



CONSORCIO
para la Gestión de la
Variante Ferroviaria
de Burgos

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA VENTA Y ADJUDICACIÓN DE PARCELAS,
BIENES Y OTROS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS TITULARIDAD
DEL CONSORCIO PARA LA GESTIÓN DE LA VARIANTE FERROVIARIA DE
BURGOS.**

ANTECEDENTES

De acuerdo con lo dispuesto en los Estatutos del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, el Consorcio está configurado como una entidad instrumental de la administración urbanística municipal del Excmo. Ayuntamiento de Burgos para la más eficaz gestión de los fines de interés público que concurren en las actuaciones municipales derivadas de la construcción y puesta en servicio de la Variante Ferroviaria de Burgos y gestión de los suelos liberados, ostentando plena capacidad jurídica y de obrar para actuar a tales efectos en régimen de Derecho público y privado, sin más limitaciones que las previstas en la legislación vigente.

El Consejo Rector del Consorcio aprobó en su sesión de 28 de noviembre de 2022 el Procedimiento para la presentación de ofertas de compra y adjudicación de las parcelas titularidad del Consorcio que se encuentra disponible en la dirección web <https://consorcioferrocarril.com/>

La empresa o persona física que presente oferta para adquirir una parcela, bien o aprovechamiento urbanístico propiedad del Consorcio declara igualmente conocerlo y asumir sus términos y condiciones, al igual que lo señalados en este Pliego.

Clausula Primera. - Objeto del Contrato.

El objeto del contrato es la venta de bienes inmuebles o aprovechamientos urbanísticos propiedad del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, de conformidad con la normativa urbanística vigente aplicable.

La parcela, bien o aprovechamiento urbanístico objeto de enajenación mediante el presente Pliego de Condiciones queda identificado en la Ficha de Características que acompaña al mismo como Anexo.

Las parcelas, se transmiten libres de cargas y en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabe reclamación alguna por posibles variaciones en volumen, superficie, ni por condiciones que pudieran encarecer la construcción.

Las ofertas de compra se presentarán por parcelas, bienes o aprovechamientos urbanísticos de forma individualizada. En el caso de que el ofertante quisiera adquirir varios bienes, deberá presentar una oferta para cada una de ellos.

No se permitirán ofertas distintas sobre la misma parcela, bien o aprovechamiento urbanístico en cuanto al precio o condiciones, por parte de un mismo Optante. Se entiende por “mismo ofertante” cuando haya identidad de persona física o, cuando se trate de personas jurídicas, cuando formen parte de un Grupo de Sociedades según los criterios del art. 42 del Código de Comercio. La infracción de estas normas dará lugar a la inadmisión de todas las propuestas por él suscritas.

Clausula Segunda. – Órgano de contratación

El órgano competente para formalizar la venta será el Consejo Rector del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos, de acuerdo con lo dispuesto en sus estatutos, sin perjuicio de las competencias atribuidas a la denominada “Mesa de Contratación” que estará conformada por las personas designadas por el Consejo Rector del Consorcio.

Clausula Tercera. - Procedimiento de adjudicación.

La forma de adjudicación del contrato de enajenación será procedimiento abierto, concurrencia pública, en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para la valoración de las ofertas y la determinación de la mejor oferta se estará a lo establecido en la Cláusula Decimoprimer

Cláusula Cuarta. - El perfil de contratante.

Sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, este Consorcio publicará los anuncios necesarios en la Plataforma de Contratos del Sector Público del Estado, que actuará como Perfil del Contratante del Consorcio y en la página web del ente <https://consorcioferrocarril.com/>

Este mismo medio se utilizará para la publicación de procedimientos, aclaraciones, corrección de errores materiales y/o aritméticos, modificación de fechas, de lugares de reunión por causas justificadas.

Cláusula Quinta. - Capacidad.

Podrán presentar ofertas, por sí mismas o por medio de representantes, las personas físicas y/o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y estar al corriente de obligaciones administrativas requeridas

No podrán presentar ofertas quienes se encuentren incurso en prohibiciones de contratar, según el art. 71 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Las empresas extracomunitarias deberán cumplir los requisitos del art. 68 del TRLCSP.

Cláusula Sexta. - Formulación de ofertas.

El Consorcio publicará en el perfil del contratante el pliego de condiciones de adjudicación de la parcela/s interesada/s y los modelos a cumplimentar.

Atendiendo a los requisitos establecidos en cada momento por la normativa se ofertará de forma pública durante el plazo mínimo exigido o, en su defecto, durante un plazo de diez (10) días hábiles para que los posibles interesados podrán formular ofertas de compra sobre esta parcela, bien inmueble o aprovechamiento urbanístico, en las condiciones establecidas en el Pliego.

Cláusula Séptima. - Fianza.

Para poder formular propuesta de adquisición, los interesados deberán constituir una fianza del 5% por el importe que se indica en la Ficha de Características cuyo justificante se incluirá en la documentación requerida en la Cláusula Décima. La fianza se constituirá mediante transferencia bancaria a favor del Consorcio para la Gestión de la Variante Ferroviaria de Burgos (P0900750A) o bien mediante aval bancario y acompañará a las correspondientes ofertas.

La fianza formará parte del precio de venta, por lo que en el momento de formalizar la adjudicación el Ofertante que resulte adjudicatario abonará la diferencia entre la fianza depositada en favor del Consorcio y el precio de compra propuesto en su oferta económica.

En caso de que el Ofertante que resulte adjudicatario no cumpla con las obligaciones de formalización de la compraventa, establecidas en estos Pliegos de Condiciones y en el acuerdo de adjudicación adoptado por el Órgano de Contratación, el Consorcio ejecutará a su favor la fianza depositada por el incumplimiento de las condiciones del procedimiento.

Cláusula Octava. - Precio de venta.

El importe mínimo de licitación es el establecido en la Ficha de Características que acompaña el presente Pliego de Condiciones, pudiendo ser mejorado al alza. No serán consideradas las ofertas recibidas por cuantía inferior a este importe, quedando excluidas del procedimiento.

El precio de venta se abonará mediante transferencia bancaria o cheque nominativo a nombre del Consorcio en el acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, asumiendo todos los impuestos aplicables, exceptuando el impuesto sobre el incremento de valor de los bienes de naturaleza urbana que serán por cuenta del Consorcio. La Ofertante asumirá todos los gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad, así como cualesquiera otros que se deriven de la compraventa y de su condición resolutoria y obligaciones de carácter personal.

A estas cantidades se añadirá el tipo aplicable del IVA vigente, que en el momento de redacción de estos pliegos y, con simples efectos informativos, asciende al 21%.

Cláusula Novena. - Contrato.

En el plazo máximo e improrrogable de nueve meses (9) desde la adjudicación formal por parte del Consejo Rector del Consorcio se formalizará la venta en escritura pública entre las partes, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

En caso de no ser formalizada la venta, decaerá la oferta presentada y la parcela será nuevamente puesta a la venta, perdiendo La Ofertante el derecho de adquisición otorgado, así como la fianza depositada, que será retenido como penalización, y quedando sin efecto la documentación presentada.

Clausula Décima. - Acreditación y oferta.

La presentación de ofertas implica la aceptación completa e incondicionada de las condiciones del Pliego y del procedimiento de adjudicación.

Atendiendo a los requisitos establecidos en cada momento por la normativa, se ofertará de forma pública durante el plazo mínimo exigido o, en su defecto, durante un plazo de diez (10) días hábiles expuesto anteriormente para que posibles interesados podrán formular ofertas de compra sobre esta misma parcela/s, en las condiciones establecidas en el Pliego.

Para la correcta tramitación de la adjudicación, La Ofertante deberá presentar en la Plataforma de Contratación la siguiente documentación:

- a) Un primer sobre que se denominará “Documentación Administrativa”, que deberá contener como mínimo los siguientes aspectos:
- Oferta incondicionada de compra, con indicación de la parcela, bien o aprovechamiento urbanístico a la que se refiera.
 - Documentos acreditativos de la personalidad y representación del ofertante. En el caso de que se trate de una persona jurídica, la oferta deberá venir firmada por su representante legal o persona con capacidad para ello y se aportará copia de la documentación (N.I.F., escrituras de constitución y de apoderamiento, etc.) que lo acredite. El Ofertante deberá aportar certificado vigente de estar al corriente con la Tesorería General de la Seguridad Social, con la Agencia Tributaria y con el Ayuntamiento de Burgos, así como una declaración responsable de no incurrir en ninguna de las prohibiciones para contratar previstas en la normativa de aplicación.
 - Escrito de aceptación sin reservas de las condiciones recogidas en el Pliego.
 - Justificante de ingreso de la fianza correspondiente al 5% del precio mínimo de licitación que será considerada anticipo del precio final.
- b) Un segundo sobre que se denominará “Oferta económica”. El precio ofrecido, que deberá ser igual o superior al precio mínimo de oferta que se señale. Ni el precio señalado por el Consorcio ni el precio de la oferta incluirán los impuestos que puedan ser aplicables, que no se tendrán en cuenta a efectos de valoración de la oferta.

Una vez finalizado el plazo señalado en el párrafo segundo y para garantizar la publicidad y transparencia del procedimiento, se anunciará en el Perfil del Contratante el día y la hora de dicha apertura del o de los sobres “Oferta económica”, que deberá celebrarse en el plazo máximo de diez (10) días hábiles. En caso de presentarse una sola oferta, se analizará que cumple con los requisitos mínimos exigidos. En caso de existir concurrencia, además de comprobar estos hechos, se procederá a otorgar la puntuación en ese momento sobre los criterios previstos en el punto Tercero de este Procedimiento.

Este proceso de apertura y adjudicación de puntuación será realizado por la “Mesa de contratación”.

Si, tras la apertura del sobre “B”, se constatará coincidencia exacta en los importes ofertados por las mejores ofertas presentadas la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que los licitadores coincidentes, si así lo consideran presenten una nueva oferta. En caso de que ninguno de los licitadores modifique su oferta, y se mantenga la coincidencia, se declarará desierto el procedimiento.

De igual forma, en el caso de que ninguna de las opciones presentadas cumpla con los requisitos indicados, el procedimiento de venta se declarará desierto y se publicará así en el Perfil del Contratante del Consorcio.

Cláusula Decimoprimera. - Criterio de Adjudicación.

El criterio único para adjudicar las parcelas, bienes o aprovechamientos urbanísticos en el caso de recibirse varias ofertas de compra de alguna de ellas es el de mejor importe económico ofertado. En este sentido, la oferta económica más alta recibirá 10 puntos y, si las hubiere, las ofertas presentadas con importes más bajos que aquella y más altos al precio mínimo recibirán las puntuaciones siguientes inmediatamente inferiores (9, 8, 7 puntos... y así sucesivamente).

Clausula Decimosegunda. - Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación, estará presidida por el Presidente el Consejo Rector o miembro del Consejo Rector en el que expresamente delegue sus funciones y conformada por otros dos Vocales que serán miembros de la Oficina Técnica del Consorcio y actuará como Secretario con voz pero sin voto, otro miembro de la oficina de gestión.

Para la válida constitución de la Mesa de Contratación deberán estar presentes la mayoría de sus integrantes y al menos siempre el Presidente y el Secretario. La Mesa de Contratación ajustará su composición a la normativa vigente aplicable en materia de contratación.

Clausula Decimotercera. - Apertura de Ofertas.

La Mesa de Contratación se reunirá antes del décimo (10) día hábil tras la finalización del plazo de presentación de las ofertas.

Procederá a la apertura de los sobres y calificará la documentación contenida en los mismos. Si fuera necesario, la Mesa concederá un plazo de tres días hábiles para que el licitador corrija los defectos u omisiones subsanables observados en la documentación presentada. Una vez se haya reunido la Mesa que valore la concurrencia de la totalidad de la documentación por parte de la /de las optantes y celebrada, dentro de los cinco días hábiles siguientes, una sesión abierta al público para apertura, estudio y puntuación de la documentación aportada. Tras la lectura de las ofertas, la Mesa procederá a la valoración de las mismas con arreglo a los criterios establecidos en este Pliego.

Las convocatorias de las sesiones públicas de la Mesa de Contratación serán publicadas en la web del Consorcio y en la sede electrónica al menos con una antelación mínima de dos (2) días hábiles a la celebración de la reunión.

Cláusula decimocuarta. - Propuesta de adjudicación.

A la vista de la valoración de las ofertas, la Mesa de Contratación propondrá la adjudicación del contrato al Ofertante que haya presentado la mejor oferta económica según los criterios señalados.

Cláusula decimoquinta. - Adjudicación del Contrato.

Recibida la documentación solicitada y la propuesta de la Mesa de Contratación, el Consejo Rector del Consorcio adjudicará el contrato dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la propuesta por parte de la Mesa de contratación. La adjudicación deberá ser motivada y se notificará a los Optantes, publicándose la adjudicación en el Perfil del Contratante y en la página web del Consorcio.

Cláusula decimosexta. - Obligaciones del Consorcio y extinción.

Serán obligaciones del Consorcio el cumplimiento de las condiciones del presente Pliego y en el Procedimiento de Adjudicación.

En el supuesto de extinción del Consorcio, las obligaciones de la compradora se entenderán con el Ayuntamiento de Burgos, que ejercerá los derechos indicados.

Clausula decimoséptima. - Formalización de la adjudicación.

La formalización de la enajenación de la parcela se realizará mediante escritura pública otorgada en el plazo improrrogable de nueve (9) meses desde la adjudicación por parte del Consejo Rector.

Corresponderá al adjudicatario la elección del notario público ante el que se otorgue la escritura pública de compraventa.

La escritura pública de compraventa incluirá las obligaciones de carácter personal, así como los efectos de su incumplimiento, todas ellas vinculantes y de obligado cumplimiento.

La obtención de las pertinentes licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de estas actividades, serán por cuenta del adjudicatario.

Clausula decimoctava. - Régimen Jurídico del Contrato.

Este contrato se regirá por lo establecido en este Pliego, y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio; los principios extraídos de la legislación contenida en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre y sus disposiciones de desarrollo, para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse; supletoriamente se aplicarán las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado. En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por la normativa patrimonial de las Entidades Locales, cuando resulte de aplicación, y por las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción del contrato. El Consorcio se reserva la facultad de resolver las dudas de interpretación del presente pliego sin perjuicio de los recursos administrativos pertinentes que puedan interponerse frente a los actos dictados en ejercicio de esta facultad.

Clausula decimonovena. – Recursos y órganos competentes en caso de impugnación.

Los acuerdos adoptados por el órgano de contratación en la tramitación del presente procedimiento de contratación son susceptibles de recurso especial en materia de contratación, en los plazos y términos establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o recurso contencioso administrativo, este último de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora del orden jurisdiccional contencioso administrativo.
