



TOKI GOBERNU BATZARRA

Bertaratutakoak:

Batzarburua: Agustin Valdivia Calvo
Jon Antxordoki Rekondo
Goizalde Pildain Narvarte
Nuria Fernandez Castrillo
Maite Iglesias Sanchez
Jesus Alonso Ocariz

Idazkaria: Isabel Fuertes Matxin

Data:2024/01/18, 09:00
Bilera: Ohikoa
Deialdia: 1.

GAI ZERREDA

1.- 2023ko onartzeke dauden aktak onartzea.

Aktak amaitu gabe daudenez, bertaratuek aho batez erabaki dute onespeneren gaia mahai gainean uztea

2.- Zatarain A.3.1. lurzatie zuzeneko esleipena onartzea.

Alkateak azaldu du kontratazio mahaiak 2024ko urtarrilaren 3ko bileran egin duela proposamena, eta Ogasun, Ondare eta Kontu Berezien Informazio Batzordeak aldeko irizpena eman duela, gehiengo osoz, 2024ko urtarrilaren 15eko saioan. Onartzeko eskumena Tokiko Gobernu Batzarrari dagokio, Osoko Bilkurak eskuordetuta.

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Asistentes:

Presidente: Agustin Valdivia Calvo
Jon Antxordoki Rekondo
Goizalde Pildain Narvarte
Nuria Fernandez Castrillo
Maite Iglesias Sanchez
Jesus Alonso Ocariz

Secretaria: Isabel Fuertes Matxin

Fecha: 18/01/2024 09:00
Sesión: Ordinaria
Convocatoria: 1ª

ORDEN DEL DÍA

1.- Aprobación de actas pendientes 2023.

Las actas no están finalizadas por lo que los/as asistentes, por unanimidad, acuerdan dejar el asunto de su aprobación encima de la mesa.

2.- Aprobación de la adjudicación directa de las parcelas A.3.1 de Zatarain.

El alcalde explica que la mesa de contratación ha efectuado la propuesta en la reunión de 3 de enero de 2024 y que la Comisión Informativa de Hacienda, Patrimonio y Especial de Cuentas ha dictaminado de forma favorable por mayoría absoluta en la sesión de 15 de enero de 2024. La competencia para su aprobación corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación del Pleno.

«DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE HACIENDA, PATRIMONIO Y ESPECIAL DE CUENTAS

La Mesa de Licitación, en sesión celebrada el 3 de enero de 2024, ha aprobado, entre otros, por unanimidad, la siguiente propuesta:

ANTECEDENTES

1.El Ayuntamiento-Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 9 de noviembre de 2023, acordó, por mayoría absoluta, entre otros: el inicio del expediente de adjudicación directa en los siguientes términos

«**PRIMERO.-** Aprobar la convocatoria para la enajenación directa de los siguientes bienes patrimoniales que corresponden al lote 2 Parcelas A.36 ZATARAIN H.I.E. que a continuación se detallan:

☐ Parcela A.3.1-VPO 1 ZATARAIN



☑ Parcela A.3.1-VPO 2 ZATARAIN

☑ Parcela A.3.1-VPO 3 ZATARAIN

El procedimiento para su enajenación será la adjudicación directa y la tramitación ordinaria justificada en el artículo 117.d) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

SEGUNDO.-Aprobar la convocatoria para la enajenación directa de las parcelas, la cual estará sujeta a las siguientes reglas:

1.Criterios de adjudicación: La adjudicación directa se efectuará de forma inmediata a favor de la primera proposición que se presente dentro del plazo de presentación de ofertas, siempre que iguale el precio de enajenación y que cumpla los demás requisitos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el resto de la documentación contractual del concurso aprobado por el Pleno en la sesión de 24 de noviembre de 2022.

2º Precio de enajenación: 4.040.541,48 euros desglosado de la siguiente forma:

	Principal	IVA	PBL
☑ Parcela A.3.1-VPO 1 ZATARAIN	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46
☑ Parcela A.3.1-VPO 2 ZATARAIN	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46
☑ Parcela A.3.1-VPO 3 ZATARAIN	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46
	3.339.290,49	701.250,99	4.040.541,48

3º. Garantías exigidas:

Definitiva: 5 % del importe del precio de licitación, excluido el importe del IVA.

4º. Requisitos específicos de la persona ofertante.

Capacidad de obrar y solvencia: Se acreditarán según se establece en las cláusulas K-20, K-21, K-22 y K-29 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han regido el concurso.

5º. Presentación de ofertas o de solicitudes de participación.

El plazo de presentación de las ofertas finalizará el 20 de abril de 2024, a las 23:59 horas.

La licitación es electrónica: las ofertas se presentarán a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

6º Documentación: La persona natural o jurídica ofertante deberá presentar, en un único sobre, la documentación requerida en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha regido el concurso y, en concreto, la siguiente:

1. La documentación acreditativa de la capacidad de obrar, y en su caso de la representación, que se indica en las cláusulas 21º y 35ª del pliego de cláusulas administrativas particulares.
2. La declaración responsable conforme al modelo que se incluye como Anexo II del pliego, de no incurrir en ninguna de las prohibiciones de contratar.
3. Proposición económica según modelo que figura como Anexo VI del pliego de cláusulas administrativas particulares.
4. Los certificados acreditativos de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.



5. En el caso de empresas y de personas físicas que ejerzan actividades sujetas al Impuesto sobre Actividades Económicas, documento acreditativo del alta y de estar al corriente en el pago del mismo, aportando al efecto copia del último recibo abonado, a la que se acompañará una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

6. Acreditación de haber constituido una garantía a favor de la Tesorería municipal del 5 % del importe de adjudicación, excluido el importe del IVA o impuesto equivalente

7. Formalización: Se efectuará conforme a la cláusula 37ª del pliego. La formalización del contrato en escritura pública y la entrega del precio deberá efectuarse en el plazo de un mes desde la adjudicación a los licitadores.

8. Otras informaciones.

a) El Pliego de Cláusulas administrativas Particulares que ha regido el concurso público que se ha declarado desierto, puede obtenerse en el perfil del contratante alojado en la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi.

b) Para visitar las parcelas se deberá contactar con el Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de de Lasarte-Oria: 943.376.186; kontuhartzailtza@lasarte-oria.eus.

TERCERO. Publicar el acuerdo de inicio del expediente en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, en el tablón de anuncios de la página web y en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Lasarte-Oria

CUARTO. Efectuar delegación a la Junta de Gobierno Local para que proceda a la adjudicación y autorizar al alcalde para que proceda a la formalización del contrato de enajenación y su elevación a escritura pública

QUINTO. El destino urbanístico de los bienes que se enajenan y el uso que se le pretende dar formará parte integrante del PMS conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en las normas de planeamiento».

2) El anuncio se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de noviembre de 2023 (nº 222)

3) El anuncio se publicó en el perfil del contratante del ayuntamiento de Lasarte-Oria alojado en la Plataforma de Contratación de Euskadi el 20 de noviembre de 2023, a las 07.00 horas.

4) Las personas licitadoras que han presentado sus ofertas han sido las siguientes:

a) En el registro general electrónico del ayuntamiento de Lasarte-Oria:

INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L

Fecha: 20.11.2023; 08:00; nº registro 2023-010174

Presenta la siguiente alegación

«I. Que en fecha 17 de noviembre de 2023 en el Boletín Oficial de Gipuzkoa se ha publicado la "Convocatoria para la enajenación directa de las parcelas del área de intervención urbanística «36-Zatarain»" (el "Anuncio")

II. Que en el apartado 2.d) del anuncio se establece que "La adjudicación directa se efectuará de forma inmediata a favor de la primera proposición que se presente dentro del plazo de presentación de ofertas".

III. Que, a efectos de lo anterior, por medio del presente esta parte formula oferta para la mencionada convocatoria, dando cumplimiento a lo establecido en el mencionado apartado 2.d) del Anuncio. A tal efecto, se adjuntan al presente los documentos integrantes de su proposición. Dichos documentos están encriptados con contraseña, a fin y efecto de garantizar el secreto de las proposiciones hasta el momento de apertura de éstas.

IV. Asimismo precisamos que la presentación de la oferta por este canal viene motivada porque, a que a fecha del presente, no está habilitado el perfil del contratante con los datos del concurso (carátula, pliegos y enlace para presentar proposiciones), tal y como reza el Anuncio. Por tanto, este es el único medio que tenemos en este momento para presentar nuestra oferta. En consecuencia, nos reservamos el derecho a subsanar aquellos aspectos relativos a la forma y contenido de las proposiciones que se pudieran derivar de la carátula y del pliego una vez se publiquen en el perfil del contratante. En consecuencia,



SOLICITO: Que se tenga por presentada la presente instancia con la documentación que la acompaña y, en sus méritos, se tenga por presentada oferta por parte de INMOGROUP GRUPO PROMOTOR E INMOBILIARIO, S.L. a la "Convocatoria para la enajenación directa de las parcelas del área de intervención urbanística «36-Zatarain»" publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 17 de noviembre de 2023.

b) En el perfil del contratante del Ayuntamiento de Lasarte-Oria alojado en la Plataforma de Contratación de Euskadi

LICITADORA	FECHA	GARANTIA	PRECIO (incluido el 21% IVA)
CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SL B20040598	2023.11.20 09:00:04 2023RTE01427301	166.964,52	4.040.541,48
INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L B20713392	2023.11.20 09:01:54 2023RTE01427315	166.964,52	4.040.541,48

5) Con fecha 29 de noviembre de 2023, a las 12:00 horas, se procede a la apertura del archivo electrónico único en acto público. Concurren representantes de ambas entidades licitadoras.

6) Con fecha 28 de diciembre de 2023 la Secretaria municipal emite informe.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia

La competencia para aprobar la adjudicación directa de los bienes corresponde a la Junta de Gobierno Local por delegación aprobada por el Pleno del ayuntamiento de Lasarte-Oria en sesión celebrada el 9 de noviembre de 2023.

II. Régimen jurídico

Las normas del procedimiento de enajenación directa aprobadas por el Ayuntamiento-Pleno el 9 de noviembre de 2023

Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que han regido el concurso anterior (aprobado por el Pleno el 24 de noviembre de 2022.

Ley 7/1985, de 2 de abril, de Reguladora de las Bases del Régimen Local: artículos 22.2 o), 47.2 m), 79 y 80

Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local: artículos 76, 79, 80, 85 y DF 7ª

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014: artículo 9 y Disposición Adicional Segunda

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas

Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas



Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno: artículo 8.

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: artículos 51 y 52

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículos 112 y siguientes

Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo: artículos 37- 39

III. Respuesta a las alegaciones

La regla 5ª de las normas específicas que regulan la convocatoria del procedimiento de enajenación directa aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento de Lasarte-Oria en la sesión extraordinaria celebrada el 9 de noviembre de 2023 y publicadas en el perfil del contratante alojado en la Plataforma de Contratación de Euskadi indican textualmente: **«La licitación es electrónica: las ofertas se presentarán a través de la Plataforma de Contratación Pública de Euskadi».**

El apartado 3-c del anuncio de la licitación publicado en el BOG el 17 de noviembre de 2023 (nº 22) también indica expresamente: **«Licitación electrónica: Si (de forma exclusiva)»**

La presentación de ofertas, en respuesta a una convocatoria de licitación, ha de ser obligatoriamente electrónica, salvo excepciones, a partir de la entrada en vigor de la Ley de Contratos del Sector Público, el 9 de marzo de 2018.

La disposición adicional quinta de la LCSP establece una serie de excepciones para la presentación electrónica de ofertas y la disposición adicional decimosexta regula el uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos

El sistema de licitación electrónica (SLE) para las empresas y para el órgano de contratación (en Euskadi) se efectúa a través de la plataforma KontratazioA, sistema que funciona desde el año 2005 y que ha sido el elegido por el ayuntamiento de Lasarte-Oria (y por la mayoría de los municipios de Euskadi); todas las licitaciones electrónicas se efectúan a través de este sistema. En consonancia con lo anterior, la regla 5ª de las normas que rigen la licitación han establecido la obligación de todas las personas licitadoras de presentar sus ofertas a través del sistema habilitado específicamente habilitado para ello (y no otros como la plataforma de Contratación del Estado, el registro electrónico general u otros sistemas)

Los pliegos y las normas específicas que rigen la licitación constituyen el documento que contiene las reglas que van a regir el contrato así como los derechos y obligaciones que corresponde a cada una de las partes del mismo. Los pliegos rectores de una licitación vinculan a las partes (tanto al órgano de contratación como al licitador). Ello ha llevado a la jurisprudencia a acuñar el aforismo de que "el pliego es ley del contrato". La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, señala en su artículo 139.1 que "Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna (...)" Los tribunales han tenido ocasión de pronunciarse sobre ello, como ejemplo podemos citar la Resolución nº. 219/2016 del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales

El pliego constituya "ley del contrato" resulta conforme con los principios de seguridad jurídica y de igualdad; las partes intervinientes conocen cuáles van a ser los derechos y obligaciones que resulten del procedimiento de contratación, y van a resultar aplicables por igual a todos los licitadores que concurren.

El plazo de presentación de las ofertas comenzó el día 20 de noviembre de 2023, a las 07:00 horas, fecha y hora en la que el sistema de licitación electrónico quedó habilitado y accesible para la presentación de las ofertas para todas las personas licitadoras interesadas. No se comparte la interpretación de que el plazo de presentación de ofertas comenzó el 17 de noviembre de 2023 pues la publicidad de la licitación en los boletines oficiales es optativa en las licitaciones electrónicas y la publicidad de las licitaciones en el perfil del contratante es obligatoria conforme al artículo 63 LCSP. El anuncio de la licitación electrónica se publicó en el perfil del contratante el 20 de noviembre de



2023, a las 07.00, momento en que todas las personas licitadoras tuvieron acceso a la información en las mismas condiciones de igualdad y de transparencia.

La persona licitadora que formula la alegación no cumplió las reglas sobre la forma de la presentación de las ofertas cuando presentó su oferta encriptada en el registro electrónico general del ayuntamiento de Lasarte-Oria a las 08:00. Esta oferta no puede ser admitida a trámite por extemporánea y por incumplir las normas de presentación de las ofertas previstas en el pliego, por no haberse podido acreditar la imposibilidad de presentar la oferta a partir de las 07.00 horas del día 20 de noviembre de 2023 a partir de la plataforma KontratazioA de Euskadi ni ninguna otra de las razones previstas en la disposición adicional decimoquinta de la LCSP; en definitiva, el sistema de licitación es el elegido por el órgano de contratación y no por las personas licitadoras. De haber fallado este sistema de licitación electrónica común e igual para todos, el órgano de contratación habría debido adoptar otras medidas alternativas tales como comunicar la incidencia y otorgar un plazo mayor para la presentación de las proposiciones a todas las personas licitadoras o iniciar un nuevo procedimiento; pero no ha sido el caso. No consta la existencia de ninguna incidencia técnica.

El sistema de licitación electrónica a través de la plataforma de Contratación de Euskadi cumple los requisitos de seguridad exigidos por la LCSP y el desencriptado de cualquier oferta presentada depende de los sistemas de identificación y de los sistemas de habilitación electrónica públicos del Gobierno Vasco; el sistema encriptado particular de cualquier persona licitadora no cumple esas garantías de seguridad.

A la presente licitación concurren dos empresas y la diferencia de tiempo en la presentación de las ofertas es muy estrecho (poco más de un minuto) por lo que es evidente que ambas empresas licitadoras han concurrido en condiciones similares.

Tampoco cabe admitir la solicitud de que se efectúe la subsanación de la oferta conforme a la normativa de procedimiento administrativo común puesto que las normas que rigen el procedimiento de licitación electrónica son específicas siendo meramente supletorias las normas de presentación de documentación propias del procedimiento administrativo común. En este caso, no resultan de aplicación porque el sistema de licitación se regula en la LCSP de forma específica.

IV.Examen de la cuestión

Según la regla 1ª de las normas que rigen el procedimiento de adjudicación directa aprobadas por el Pleno el 9 de noviembre de 2023, «la adjudicación directa se efectuará de forma inmediata a favor de la primera proposición que se presente dentro del plazo de presentación de ofertas, siempre que iguale el precio de enajenación y que cumpla los demás requisitos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el resto de la documentación contractual del concurso aprobado por el Pleno en la sesión de 24 de noviembre de 2022».

La oferta presentada por CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SL (B20040598) cumple dichos requisitos.

en virtud de lo anterior, la Comisión Informativa de Hacienda, Patrimonio y Especial de Cuentas, por 8,5 votos favorables {PSE/EE>7, EAJ/PNV>1,5,}; 2,5 en contra {BILDU>2,5,}; y 2 abstenciones { ELOP>1, PP>1, }, estima procedente elevar a su aprobación el siguiente

DICTAMEN

Primero. No admitir a trámite la oferta presentada por INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L a través del registro general electrónico del Ayuntamiento de Lasarte-Oria; la forma de presentación no se ajusta a la regla 5ª de las normas que rigen el procedimiento de adjudicación directa aprobadas por el Pleno del ayuntamiento de Lasarte-Oria en la sesión de 9 de noviembre de 2023.

Segunda. Adjudicar de forma directa a CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK SL (B20040598) las siguientes parcelas:

	Principal	IVA	PBL
Parcela A.3.1-	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46



VPO 1 ZATARAIN			
Parcela A.3.1- VPO 2 ZATARAIN	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46
Parcela A.3.1- VPO 3 ZATARAIN	1.113.096,83	233.750,33	1.346.847,46
	3.339.290,49	701.250,99	4.040.541,48

Esta propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor de la persona propuesta, que no los adquirirá frente al ayuntamiento mientras no se haya formalizado el contrato.

La formalización se efectuará conforme a la cláusula 37ª del pliego.

La formalización del contrato en escritura pública y la entrega del precio deberá efectuarse en el plazo de un mes desde la adjudicación a los licitadores.

Tercero. Comunicar a INMOGROUP GRUPO INMOBILIARIO Y PROMOCIÓN URBANA S.L que queda propuesto como segundo adjudicatario para el caso de que el propuesto como primer adjudicatario no formalice en plazo la enajenación.

La devolución de la garantía se efectuará una vez formalizada, en su caso, la adquisición.

Cuarto. Recursos

Contra la presente Resolución los/as interesados/as podrán interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Donostia-San Sebastián en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al que se le notifique la resolución según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Los interesados/as también pueden presentar, antes de acudir a la vía contencioso-administrativa, recurso potestativo de reposición ante el Pleno, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a aquel en que reciban la notificación de la presente resolución, según el artículo 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso de reposición será de un mes, entendiéndose desestimada transcurrido el mencionado plazo desde que se interpuso sin que se haya resuelto, quedando expedita la vía contencioso-administrativa.

Y para que así conste y surta los efectos oportos, firmo e presente certificado en Lasarte-Oria, a fecha de la firma electrónica.

Votos a favor:

Agustin Valdivia Calvo, Presidente de la Mesa
Sarai Robles Vitas, Técnica de Administración General
David Garcia Castro, Interventor
Isabel Fuertes Matxin, Secretaria

Contra: No

Abstención: No

3.- Alkatzetari informazioa eta aholkularitza ematea.

Ez da proposatu

3.- Información y asesoramiento a Alcaldía.

No se ha propuesto



4.- Galderak eta eskariak

Ez da izan

Bilkura bederatzia eta erdian amaitu da eta akta hau egin da.

4.Ruegos y preguntas

No han existido

La sesión ha finalizado a las nueve y treinta y se ha levantado la presente acta.