irun, la Cesión del derecho de superficie de las parcelas “E” y “F” resultantes del Proyecto de Compensación del Ámbito 1.2.06. “ANDREARRIAGA” del Plan General de Irun

Por ello, y al estar pendiente la cesión de las parcelas a la Sociedad, la adjudicación del presente contrato queda condicionada, a la efectiva transmisión de las mismas, sin que, la no cesión a Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa / Sociedad Pública de la Vivienda de Irun SAU del terreno, genere derecho indemnizatorio alguno hacia los licitadores.

### **ARTÍCULO SEGUNDO: PARCELAS OBJETO DE ADJUDICACIÓN**

Los edificios a construir serán, en número y con las características permitidas por el planeamiento urbanístico para el ámbito 1.2.06 “ANDREARRIAGA”, según el Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 24 de julio de 2002 (BOG del 6 de septiembre de 2002).

Los derechos y obligaciones sobre estas parcelas se acomodarán a lo dispuesto en el referido PERI.

Las parcelas objeto de adjudicación corresponden con las fincas urbanas señaladas con la referencia “E” y “F”, de la relación de parcelas resultantes del Proyecto de Compensación del ámbito 1.2.06 “ANDREARRIAGA” del Plan

General de Irun, formulado en ejecución del Plan Especial de Reforma Interior señalado anteriormente.

## **En cuanto a la Parcela E**

Tiene una superficie de 507 m<sup>2</sup> y se destina a uso residencial. Bajo rasante se podrá construir una planta de sótano con una superficie aproximada de 379,50 m<sup>2</sup> (t) destinados a garajes y anejos. Sobre rasante se puede construir un edificio con un techo de 1.100 m<sup>2</sup> (t). La tipología edificatoria es residencial colectiva y se prevé la construcción de 11 de VPO y un perfil de planta de sótano, planta baja, 2 plantas altas y bajo cubierta.

Las limitaciones urbanísticas son las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

El 100 % de la titularidad de la parcela corresponde al Ayuntamiento de Irun, en virtud de adjudicación realizada en el Proyecto de Compensación. Está inscrita en el Registro de la propiedad de San Sebastián nº 7, en el Tomo 1573, Libro 1201, Folio 143, Finca nº 56106, Inscripción 1ª.

## **En cuanto a la Parcela F**

Tiene una superficie de 505 m<sup>2</sup> y se destina a uso residencial. Bajo rasante se podrá construir una planta de sótano con una superficie aproximada de 379,50 m<sup>2</sup> (t) destinados a garajes y anejos. Sobre rasante se puede construir un edificio con un techo de 1.100 m<sup>2</sup> (t). La tipología edificatoria es residencial colectiva y se prevé la construcción de 11 de VPO y un perfil de planta de sótano, planta baja, 2 plantas altas y bajo cubierta.

Las limitaciones urbanísticas son las propias que se derivan del plan que se ejecuta.

El 100 % de la titularidad de la parcela corresponde al Ayuntamiento de Irun, en virtud de adjudicación realizada en el Proyecto de Compensación. Está inscrita en el Registro de la propiedad de San Sebastián nº 7, en el Tomo 1573, Libro 1201, Folio 153, Finca nº 56107, Inscripción 1ª.

## **ARTÍCULO TERCERO: DERECHO DE SUPERFICIE DE LAS PARCELAS “E” y “F”**

El derecho de superficie, de las Parcelas “E” y “F”, que se CEDE por IRUNVI, al Adjudicatario tendrá una duración de setenta y cinco años, al término de los cuales se extinguirán los derechos y revertirá al Ayuntamiento de Irun la construcción que en las parcelas se haya edificado, sin derecho en ningún caso a indemnización alguna.

El plazo de setenta y cinco años se contará a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura pública de constitución y cesión del citado derecho por la Sociedad Pública de Vivienda de Irun a favor del Adjudicatario.

El Adjudicatario del concurso venderá en régimen de propiedad superficiaria los edificios de viviendas, garajes y trasteros a las personas designadas por la Sociedad Pública por el plazo que reste hasta los setenta y cinco años, desde la formalización en escritura pública de la adjudicación de viviendas, trasteros y garajes.

## **ARTÍCULO CUARTO: RÉGIMEN DE CESIÓN DE LAS PARCELAS**

### **DERECHO DE SUPERFICIE**

El derecho de superficie cedido se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 128 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo y los artículos 35 y 36 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo del Suelo, así como disposiciones concordantes, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas de derecho privado.

Serán en todo caso condiciones de constitución y cesión del derecho las que se establecen en el Anejo I de este Pliego.

## **ARTÍCULO QUINTO: CARGAS DE URBANIZACIÓN**

La cesión al adjudicatario, del derecho de superficie de las parcelas “E” y “F”, se hará libre de cargas de urbanización, por lo que su adquirente no asumirá las cargas correspondientes a la urbanización exterior a la parcela, siendo las mismas por cuenta de la Junta de Concertación.

Deberá no obstante el adjudicatario coordinar la ejecución de las obras de edificación con las referidas obras de urbanización exterior a la parcela, atendiendo a tal fin las instrucciones que señalen los servicios técnicos municipales.

## **ARTÍCULO SEXTO: CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS**

Las condiciones arquitectónicas y funcionales del edificio a construir en estas parcelas y demás elementos constructivos o de amueblamiento habrán de ajustarse a las normas establecidas para los edificios, viviendas, garajes y trasteros sometidos al régimen de Viviendas de Protección Oficial, y demás normativa que resulte de aplicación. Se observará la Ley 20/1997 de 4 de diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad.

Las condiciones técnicas del edificio a construir y sus elementos constructivos cumplirán con la normativa vigente que resulte de aplicación. Los materiales a emplear serán de calidad suficiente y equiparables, cuando menos, a los descritos en el Anejo II de este Pliego.

En cualquier caso, las edificaciones que se realicen deberán cumplir con las exigencias básicas de calidad, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad impuestos en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación

Las condiciones técnicas relativas a ahorro energético y protección atmosférica y ambiental cumplirán así mismo la normativa de aplicación y las recomendaciones de los organismos que atienden tales áreas. Las instalaciones de captación de energía solar térmica incluso sistemas de almacenamiento y distribución, todo ello para su aprovechamiento en agua caliente sanitaria, cumplirá, además de la normativa de aplicación, los requisitos exigidos por el CADEM, del Ente Vasco de la Energía, debiendo la instalación y el edificio obtener, como mínimo, el nivel B del Certificado de Eficiencia Energética que expide tal entidad.

## **ARTÍCULO SÉPTIMO: TRIBUTOS**

Cualquier Tributo que pueda gravar la cesión del derecho de superficie, de la propiedad plena y aquellos que se deriven del mismo y de la edificación consecuente serán satisfechos íntegramente por el adjudicatario.

## **ARTÍCULO OCTAVO: CONDICIONES DE LA CESIÓN DEL DERECHO SUPERFICIE**

Las viviendas, garajes y trasteros que se construyan se venderán en régimen de Propiedad Superficial por el plazo que reste del derecho de superficie a favor del adjudicatario del concurso, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo TERCERO.

La venta de la Propiedad Superficial se hará por el adjudicatario en las condiciones derivadas de lo dispuesto en el artículo CUARTO y, en especial, en las condiciones derivadas de lo establecido en el Anejo I de este Pliego, así como en las que por IRUNVI, o por el Ayuntamiento complementariamente se determinen, quien velará por garantizar el correcto mantenimiento del inmueble durante la vigencia del derecho.

A los beneficiarios de las viviendas de VPO a construir en la Parcela “E” y “F” les será, además, de aplicación la legislación de Viviendas de Protección Oficial.

## **ARTÍCULO NOVENO: ADJUDICATARIOS FINALES DE LAS VPO Y ANEJOS**

En cuanto a las viviendas de protección oficial y sus garajes y trasteros vinculados que se construyan en las parcelas “E” y “F”, se venderán por el adjudicatario a las personas que IRUNVI, determine.

El resto de los garajes y trasteros de las parcelas “E” y “F”, no vinculados, en caso de que los hubiere, serán de libre disposición del adjudicatario del derecho de superficie

y se venderán o alquilarán libremente aunque en régimen de propiedad superficiaria y protección oficial y por el plazo que reste del derecho de superficie.

## **ARTÍCULO DÉCIMO: PRECIO DE VENTA DE LAS VPO Y ANEJOS DE LAS PARCELAS “E” y “F”**

El precio de venta a percibir por el adjudicatario del derecho de superficie por la venta de las viviendas de protección oficial y sus anejos, será el establecido por la normativa vigente en el momento de la obtención de la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial.

Los precios de venta o alquiler de los garajes y trasteros no vinculados a las viviendas de protección oficial y de libre disposición del adjudicatario serán libres en las condiciones determinadas en el apartado noveno y en el presente Pliego.

## **ARTÍCULO UNDÉCIMO: PRECIO DE LICITACION**

El precio mínimo de licitación del contrato, IVA no incluido, para la adjudicación y cesión del derecho de superficie de las parcelas “E” y “F” es de **OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (88.000 euros)**.

Dicha cantidad podrá ser mejorada al alza por los licitadores en su oferta, conforme a los criterios señalados en el artículo DUODECIMO, “CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN”.

Las ofertas no podrán ser modificadas a la baja, por lo que en caso de que ningún licitador alcance las cantidades mínimas indicadas, podrá la Sociedad declarar desierto el concurso.

## **ARTÍCULO DUODECIMO: CRITERIOS DE ADJUDICACION**

Se establece una puntuación máxima de **100** puntos para el conjunto de las parcelas, asignándose la puntuación sobre los siguientes factores:

1.- **Incremento en el precio** de licitación (IVA no incluido) a satisfacer a IRUNVI hasta un máximo de **20 puntos**:

La puntuación se calculará de forma que suponga **UN PUNTO, por cada incremento** (IVA no incluido) del precio, de: **DIEZ MIL EUROS (10.000 €)**

De forma que se obtendrán **20 puntos** con el precio máximo de **DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL EUROS (288.000 €)**.

2.- **Propuesta técnica**:

Se valorará de **0 a 45 puntos**.

La valoración tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

a) 24 puntos para:

- Calidad arquitectónica e imagen urbana. Aspectos estéticos y funcionales.
- Programa de viviendas. Tipología y superficies.
- Programa de trasteros. Programa de garajes. Superficies.
- Calidad de la construcción. Materiales.
- Soluciones técnicas de ahorro energético y protección atmosférica y ambiental.
- Gastos de mantenimiento y conservación.

En cuanto al programa de viviendas:

- Se deberá conseguir el máximo de número de viviendas que permite el planeamiento (esto es, 22).
- Además se valorará:
  1. Que como mínimo un tercio de las viviendas sea de 3 habitaciones o más.
  2. Que el número de viviendas de 1 habitación sea el menor posible.

b) 16 puntos para:

- Garantías de ejecución en sus aspectos técnicos, económicos y de gestión, entre las que destacan planes de financiación y

garantías de promoción, importe del préstamo, en su caso, calendario de cobros y pagos, subvenciones a adquirentes, etc.

c) 5 puntos para:

- Plazos de Ejecución. De acuerdo con el artículo vigesimoprimer.

Las propuestas que no obtengan un mínimo de 20 puntos en este apartado quedarán excluidas.

### 3.- Equipo Técnico (curriculum general).

Se valorará de **0 a 35** puntos.

Se valorará, la cualificación técnica y profesional general del equipo adscrito esto es, Redactores de los Proyectos de Edificación (Proyecto Básico, Ejecución, etc.), de los Directores de Obra Facultativos, de los Jefes de Obra, Encargados, etc. adscritos a las promociones objeto del concurso.

En el caso del personal adscrito que no esté integrado en la empresa, se incluirá exclusivamente el personal a contratar, no colaboradores, para lo que se deberá cumplimentar el documento de “Compromiso de contrato” que se adjunta como Anejo III.

## **ARTÍCULO DECIMOTERCERO: PROPOSICIONES, DOCUMENTOS Y PLAZO DE PRESENTACION**

El expediente de esta licitación, con las condiciones y demás elementos podrá ser examinado en IRUNVI, C/ Iglesia nº 6 – bajo de Irun, de 9.30 a 13.30 y de 16:30 a 18:30, de lunes a viernes durante el plazo, especificado en el anuncio de este concurso, de presentación de las ofertas.

Por otra parte, los Pliegos de Condiciones estarán a disposición de los interesados en IRUNVI ([www.irun.org/irunvi](http://www.irun.org/irunvi)).

**Dichas solicitudes se presentarán en el mismo lugar y horario indicados dentro de tres sobres cerrados, “A”, “B” y “C”, en los que figurará la inscripción “PROPUESTA PARA LA PARTICIPACIÓN EN CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS PARCELAS “E” Y “F”, RESULTANTES DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL AMBITO 1.2.06 ANDREARRIAGA DEL MUNICIPIO DE IRUN.” con la identificación y firma del ofertante o persona que la represente –en el supuesto de empresa-, y que contenga los siguientes documentos:**

El **SOBRE A**, se titulará **“CAPACIDAD DE OBRAR”**, y contendrá los siguientes documentos:

1.a) Documentos acreditativos de la personalidad de la persona individual o la entidad jurídica ofertante y, en su caso, de su representación:

- Fotocopia del D. N. I. del participante o su representante. Además, en el caso de que se actúe en representación de otra persona o entidad, poder notarial que lo acredite.
- Cuando el ofertante 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. 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. Las demás empresas extranjeras deberán acreditar su personalidad y capacidad de obrar mediante certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.
- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán su DNI así como poder bastante al efecto. Si la proposición se presenta en nombre de una entidad mercantil, el poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.
- Cuando la proposición se formule por una agrupación de empresas, deberá presentarse, además, documento firmado por los representantes legales de todas ellas en el que se señale la participación de cada una en la Unión Temporal de Empresas a constituir y designarse la persona que durante la vigencia del contrato habrá de ostentar la plena representación de todas ellas frente a la Sociedad Pública.

1.b) Justificación de solvencia económica, financiera y técnica por los siguientes medios:

- Justificantes de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional del ofertante, por los medios establecidos en los artículos 16, letra c y 19, letra e del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

- Relación de principales trabajos realizados por el licitador en los últimos tres años, que incluya fechas, importe y beneficiarios públicos o privados de los mismos. Especial mención de las promociones, proyectos y construcción de edificios de viviendas de VPO realizados.
  - Acreditación de disponer de una organización con elementos personales y materiales suficientes para la debida ejecución del contrato, y en particular, del personal responsable de la ejecución del Proyecto y Dirección de las obras, así como Jefes de Obra, estén o no integrados directamente en la empresa del licitador. En el caso de no estar integrados, se deberá cumplimentar el documento de “**Compromiso de contrato**” que se adjunta como Anejo III.
- 1.c) Declaración expresa responsable de no estar incurso en ninguna de las prohibiciones de contratar enumeradas en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, salvo que se aporten certificaciones acreditativas de estas dos últimas circunstancias.
- 1.d) Acreditación de estar dado de alta en el IAE, en el epígrafe que corresponda al objeto del contrato, así como de haber satisfecho el último recibo de este impuesto en caso de estar obligado a su pago. Se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del referido impuesto.
- 1.e) Justificante de haber constituido la garantía provisional.
- 1.f) Las empresas extranjeras deberán presentar, además, 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 renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

Las empresas que hubieren presentado la documentación requerida en el punto 1.a) para otro expediente de contratación tramitado por IRUNVI, dentro del año anterior a la fecha de adjudicación quedan exentas de presentarla nuevamente siempre que no hubiera habido modificaciones de la misma, haciendo constar esa circunstancia mediante declaración responsable.

La documentación exigida se podrá presentar en original o copia de la misma, debidamente compulsada o autenticada por la Administración o por notario.

El **SOBRE B**, se titulará “**PROPUESTA TÉCNICA**”, y contendrá los siguientes documentos:

Memoria y Planos que definirán, explicarán y justificarán de forma escrita y gráfica el planteamiento que el licitador proponga en el desarrollo del Proyecto, especificando:

- Programa de las viviendas, garajes y trasteros resultantes. Superficies útiles y superficies construidas.
- Condiciones de las obras, materiales a emplear y cualesquiera otros detalles que permitan la correcta definición de la propuesta. Sistemas técnico-constructivos. Memoria de calidades de la obra y acabados.

La memoria incorporará, además, el plan de ejecución de las obras y la metodología para el aseguramiento de la calidad, así como un estudio financiero de costos e ingresos, indicando las formas de pago de los distintos productos financieros.

La documentación gráfica de planos se deberá presentar obligatoriamente en tamaño DIN A-1 como máximo. Los planos reflejarán todas y cada una de las plantas del edificio incluso de la cubierta, así como secciones longitudinal y transversal del mismo, alzados y una sección con detalle constructivo donde, a una escala conveniente, se describan detalles constructivos y materiales fundamentales de la edificación.

Incorporada a la Memoria, se presentarán planos a escala y acotados de cada una de las viviendas, con indicación de superficies construidas y útiles por vivienda y un resumen general de superficies construidas y útiles para todas las viviendas y para el conjunto edificado.

El **SOBRE C**, que se titulará **“PROPOSICIÓN ECONOMICA”**, contendrá únicamente la proposición económica con la identificación y firma del ofertante o persona que represente, y se adecuará al siguiente modelo:

**PROPOSICION ECONOMICA PARA TOMAR PARTE EN LA CONTRATACIÓN DE ADJUDICACIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE LAS PARCELAS “E” Y “F”, RESULTANTES DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL AMBITO 1.2.06 ANDREARRIAGA DEL MUNICIPIO DE IRUN.**

D.....con domicilio en.....,CP....., DNI nº....., teléfono..... en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de .....,con domicilio en....., CP....., teléfono....., y DNI o C. I. F. - según se trate de persona física o jurídica-.....), enterado del

Pliego de Condiciones y Anexos para la adjudicación y cesión del Derecho de Superficie sobre las parcela resultantes “E” y “F” del Proyecto de Compensación del Ámbito de Andrearriaga del municipio de Irun, de propiedad de IRUNVI, se compromete, caso de resultar adjudicatario, al cumplimiento de las obligaciones previstas en dicho Pliego y Anexos en las condiciones de su adjunta oferta y con abono de la cantidad de .....(en letras y números)..... euros (IVA NO INCLUIDO) en concepto de pago por la cesión a su favor del Derecho de Superficie de la parcelas “E” y “F”.

En ....., a ..... de 200.

Firma.

## **ARTÍCULO DECIMOCUARTO: GARANTÍAS**

**a) Provisional:** Para tomar parte en el presente concurso, los licitadores deberán constituir, en cualquiera de las alternativas de licitación, una garantía provisional única por importe de **15.000 euros**.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del adjudicatario hasta la formalización del contrato, siendo incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación, así como al adjudicatario que no constituya la garantía definitiva o cuando, por causas imputables a él, el contrato no pueda formalizarse en plazo, supuestos en los que se procederá a su ejecución.

A estos efectos, tendrá la consideración de retirada injustificada de la proposición la falta de contestación a la solicitud de información en caso de presunción de temeridad en las ofertas, o el reconocimiento por parte del licitador de que su proposición adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

**b) Definitiva:** El adjudicatario del contrato, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas, vendrá obligado a constituir, una garantía definitiva por importe del **4% del importe del valor estimado de la construcción**, según estudio de costos presentado en el sobre B.

El plazo para la total constitución de la citada garantía será de quince días hábiles contados desde el siguiente a aquel en que fuese notificado el adjudicatario a tal efecto y será devuelta una vez cumplidas por éste todas sus obligaciones contractuales.

Las garantías se depositarán en IRUNVI y se podrán constituir en metálico o en cualquier otro medio de los admitidos por la legislación vigente.

En caso de constituirse en metálico, el importe de la garantía se ingresará en la cuenta corriente número 2101 0202 33 0011333036 de la Gipuzkoa Donostia Kutxa, entregando una copia del abonaré en IRUNVI, junto a un número de cuenta corriente donde se desee que se ingrese la devolución de la garantía.

## **ARTÍCULO DECIMOQUINTO: APERTURA DE PLICAS**

La apertura de plicas se celebrará en el lugar, día y hora especificados en el anuncio de este concurso.

El Consejo de Administración de IRUNVI, valoradas las ofertas conforme a lo especificado en la Cláusula decimotercera de este Pliego, adjudicará el concurso a la empresa mejor puntuada pero, si estimare que el resultado no reúne las condiciones adecuadas, podrá declararlo desierto.

## **ARTÍCULO DECIMOSEXTO: PAGO DEL PRECIO Y DOCUMENTOS EXIGIDOS AL ADJUDICATARIO**

Adjudicado el contrato, el adjudicatario abonará la totalidad del precio pactado, en el acto de formalización de la escritura pública, que deberá suscribirse en un plazo no superior a treinta días, a contar del día siguiente al de la notificación de la adjudicación.

Con el abono del primer plazo, el adjudicatario establecerá las siguientes garantías:

- Fianza por importe del 4 por 100 del valor estimado de la construcción, según estudio de costos presentado en el sobre B, (IVA INCLUIDO).
- Póliza de seguro de incendios y otros daños sobre el patrimonio edificado, en cuantía suficiente y con cláusulas de actualización del valor patrimonial, a favor de IRUNVI.

Estas garantías son independientes de las establecidas en la vigente Ley de la Ordenación de la Edificación y serán devueltas al término de las obras, una vez otorgada la licencia de primera utilización del edificio.

## **ARTÍCULO DECIMOSEPTIMO: CESIÓN Y CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE**

Con el abono del precio y establecimiento de las citadas garantías, se procederá a la constitución y cesión del derecho de superficie, formalizándose todo ello en escritura pública que se otorgara ante Notario.

## **ARTÍCULO DECIMOCTAVO: CUERPO CIERTO**

Constituido y cedido el derecho de superficie, el suelo se entregará como cuerpo cierto, no siendo susceptible de reclamación como consecuencia de sus características geológicas, topográficas o de otro tipo, aunque las mismas no resulten visibles o apreciables y pudieran encarecer la construcción.

## **ARTÍCULO DECIMONOVENO: GASTOS**

El adjudicatario abonará los gastos de anuncios en el Boletín Oficial y otros, así como los de formalización notarial e inscripción registral del derecho y los tributos correspondientes.

## **ARTÍCULO VIGESIMO: PROYECTOS Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA**

El adjudicatario, una vez constituido en titular del derecho de superficie, quedará obligado a realizar a su cargo, riesgo y ventura la redacción de todos los Proyectos que sean necesarios, la designación de la Dirección Facultativa de Obra, la redacción de planes de Seguridad y cumplimiento de la normativa de aplicación en esta materia, la construcción del edificio, constitución del mismo en régimen de propiedad horizontal y obtención de la calificación de las viviendas, garajes y trasteros como de Protección Oficial y de los permisos y autorizaciones municipales incluso la obtención de las licencias de primera utilización de las viviendas y los garajes.

Asimismo, la Dirección de Obra facultativa que contrate el adjudicatario, deberá entregar a IRUNVI, mensualmente durante el transcurso de la Obra, un Informe de Situación y Avance de las Obras.

En caso de que el adjudicatario proponga la modificación del Plan Especial de Reforma Interior vigente, o la realización de un Estudio de Detalle, para ubicar de la manera más adecuada los aprovechamientos que el planeamiento en vigor le concede, serán de su cuenta los gastos de elaboración, y tramitación del procedimientos correspondientes, tanto en la redacción de los documentos de planeamiento como en su tramitación.

## **ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO: PLAZOS DE EJECUCIÓN**

En el plazo máximo de 1 mes contado a partir de la notificación de la adjudicación el superficiario deberá presentar ante IRUNVI los correspondientes Proyectos Básicos.

IRUNVI resolverá sobre la idoneidad de los Proyectos Básicos en el plazo máximo de 10 días, procediendo, en su caso, a la aprobación de los mismos. Notificada dicha aprobación, deberá el superficiario solicitar en el plazo no superior a 15 días la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Oficial. Obtenida ésta, y dentro de los 7 días siguientes, el superficiario deberá solicitar del Ayuntamiento de Irun la oportuna licencia municipal de obras. Obtenida ésta, el superficiario deberá dar inicio a las obras en un plazo no superior a 15 días, iniciándose con ello el cómputo del plazo de ejecución de obras propuesto. El acto de inicio de obras se reflejará en un Acta de Inicio, con asistencia de un representante de IRUNVI, sirviendo la fecha de la misma para el cómputo de los plazos de ejecución de obra.

En el plazo máximo de ejecución de obra propuesto por el adjudicatario, a contar desde la fecha del Acta de Inicio de obra, el superficiario deberá finalizar las obras de construcción de la edificación y solicitar la Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial.

IRUNVI podrá rechazar los Proyectos cuando consideren que no responden a las características y calidades exigibles.

La no presentación en plazo o la presentación de Proyectos que sean rechazados por no responder a las características y calidades exigibles, legitimará al IRUNVI para la imposición al interesado de multas coercitivas semanales del 1 por 1000 del precio del contrato.

La ejecución de las obras, acopios, etc., deberán realizarse desde el interior de las parcelas o, en su caso, en la forma que se establezca en las licencias.

Los retrasos acumulados e imputables al contratista con relación al calendario por él propuesto serán sancionados con multas coercitivas de igual importe al antes establecido, cuando ello suponga un retraso en la tramitación de la Calificación Definitiva y en la obtención de las autorizaciones municipales.

## **ARTÍCULO VIGESIMOSEGUNDO: CARTEL**

El superficiario, tan pronto alcance este carácter y hasta la terminación de las obras, instalará y mantendrá a su costa un cartel de 2 x 3 metros con la siguiente leyenda en euskera y castellano. “Este edificio de Viviendas de Protección Oficial se está construyendo sobre terrenos de propiedad municipal, cedidos en régimen de Derecho de Superficie por la IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA / SOCIEDAD PUBLICA DE VIVIENDA DE IRUN,

---

[Irungo Etxebizitzarako Elkarte Publikoa. Sociedad Pública de Vivienda de Irun. S.A.](#)

SAU". Para la realización del mencionado cartel, se solicitará modelo del mismo a IRUNVI.

## **ARTÍCULO VIGESIMOTERCERO: TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE A OTRA EMPRESA**

Desde la adjudicación y durante el tiempo de redacción de los Proyectos y construcción de los edificios y hasta el momento de la adjudicación de las viviendas, el adjudicatario no podrá transmitir el derecho de superficie a otra empresa, salvo casos debidamente justificados y para el cumplimiento de los fines para los que se ha realizado la cesión del derecho de superficie, en cuyo supuesto la transmisión habrá de autorizarse por IRUNVI.

## **ARTÍCULO VIGESIMOCUARTO: MODIFICACION DEL CONTRATO**

IRUNVI, ostentará la prerrogativa de interpretación del presente Pliego de Condiciones y sus anexos así como del contrato. Igualmente dicha Sociedad, podrá acordar por razones de interés público la modificación de las condiciones de la concesión del derecho de superficie, previa audiencia del adjudicatario y con las indemnizaciones que procedieren.

## **ARTÍCULO VIGESIMOQUINTO: RESOLUCION DEL CONTRATO**

Corresponderá igualmente a IRUNVI, la resolución del contrato y la consiguiente extinción del derecho de superficie si se hubiere ya constituido cuando se produzcan circunstancias de incumplimiento u otro tipo que así lo justifiquen.

## **ARTÍCULO VIGESIMOSEXTO: JURISDICCIÓN COMPETENTE**

Serán competentes para dirimir las cuestiones derivadas del presente contrato los Juzgados de Irun.

Irun, ..... de 2007.

EL Gerente de IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA /  
SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN,S.A.U..

Fdo. Juan José Jaunarena

## ANEJO I

### CONDICIONES DEL DERECHO DE SUPERFICIE

En la escritura de constitución y cesión al adjudicatario del derecho de superficie sobre la parcela se hará constar, y así deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, que el titular del derecho de superficie, construida la edificación y tras la declaración de obra nueva y la constitución de la propiedad horizontal, transmitirá la propiedad superficiaria de las distintas viviendas y sus garajes y trasteros anejos a las personas que sean seleccionadas por IRUNVI con las siguientes determinaciones y limitaciones que se harán igualmente constar en el Registro de la Propiedad:

“Concebida la operación de cesión del derecho de superficie de la parcela en el marco de los patrimonios municipales de suelo y siendo la causa de constitución de dicho derecho el facilitar el acceso a la vivienda a personas que por sus circunstancias así lo requieren, la propiedad superficiaria está constituida con las siguientes determinaciones y limitaciones:

1. Corresponde a IRUNVI un derecho de adquisición preferente respecto a las viviendas y demás bienes transferidos en los términos que a continuación se establecen:
  - 1.1. La enajenación intervivos de la propiedad superficiaria queda sujeta a autorización de IRUNVI a los efectos de asegurar el citado derecho de adquisición preferente.
  - 1.2. Notificado a IRUNVI la voluntad de transmitir la propiedad superficiaria, IRUNVI en el plazo de tres meses deberá ejercitar el citado derecho de adquisición o autorizar la libre enajenación de dicha propiedad.

El precio a abonar por IRUNVI por la adquisición de la propiedad superficiaria será el mismo que el inicialmente abonado para su adquisición, actualizado por aplicación de la variación del IPC y reducido en

- Un 0,5% anual durante los 30 primeros años.
- Un 1% anual durante los 20 años siguientes.
- Un 2,6% anual durante los últimos 25 años.

El precio a abonar por IRUNVI en ningún caso podrá superar el que en su caso corresponda como consecuencia de la calificación de la vivienda y elementos vinculados como de protección pública en tanto subsista dicha calificación

- 1.3. Adquirida por IRUNVI la propiedad superficiaria, el Ayuntamiento adquirirá la plena propiedad del inmueble o inmuebles correspondientes.
- 1.4. Si IRUNVI en el citado plazo de tres meses no ejerciere su derecho de adquisición ni otorgare la autorización a que se refiere el apartado 1.2

anterior, la autorización se entenderá otorgada por silencio y el titular del derecho de superficie podrá proceder a la libre enajenación de la propiedad superficiaria sin más limitaciones que las derivadas del sometimiento, en su caso, de la vivienda a algún régimen de protección oficial.

El derecho de IRUNVI de adquisición preferente lo es sin perjuicio de los derechos de tanteo y retracto que al Gobierno Vasco correspondan derivados de su calificación como viviendas de protección pública.

2. Queda también sujeta a autorización administrativa la constitución de hipoteca por parte del titular del derecho de propiedad superficiaria, debiendo advertirse en la escritura de constitución las anteriores limitaciones de uso y disposición del adquirente en caso de ejecución de la hipoteca.

La autorización de la hipoteca sólo podrá otorgarse si el crédito garantizado no supera el precio de enajenación de la propiedad superficiaria objeto de la hipoteca.

3. Los titulares de las viviendas en régimen de propiedad superficiaria no podrán arrendar, ni ceder a terceros el uso de las mismas, debiendo constituir éstas su residencia habitual.
4. Los actos o contratos que tuvieren por objeto la cesión del uso o la transmisión de la propiedad superficiaria sin la autorización prevista en los apartados anteriores producirán la extinción automática de dicho derecho por ser las limitaciones establecidas condición resolutoria expresa de la constitución del derecho y, extinguido el derecho, corresponderá a IRUNVI la plena propiedad del inmueble, pudiendo, en su caso, acudir al desahucio por precario de los ocupantes.

La autorización de la hipoteca constituye también condición resolutoria de la misma, por lo que carecerá de validez caso de no haberse obtenido aquella.

5. En todo caso, los responsables de dichos actos o contratos de cesión o gravamen no autorizados abonarán, además, a IRUNVI en concepto de sanción por incumplimiento contractual una cantidad equivalente al 20% del precio convenido o, en caso de no resultar conocido, del legal de la transmisión o deuda garantizada, ello sin perjuicio de las responsabilidades penales en que hubieren podido incurrir como defraudación y otros delitos en aplicación de lo dispuesto en el Código Penal en relación con la obtención y aplicación de subvenciones o fondos públicos.

## ANEJO II

### CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS EDIFICIOS

#### 1. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS, MATERIALES Y ACABADOS

##### CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cumplimiento de la normativa vigente.

Cimentación según modelo estructural adoptado y conclusiones del estudio geotécnico.

Estructura portante: Porticada de pilares de hormigón.

Forjado de viguetas sobre vigas planas de igual canto que el forjado, o losas armadas.

Bovedillas de porexpán en forjado planta 1ª y de bajo cubierta, en su caso.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

##### SANEAMIENTO

Arquetas y sistemas de evacuación, en general, según Norma Básica de la Edificación.

Acabados en enfoscado de cemento y bruñido. Tapa metálica sobre angulares metálicos.

Tubería de hormigón centrifugado sobre cama de mortero con materiales de 1ª calidad.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

##### ALBAÑILERIA

Utilización de fábricas de albañilería con base en elementos cerámicos de diversas medidas, en materiales de 1ª calidad.

Normativa vigente para aislamientos térmicos y acústicos.

Divisiones básicas:

Tabicones de hueco doble entre dependencias de distinto uso y zonas húmedas.

Tabiques de panderete de ladrillo hueco sencillo entre dependencias del mismo uso.

Medio pie de ladrillo macizo como separación de viviendas.

Fachadas a base de ½ pie de ladrillo H.D., cámara, aislamiento térmico y acústico y barrera de vapor. Tabique de ladrillo a panderete acabado con yeso endurecido mediante aditivos de resinas aplicado por proyección y tratamiento de vivos.

Tratamiento exterior de fachadas a base de acabados cerámicos, cara vista, piedra natural, aluminio o materiales de primera calidad, etc. en un porcentaje mínimo del 60% de la superficie de la misma. Tratamientos de fachada a base de raseos y pintura de primera calidad en un porcentaje máximo del 40% de la superficie de la misma.

Aplacado de piedra en zonas de planta baja (fachadas exteriores e interiores) incluyendo los postes de los porches, configuración de huecos y accesos, en piedra natural en toda su altura.

Colocación de falsos techos en zonas de cocinas y aseos, así como molduras en techo de salón y zona de estar.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## SOLADOS Y ALICATADOS

Portales, escaleras y zonas comunes con pavimento cerámico pétreo, natural o artificial, incluso en formación de peldaños, escocias, zanquines y rodapiés.

Viviendas:

Zonas de estancia, pasillos y dormitorios con parquet acuchillado y barnizado de poliuretano.

Rodapié de madera.

Cuartos de baño y cocinas con plaqueta de gres monococción esmaltada en suelos y paredes con desarrollo hasta techo.

Láminas acústicas para cumplimiento de Normativa en solados.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## CARPINTERIAS

Interiores:

Acceso de viviendas con puertas en maderas nobles y tratamiento de seguridad en hojas, cercos y herrajes de 82,5 cms. de hoja, o medida indicada en normativa de accesibilidad o CPI.

Divisiones interiores con puertas normalizadas y homologadas con acabados en maderas nobles para barnizar de 72,5 cms. de hoja para el resto, o medidas indicadas en normativa de accesibilidad.

Colocación de topes de giro para cada puerta en el suelo.

Exteriores:

En aluminio anodizado, poliuretano, PVC, perfil metálico, etc., pero siempre con tratamiento de rotura del puente térmico y certificado de idoneidad y homologación de las características del perfil. Color a elegir por la Dirección. Persianas de PVC o aluminio anodizado con accionamiento manual, con certificado de idoneidad homologado y clasificación de sus características.

Colocación de persianas en salón y dormitorios.

Cerrajería:

Metálica para pintar previa imprimación de minio, con tratamiento cortafuego en sectorización de incendios de acceso a garajes.

Verjas y barandillas de balcones y demás elementos exteriores que vayan a ser metálicos, estarán galvanizados previamente, y pintados con pinturas y tratamientos resistentes a los ambientes exteriores. Las barandillas interiores estarán protegidas con minio y pintadas posteriormente. Las celosías exteriores se colocarán de aluminio lacado para exteriores, o en materiales plásticos, pero sujetas con armaduras metálicas galvanizadas o protegidas para exteriores.”

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## CUBIERTAS

Pendienteado formado por tabiques palomeros y tableros de celetip con tratamiento térmico e impermeable previo al elemento de cubrición a base de teja cerámica o de hormigón con recogida de aguas. Posibles alternativas de cubiertas planas, transitables para mantenimiento, u otras en función del diseño del edificio. Sumideros de pluviales con dimensiones suficientes, conforme a la NTE y protegidos ante posibles atascos de hojas, piedras, etc.

## FONTANERIA

Evacuación de aguas residuales y pluviales con sumideros, botes sifónicos, bajantes y colectores de PVC normalizados, por medio de red separativa, hasta conexión con las redes municipales.

Abastecimiento de agua sanitaria mediante montantes de tuberías de hierro galvanizado o cobre con contadores individuales por vivienda a nivel de planta baja o planta sótano.

Distribución interior de agua por techos en tubería de cobre protegida, con llaves de corte por local húmedo.

Sanitarios de porcelana, con griferías cromadas de 1ª calidad y a base de sistemas monomando en todos los sanitarios y fregadero

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## ELECTRICIDAD

El sistema constará de una acometida general e independiente para cada núcleo de portal, que suministra energía a las viviendas de dicho núcleo como a los locales asociados al mismo.

Otras acometidas independientes se prevén para las plantas de garaje. Cumpliendo Normativas específicas de su uso, se dotará de una segunda acometida de seguridad.

Red de distribución. Para locales y viviendas a partir del cuarto de contadores, centralizado en planta baja. Desde éste partirán los montantes generales de viviendas, locales y escaleras, hasta los cuadros de protección de cada uno de ellos.

Viviendas: Con cuadro de protección a la entrada de cada una, de acuerdo con la Normativa vigente, dotado de diferencial general de coste y protección e interruptores magnetotérmicos por vivienda de “tipo medio” donde se incluye el limitador de la compañía. La distribución interior será en hilo de cobre canalizado en pasatubos de PVC empotrados, con mecanismos homologados y de 1ª calidad. Se prevén dos puntos de TV, FM y teléfono por vivienda.

Puesta a tierra: Cumplirá el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión de acuerdo con la Delegación de Industria de la Provincia.

Portero automático: se proyecta la instalación de un sistema por núcleo de portal.

Antenas y pararrayos: Centralizados, de acuerdo a la normativa y con todas las conexiones previstas (públicas, privadas, nacionales, francesas, etc.), y de acuerdo a las previsiones de las últimas normativas en materia de Telecomunicaciones.

Prohibición absoluta de ubicar cableados alguno por las fachadas (interiores o exteriores) del edificio.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## CALEFACCION Y AGUA CALIENTE

El sistema previsto es el de caldera mural individual, o colectiva para todas las viviendas y locales, a base de gas natural. Será siempre mixta para la calefacción y producción de agua caliente sanitaria; radiadores e instalación de tubo de cobre de diversos calibres y protegido de tubo de plástico corrugado, incluso termostato de ambiente, salidas independientes, rejillas de toma de aire y ventilación. Si el edificio cuenta con sistema de captación de energía solar para su aplicación en agua caliente sanitaria, la caldera mural servirá de acompañamiento en la producción y será capaz de resolver por sí misma la totalidad de producción de agua caliente sanitaria en el caso de que la producida por energía solar quedara fuera de servicio.

Si la caldera es individual, no podrá ubicarse al exterior (tanto hacia la vía pública o la interior de la manzana), salvo que quede emplazada dentro de la zona delimitada para los tendederos y estén ocultos al exterior, por celosía, y siempre de acuerdo a las Condiciones exigidas en las Ordenanzas Complementarias de Edificación.

Cumplimiento de las NTE correspondientes y de las exigencias de la CTE.

## ASCENSORES

Se dotará de ascensor de subida y bajada con capacidad suficiente para el total de las viviendas, en los núcleos de cada portal, con llegada hasta las plantas de sótanos y con cabinas dotadas de puertas semiautomáticas por planta de pisos.

Se ubicarán y dimensionarán de acuerdo a la Normativa de Accesibilidad.

Cumplimiento de las NTE correspondientes.

## SERVICIOS

Baño y aseo completos.

Tendedero a patio interior o en fachada oculto con celosía, colocado, completo y previsto para dar servicio a cada una de las viviendas.

## INSTALACIONES EN GENERAL

Todos los conductos, montantes, tuberías, cableados e instalaciones, ya sean privadas o comunes y a excepción únicamente de las bajantes pluviales, deberán discurrir por el interior de las fachadas, (tanto exteriores como interiores de manzana), sin que quepan posteriores añadidos que lo oculten y disimulen. Para ello, en el Proyecto básico (haciendo mención expresa) y en el de Ejecución (recogiendo claramente la ubicación de todos ellos) se deberá prever y diseñar los trazados de todas las instalaciones, desde sus puntos de conexión, hasta los puntos de servicio, y ello especialmente dirigido a las instalaciones de gas, que deberán emplazarse por los patios interiores de cada portal o por patios de conducciones exclusivos, o envainados según la normativa correspondiente.

## AHORRO ENERGÉTICO

Se tendrá en cuenta lo expuesto en el artículo sexto del presente pliego.

## ANEJO III

### COMPROMISO DE CONTRATO

En ....., ..... de ..... de 2008.

#### COMPARECEN:

De una parte,

Don....., en nombre y representación de.....

Y de otra,

Don ....., en nombre y representación de.....

#### MANIFIESTAN:

Que ..... tiene intención de presentarse al concurso público, convocado por IRUNGO ETXEBIZITZARAKO ELKARTE PUBLIKOA/SOCIEDAD PÚBLICA DE VIVIENDA DE IRUN, SAU. (en adelante IRUNVI), mediante anuncio en el B.O.G. nº ..... de ..... de ..... de 200., para la elaboración de los trabajos consistentes en .....

Que ..... tiene intención de participar con ..... en el referido concurso con el objeto de (*detallarlo*) ....., para lo cual

#### ESTIPULAN:

PRIMERO.- Que en caso de resultar..... adjudicatario del concurso, se suscribirá entre..... y ..... un Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, que se presentará ya firmado, como condición previa e indispensable para la formalización del contrato con IRUNVI, y que contendrá, entre otras, las siguientes CLÁUSULAS:

#### “1.- OBJETO DEL CONTRATO.

(Describiendo en detalle los trabajos que deberá realizar la parte contratada, coincidiendo con el objeto del manifiesto).

## 2.- HONORARIOS Y FORMA DE PAGO.

(Los honorarios por la prestación del mencionado servicio, y cómo se abonarán).

## 3.- PLAZO DEL CONTRATO.

(La duración del contrato, que estará vinculado a la efectiva prestación del servicio contratado, y que se ajustará a lo establecido en los Pliegos que sirven de base de la adjudicación)".

SEGUNDO.- El futuro Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales se suscribirá entre las partes, en caso de que ..... resulte adjudicatario del concurso, en un plazo no superior a los ..... días desde la notificación de la adjudicación por parte de IRUNVI.

Las partes suscribentes manifiestan su conformidad con el contenido del presente Compromiso de Contrato, emitido en duplicado ejemplar, en el lugar y fecha reseñados en su encabezamiento, y proceden a su firma.

Fdo.: .....

Fdo.:.....