

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE VAN A REGIR LA ADQUISICIÓN POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA), DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE AURORA,5 DE EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ),

Por acuerdo del Consejo de Administración de la AVANZA EL PUERTO MP, GESTIÓN Y SERVICIOS DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, MEDIO PROPIO, S.A. (AVANZA EL PUERTO), celebrado el 23 de julio de 2026, se aprueba el presente Pliego de Condiciones que habrá de regir la Adquisición mediante Procedimiento Negociado con un único criterio de adjudicación de la finca, localizada en la **Calle Aurora, 5 de El Puerto de Santa María**, para ser destinada al patrimonio público del suelo y para uso residencial.

Las condiciones de la adquisición, así como las de participación en el proceso y de selección de los adjudicatarios, se recogen en el presente Pliego, aprobado por el Consejo de Administración de la mercantil pública, conforme a las siguientes,

CLÁUSULAS

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - RÉGIMEN JURÍDICO Y TRIBUNALES COMPETENTES

Los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, conforme a lo establecido en los artículos 9.2 y 26.1.b) de 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 –en adelante LCSP-, tienen carácter de privados y se rigen por la legislación patrimonial.

A nivel estatal, la legislación aplicable vendría determinada por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP); el artículo 5 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local; y los artículos 9, 10 y 11 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En cuanto a dicha legislación patrimonial de carácter autonómico, tanto la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de Entidades Locales de Andalucía (LBELA); como el Decreto 18/2006, de 26 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA), prevén que la preparación y adjudicación de estas operaciones se tramite por la normativa reguladora de la contratación para las Administraciones Públicas.

Todo ello nos lleva a la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, de 8 de noviembre, que en su artículo 316 advierte que los contratos de los poderes adjudicadores que no tengan la consideración de Administraciones Públicas se regirán por las normas del Título I del Libro Tercero de la referida norma, esto es, será de aplicación para la preparación y adjudicación de los contratos las previsiones contenidas en los artículos 316 a 320 de la Ley de Contratos del Sector Público.

En consecuencia, el contrato que nos ocupa tiene carácter privado y su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego, siendo de aplicación para lo no previsto en él las disposiciones normativas reseñadas.

Y en cuanto a sus efectos y extinción, el contrato que resulte de este proceso se regirá por las normas de derecho privado (artículo 319.1 Ley 9/2017)

Cuando la modalidad de contraprestación seleccionada consista íntegramente en la entrega de inmuebles futuros, la adquisición se formalizará como permuta inmobiliaria de finca presente por obra futura, con sujeción a los artículos 1.538 a 1.541 del Código Civil y, en cuanto sean compatibles, a las disposiciones reguladoras de la compraventa, sin que ello altere el carácter privado del contrato ni el régimen de preparación y adjudicación establecido en este Pliego.

Serán competentes para resolver las controversias que surjan entre las partes, los órganos judiciales del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo cuando afecten a la preparación y adjudicación de los contratos, y el Orden Jurisdiccional Civil cuando afecten a sus efectos y extinción.

SEGUNDA. - OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato lo constituye la adquisición mediante procedimiento negociado con un único criterio de adjudicación, de los inmuebles que se describen a continuación, para su integración en el Patrimonio Municipal del Suelo gestionado por AVANZA EL PUERTO:

DATOS REGISTRALES

Finca Registral 391, Tomo: 2202 Libro:1544 Folio:208 Inscripción:27 del Registro nº 1 de El Puerto de Santa María.

DESCRIPCION: URBANA: Registral 391. Casa en El Puerto de Santa María, en la calle de la Aurora, número cinco, conocida por la del Naranja. Tiene una superficie de cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados. Tiene dos cuerpos de altura y linda: por su frente, al Oeste, con la calle de su situación, en la que tiene su fachada y puerta de entrada; por su derecha entrando al Sur, y su fondo o espalda, al Este, con casa de la calle de Los Moros, hoy Moreno de Mora dos, igualmente moderno; y por su izquierda, al Norte, con otra casa de la misma calle de la Aurora número once.

REFERENCIA CATASTRAL: 8136603QA4583E0001UF

TITULARES REGISTRALES:

Don MANUEL JESUS MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.285.745-H, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Don JOSE MIGUEL MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.287.018-A, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Doña MARIA DOLORES MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.289.066-G, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Don FERNANDO JOSE MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.295.135-R, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Don JAVIER MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.302.385-Y, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Doña MARIA DEL CARMEN MERCHANT GUTIERREZ con número de documentación 31305199Z, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Doña MARIA JOSE MERCHANT GUTIERREZ con D.N.I. 31.311.111-S, titular con carácter privativo, del pleno dominio de UNA séptima parte de esta finca, por título de herencia.

Cargas: Sin cargas registrales.

TERCERA. - INFORMACIÓN ADICIONAL Y PORTAL DE LA CONTRATACIÓN PÚBLICA

El órgano de contratación difundirá el anuncio de licitación, el pliego, resultados y demás información relevante del proceso, a través de su perfil de contratante y de la Plataforma de Contratación del Sector Público, accediendo a la página/enlace <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>.

El acceso a la información del perfil de contratante es libre, no se requiere identificación previa, será publicada en formato abierto y reutilizable, permaneciendo accesible al público durante un período de tiempo no inferior a CINCO AÑOS.

Dicha publicación por internet contendrá información de tipo general para relacionarse con el órgano de contratación, como punto de contacto, números de teléfono, dirección postal, dirección electrónica, anuncios y documentos generales, modelos de documentos, así como la información particular relativa a la licitación que se va a tramitar.

La información que debe publicarse relativa al contrato vendrá referida a su memoria justificativa, el pliego de cláusulas administrativas particulares y el de prescripciones técnicas que hayan de regir; el objeto detallado del contrato, su duración, el presupuesto base de licitación y el importe de adjudicación excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido; y todas las demás a las que obligue el artículo 63 de la Ley de Contratos del Sector Público.

CUARTA. - EXISTENCIA DE CRÉDITO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 LCSP, la obligación derivada de la adquisición se atenderá mediante la modalidad de pago que resulte de la oferta aceptada y del acuerdo de adjudicación:

- a) pago dinerario con cargo a los fondos propios de AVANZA EL PUERTO; o
- b) pago íntegro en especie, mediante la entrega futura de dos unidades de vivienda resultantes de la actuación de rehabilitación o promoción que se ejecute sobre la finca adquirida, conforme a la cláusula decimocuarta.

En la modalidad dineraria deberá quedar acreditada en el expediente la financiación suficiente. En la modalidad de pago en especie deberá constar la aprobación y cobertura económica de la obligación asumida por AVANZA EL PUERTO, valorándose conjuntamente las dos viviendas por el importe del precio de adjudicación.

CAPÍTULO SEGUNDO. LICITACIÓN

QUINTA. - CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán ser adjudicatarios las personas físicas y jurídicas con plena capacidad de obrar de acuerdo con lo previsto en los artículos 1.457 a 1.459 del Código Civil.

No podrán concurrir en su propio nombre y derecho al procedimiento las personas que hayan solicitado o estén declaradas en concurso, hayan sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, estén sujetas a intervención judicial o hayan sido inhabilitadas conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal, así como las que incurriesen en los supuestos previstos en la normativa sobre incompatibilidades.

Tampoco podrán concurrir las personas que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María o directamente con AVANZA EL PUERTO, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

SEXTA. - PROCEDIMIENTO Y PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN.

Los inmuebles se adjudicarán mediante **CONCURSO PUBLICO, POR PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA)**, tal y como prevé el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; en el que la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación; y ello sobre la base de las peculiaridades de las necesidades a satisfacer y la especial idoneidad del bien.

De esta forma, se solicitará oferta exclusivamente a las personas propietarias del bien cuya

adquisición se pretende, al tratarse del único que satisface las características y necesidades requeridas por AVANZA EL PUERTO

El presupuesto base de licitación asciende a la cuantía **DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS Y SESENTA Y SIETE CENTIMOS (226.269,67 €)**, cantidad que se fija como valor máximo de tipo de venta, impuestos no incluidos.

El precio se expresará necesariamente en euros, aun cuando se opte por su satisfacción en especie. La proposición identificará la modalidad de pago elegida de entre las previstas en la cláusula decimocuarta, que quedará incorporada al acuerdo de adjudicación y a la escritura pública.

SÉPTIMA. - CONVOCATORIA Y PUBLICIDAD

La convocatoria de la licitación se publicará en el Perfil del Contratante de AVANZA EL PUERTO y en la Plataforma de Contratación del Sector Público a través de la dirección (<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>) indicando:

- El lugar, día y hora de la apertura pública de las ofertas.
- La descripción de los inmuebles que serán objeto de adquisición.
- El tipo de licitación.
- El lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones y documentación complementaria.
- El plazo, forma y lugar en que deben presentarse las proposiciones.

OCTAVA. - PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en el plazo de **DIEZ DÍAS NATURALES** a contar desde la fecha de publicación del anuncio en el Perfil del Contratante y en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en las oficinas de AVANZA EL PUERTO sitas en la Calle Sol nº 1 de El Puerto de Santa María (Cádiz), finalizando el plazo a las 13:00 horas del 10 de agosto de 2026.

Si la documentación (Sobres) se enviara por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos (habrá de enviarlo dentro del plazo de admisión señalado) y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex o telegrama en el mismo día.

No se aceptará ninguna proposición que se presente después del día y hora indicados.

No obstante lo anterior, se esperará un máximo de DOS DÍAS naturales desde la finalización de los 10 días habilitados para la presentación de las proposiciones, para que lleguen los sobres que se hubieren remitido por correos. Si no llegara en ese plazo, no se aceptará la proposición.

NOVENA. - FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse al Pliego y documentación que rige la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada del contenido de la totalidad de sus cláusulas y condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Las proposiciones serán secretas hasta el momento de su apertura.

La proposición, en este procedimiento, deberá ir acompañada de una declaración responsable del licitador, ajustada al formulario que se anexa, firmada y con la correspondiente identificación, en la que el licitador ponga de manifiesto:

- Si es una sociedad, que está válidamente constituida y conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación, así como que el firmante de la declaración ostenta la debida representación para la presentación de la proposición.
- Que no está incurso en prohibición de contratar por sí misma, ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Que designa una dirección de correo electrónico para recibir notificaciones (o en su caso que no dispone del mismo).
- En el caso de que la oferta fuera presentada por una empresa o persona extranjera, la declaración responsable incluirá el sometimiento al fuero español, y
- Si la oferta fuera presentada por una unión temporal de empresarios, el compromiso alcanzará a la constitución de la unión.

La Mesa de Contratación podrá pedir a los licitadores que presenten la totalidad o una parte de los documentos justificativos, cuando considere que existen dudas razonables sobre la vigencia o fiabilidad de la declaración, cuando resulte necesario para el buen desarrollo del procedimiento y, en todo caso, antes de adjudicar el contrato.

No obstante lo anterior, si el empresario licitador estuviera inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o figurase en una base de datos nacional de un Estado miembro de la Unión Europea, con un expediente virtual de la empresa, un sistema de almacenamiento electrónico de documentos o un sistema de precalificación, y estos sean accesibles de modo gratuito para la Mesa de Contratación, no estará obligado a presentar los documentos justificativos u otra prueba documental de los datos inscritos en los referidos lugares.

Aun cuando la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017, exige que la tramitación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos conlleven la práctica de las notificaciones y comunicaciones por medios exclusivamente electrónicos, en especial la presentación de ofertas y solicitudes de participación; **en este caso el órgano de contratación no exigirá el empleo de medios electrónicos para el procedimiento de presentación de ofertas**, pues se requieren equipos ofimáticos especializados, herramientas y dispositivos, de los que no dispone el órgano de contratación.

Por ello, cada proponente que presente oferta entregará **DOS SOBRES CERRADOS** y firmados, por él mismo o persona que le represente, uno se marcará con el título “**Sobre 1 - Documentación**”; otro con el título “**Sobre 2 - Oferta Económica**”; en todos los sobres se identificará exteriormente a la persona licitadora y título del concurso, **y contendrá cada uno de ellos la documentación que se detalla a continuación:** (a modo de ejemplo)

SOBRE NUMERO UNO. DOCUMENTACION

“ADQUISICIÓN POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA), DE LA FINCA UBICADA EN CALLE AURORA, 5 DE EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ)”

. - Nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa, D.N.I o N.I.F.

SOBRE NUMERO DOS. OFERTA ECONOMICA

“ADQUISICIÓN POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA), DE LA FINCA UBICADA EN CALLE AURORA, 5 DE EL PUERTO DE SANTA MARIA (CADIZ)”

. - Nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa, D.N.I o N.I.F.

SOBRE N° 1.- Contendrá la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de participación en la licitación, conforme al modelo adjunto a este pliego.
- 2) Documento Nacional de Identidad o N.I.E. de la persona proponente.
- 3) Cuando el proponente sea una persona jurídica: Escrituras de Constitución y de Modificación, en su caso, debidamente inscritas 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 Acta Fundacional, en el que constasen las normas por las que se regula la actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Administrativo Oficial. DNI del apoderado y poder acreditativo de su representación debidamente inscrito (si se trata de un poder para un acto concreto no es necesaria su inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5º del Reglamento del Registro Mercantil). Número del CIF. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- 4) Cuando el proponente sea una persona jurídica no española y nacional de un Estado miembro de la Unión Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo: Se acreditará su capacidad de obrar mediante su inscripción en el correspondiente Registro de procedencia de acuerdo con la legislación del Estado donde esté establecido, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos establecidos en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Cuando se trate de persona jurídica extranjera no comprendida en el párrafo anterior, la capacidad de obrar se acreditará mediante informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en la que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto, que actúen con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del contrato

En estos casos, los proponentes habrán además de suscribir 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 renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante. Así mismo, toda la documentación que aportaren deberá estar debidamente traducida al castellano.

- 5) En el caso de que varios licitadores concurrieran conjuntamente, deberán presentar, todos y cada uno de ellos, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso de compra en copropiedad, en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de todos ellos, los porcentajes de participación de cada uno en la copropiedad y la designación de un representante o apoderado único, con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los licitadores o sus representantes, en su caso, que concurren conjuntamente
- 6) Declaración responsable de no estar incurso el proponente en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público.
- 7) Declaración responsable de no ser deudor del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, ni de AVANZA EL PUERTO
- 8) Declaración responsable de estar al corriente en las obligaciones tributarias de la Agencia Tributaria, y con la Tesorería General de la Seguridad Social.
- 9) En su caso, una dirección de correo electrónico en la que efectuar las notificaciones, así como la declaración del licitador de señalar dicho medio electrónico como preferente, con el consentimiento para su utilización, asumiendo el proponente las notificaciones que AVANZA

EL PUERTO le haga a través del citado medio, a los efectos de este proceso.

SOBRE Nº 2.- Contendrá:

- Oferta Económica según el Modelo adjunto, con indicación expresa del Lote por el que se puja.

La oferta económica será expresada en euros, sin incluir los tributos que legalmente correspondan, conforme al Modelo que se adjunta, e indicará expresamente la modalidad de pago elegida: pago dinerario o pago íntegro en especie mediante la entrega de dos viviendas futuras.

Cabe advertir que cada licitador no podrá presentar más de una proposición, ni suscribir ninguna proposición en Unión Temporal con otras empresas si lo ha hecho individualmente, ni tampoco podrá figurar en más de una Unión Temporal de Empresas. La contravención de estas advertencias dará lugar a la desestimación de todas las presentadas.

La identificación de la proposición económica se efectuará con caracteres claros, y no se aceptarán aquellas que tengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer, claramente, el valor económico de la oferta.

En caso de discrepancia entre los importes expresados en letra y en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra, salvo que de los documentos que componen la proposición se desprenda otra cosa.

El precio ofertado en ningún caso podrá ser superior al precio de licitación.

DÉCIMA. - COMPOSICION DE LA MESA DE CONTRATACION

Los miembros de la Mesa serán nombrados por el Consejo de Administración de AVANZA EL PUERTO, y asumirán las funciones previstas por el artículo 326.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, no formando parte de la misma la persona encargada de redactar la documentación técnica del pliego y contrato.

Y son los que siguen: (5 miembros con sus respectivos suplentes)

	<u>Titulares</u>	<u>Suplentes</u>
Presidenta:	Leonor Caballero Lacave	María del Carmen Lara Barea
Secretaria:	Macarena Díaz Ortega	Arancha Romero Alonso
Vocal 1:	Antonio Jesús Ruiz Aguilar	Pedro Serrano Sánchez
Vocal 2:	Javier López Lozano	Juan de Dios Ordoñez García
Vocal 3:	David Alconchel Rodriguez	Daniel Torres Díaz

UNDÉCIMA. - APERTURA DE PROPOSICIONES

La apertura se hará por la Mesa de Contratación, y será público solo el acto de apertura de los Sobres que contengan la parte de la oferta económica (**Sobre Nº 2**).

La apertura pública tendrá lugar en el plazo máximo de CINCO DÍAS naturales, contados desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas, en la sede de la mercantil AVANZA EL PUERTO, concretamente el día **17 de agosto de 2026**.

Si el único licitador presentase la oferta antes de la finalización del plazo de DIEZ DÍAS, la Mesa

de Contratación, previa notificación al licitador que se haya presentado, podrá adelantar la fecha de apertura pública.

DUODÉCIMA. - CONSTITUCION DE LA MESA DE CONTRATACION, CALIFICACION DE LA DOCUMENTACION, APERTURA DE LAS PROPOSICIONES, CRITERIOS DE ADJUDICACION Y PROPUESTA DE ADJUDICACION.

1) Constitución de la Mesa de Contratación y calificación de la documentación administrativa.

Finalizado el plazo de admisión de ofertas y antes de la apertura del Sobre N° 2, se constituirá la Mesa de Contratación en acto privado, a efectos de la apertura de los Sobres que contengan la documentación administrativa (Sobre n° 1) y su calificación.

Si se observaren defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada por los licitadores, se comunicará esta circunstancia concediendo un plazo no superior a DOS DIAS HÁBILES para que se corrijan o subsanen, o para que se presenten aclaraciones o documentos complementarios ante la Mesa de Contratación.

Dicha comunicación se realizará mediante correo electrónico o cualquier otra forma que deje constancia de su envío y recepción por el destinatario.

De lo actuado se levantará acta por parte de la Mesa.

Una vez calificada la documentación y efectuadas, en su caso, las oportunas subsanaciones, la Mesa de Contratación se reunirá nuevamente, pronunciándose sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores en el acto público de apertura del Sobre N° 2.

2) Acto público de apertura de las proposiciones económicas.

En el lugar, día y hora indicados en la convocatoria se celebrará el acto público de apertura de las proposiciones económicas.

El Presidente de la Mesa dará lectura de los licitadores admitidos y excluidos en el proceso, así como de las causas de rechazo, y procederá a la apertura de los Sobres que contengan las proposiciones económicas, la modalidad de pago elegida y el plazo que se oferte para la formalización de las escrituras públicas.

3) Criterio de Adjudicación y Negociación del Contrato.

El único criterio de negociación será el del precio que deberá ajustarse al valor de licitación, sin que pueda superarse por la oferta del licitador.

Los licitadores en ningún caso podrán presentar ofertas que superen el precio de salida, pues en ese caso quedarían automáticamente excluidas.

La Mesa de Contratación, constituida como comisión negociadora, podrá negociar con el licitador la oferta presentada para adaptarla a los requisitos indicados en el presente pliego, proponiendo, en su caso, al órgano de contratación la adjudicación del contrato.

Para la valoración y negociación de la oferta se atenderá únicamente al precio ofrecido.

Las ofertas que correspondan a proposiciones rechazadas quedarán excluidas de la licitación y los Sobres que las contengan no podrán ser abiertos.

4) Propuesta de la Mesa.

Finalizadas las negociaciones, si las hubiera, la Mesa propondrá como adjudicatario al licitador seleccionado, con indicación expresa del precio, la modalidad de pago y el plazo para el

otorgamiento de las escrituras públicas ofertados.

La propuesta de adjudicación efectuada por la Mesa no crea derecho alguno a favor del ofertante, en tanto no haya sido adjudicado por acuerdo del órgano competente, en este caso, del Consejo de Administración de AVANZA EL PUERTO.

CAPÍTULO TERCERO. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

DÉCIMOTERCERA. - ADJUDICACIÓN DE LA ENAJENACIÓN

La Mesa requerirá a la empresa o persona física que haya resultado adjudicatario provisional mediante comunicación electrónica (salvo que carezca de dirección de correo y así lo hubiere advertido el licitador) para que aporte (si no lo hubiere hecho):

- Copia bastanteadada del título de propiedad o Certificación Registral acreditativa de la titularidad del bien objeto de la licitación.
- Certificación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y por la AVANZA EL PUERTO MP, GESTIÓN Y SERVICIOS DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, MEDIO PROPIO, S.A., de encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones económicas.
- Certificación expedida tanto por la Agencia Tributaria como por la Tesorería General de la Seguridad social de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con ambos Organismos

(Nota. - Se considerarán que se encuentran los licitadores al corriente cuando las deudas estén aplazadas, fraccionadas o se hubiera acordado su suspensión con ocasión de la impugnación de tales deudas).

Y todo ello deberá aportarse en el plazo máximo de **TRES DÍAS HÁBILES** a contar desde el envío de la comunicación.

Si transcurrido el plazo señalado anteriormente el licitador no hubiese aportado la documentación exigida, se entenderá que renuncia a la adjudicación, y se declarará desierto el concurso.

En el plazo máximo de DIEZ DÍAS HÁBILES desde la apertura de las proposiciones, el Consejo de Administración de AVANZA EL PUERTO resolverá la adjudicación a favor del licitador mediante el correspondiente acuerdo de adquisición, que deberá estar motivado e identificará al adjudicatario, el precio y la modalidad de pago aceptada. El acuerdo se notificará a los licitadores y se publicará tanto en el perfil del contratante como en la Plataforma de Contratación del Sector Público en el plazo máximo de quince días.

DECIMOCUARTA.- FORMALIZACIÓN, FORMA DE PAGO Y ENTREGA.

Resuelta la adjudicación definitiva, se otorgará la correspondiente escritura pública. Cuando se haya elegido el pago dinerario, la operación se formalizará como compraventa; cuando se haya elegido el pago íntegro en especie, se formalizará como permuta inmobiliaria de finca presente por obra futura o mediante el negocio jurídico equivalente que resulte técnicamente idóneo, manteniéndose en todo caso las condiciones esenciales del presente Pliego y de la adjudicación.

La parte vendedora deberá comparecer ante el Notario que designe AVANZA EL PUERTO para transmitir el pleno dominio y entregar la posesión de la finca a AVANZA EL PUERTO, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios, ocupantes, precaristas y derechos de terceros, antes del día 29 de diciembre de 2026. El otorgamiento de la escritura pública equivaldrá a la entrega del inmueble, salvo pacto expreso en contrario.

El precio de adjudicación se satisfará mediante una de las siguientes modalidades, según se indique en la proposición y se acepte en el acuerdo de adjudicación:

A) PAGO DINERARIO. El precio se abonará íntegramente en la notaría, el día de la firma de la

escritura pública, mediante cheque bancario nominativo o transferencia bancaria inmediata a la cuenta designada por la parte vendedora.

B) PAGO ÍNTEGRO EN ESPECIE MEDIANTE ENTREGA DE OBRA FUTURA. El precio se satisfará mediante la entrega a la parte vendedora de dos unidades de vivienda independientes que resulten de la actuación de rehabilitación, sustitución o nueva edificación que AVANZA EL PUERTO ejecute sobre la finca adquirida. Las dos viviendas, conjuntamente consideradas, se valorarán a efectos contractuales por el importe del precio de adjudicación y su entrega producirá la total extinción de la obligación de pago, sin perjuicio de los ajustes que, en su caso, se pacten expresamente en la escritura pública.

En ausencia de Proyecto Básico a la fecha de aprobación del presente Pliego, las viviendas futuras deberán cumplir, como mínimo, las condiciones siguientes:

1. Serán entregadas completamente terminadas y habitables, con las autorizaciones administrativas necesarias para su ocupación, con las instalaciones, acometidas y servicios legalmente exigibles, libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes, y con la correspondiente participación en los elementos comunes del inmueble.
2. Cuando las condiciones particulares de la zona y las normas específicas del PEPRICHyE permitan la tipología de apartamento, cada unidad podrá estar compuesta por una estancia-comedor-cocina, que también podrá servir de dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie útil no será inferior a veinticinco (25) metros cuadrados ni, en ningún caso, a la superficie mínima superior que resulte exigible por el planeamiento urbanístico y la normativa sectorial vigentes. No se incluirán en dicho cómputo las terrazas, balcones, miradores, tendederos ni los espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.
3. Si las condiciones particulares de la zona o las normas específicas de aplicación no permiten la tipología anterior, o si el proyecto aprobado adopta la configuración de vivienda de un dormitorio, cada unidad dispondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo y dormitorio principal, con las dimensiones y condiciones de calidad, habitabilidad y accesibilidad legalmente exigibles.
4. El Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución podrán mejorar, pero no reducir, las condiciones mínimas establecidas en este Pliego.

La concreta identificación registral, planta, situación, superficie, linderos y anejos de las dos viviendas se realizará una vez aprobado el Proyecto Básico y antes de la declaración de obra nueva y división horizontal, mediante documento suscrito por AVANZA EL PUERTO y la parte vendedora, que se elevará a público. Las personas vendedoras comunicarán de forma conjunta la titularidad y proporción en que deban adjudicarse las dos viviendas; a falta de designación, se transmitirán en proindiviso conforme a las cuotas dominicales actuales de la finca.

La escritura pública inicial deberá fijar el plazo máximo de entrega conforme al calendario técnico de la actuación e incorporar las garantías necesarias para asegurar el cumplimiento de la obligación de entrega de las dos viviendas.

Si por causa urbanística, técnica o administrativa debidamente acreditada resultara definitivamente imposible obtener y entregar dos viviendas que cumplan las condiciones mínimas anteriores, la modalidad de pago en especie quedará sustituida por el pago dinerario del precio de adjudicación, que deberá efectuarse dentro de los treinta días naturales siguientes a la acreditación definitiva de dicha imposibilidad, salvo que las partes acuerden expresamente una prestación inmobiliaria equivalente.

A la escritura pública se anexará un ejemplar de este Pliego y otro del acuerdo de adjudicación, que serán firmados en prueba de conformidad. Una vez formalizada, la escritura se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación en un plazo no superior a quince días.

DECIMOQUINTA. - GASTOS DE LA COMPRAVENTA

Los gastos de la operación serán distribuidos entre parte vendedora y compradora según Ley, y el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles del ejercicio en curso será de cuenta y cargo del vendedor.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se originen para la entrega de la cosa vendida, según lo dispuesto en la normativa vigente y aplicable.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, será a cargo del adjudicatario.

Cuando se haya elegido el pago en especie, serán de cuenta de AVANZA EL PUERTO los costes de redacción de proyectos, ejecución de las obras, licencias, autorizaciones, declaración de obra nueva, división horizontal y entrega material y jurídica de las dos viviendas futuras. Los tributos derivados de cada transmisión serán satisfechos por la parte a la que legalmente correspondan, sin perjuicio de los pactos lícitos que se incorporen a la escritura pública.

DÉCILOSEXTA. - EXTINCIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se extinguirá por cumplimiento o resolución.

A estos efectos, será de aplicación además de lo contenido en el presente pliego de cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta de pago del precio en la modalidad dineraria o, cuando se hubiera elegido el pago en especie, el incumplimiento de la obligación de entregar las dos viviendas futuras en el plazo y con las condiciones pactadas, sin perjuicio de la sustitución por pago dinerario prevista en la cláusula decimocuarta cuando concurra una imposibilidad definitiva debidamente acreditada.

La aplicación de las causas de resolución, sus efectos, así como el procedimiento correspondiente y la indemnización por daños y perjuicios que proceda, se ajustarán a lo dispuesto en las disposiciones de derecho privado (Código Civil) de aplicación con las salvedades establecidas en este pliego.

DÉCIMOSÉPTIMA. - JURISDICCION COMPETENTE

Las partes contratantes se someten expresamente a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de El Puerto de Santa María, para las cuestiones civiles, con renuncia de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD DE PARTICIPACIÓN EN PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA)

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso:

Por medio del presente manifiesta su interés en participar en el Procedimiento Negociado (adjudicación directa) de la finca ubicada en CALLE AURORA, 5 de El Puerto de Santa María, convocado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 23 de julio de 2026.

Concretamente, el suscribiente es propietario del inmueble y está interesado en participar en el proceso para la adquisición por parte de AVANZA EL PUERTO. de la finca registral n.º 391.

A los efectos de las notificaciones que sean precisas se señala para contactos a:

- D/ña.
- Correo electrónico:
- Teléfono:

Así mismo, bajo mi personal responsabilidad, señalo dicho medio electrónico como preferente, y consiento por tanto su utilización, asumiendo las notificaciones que AVANZA EL PUERTO. me haga a través del mismo, a los efectos de esta Licitación.

O en su defecto, advierto expresamente que carezco de email para recibir notificaciones, en cuyo caso habrán de dirigirse las comunicaciones al siguiente domicilio:

En El Puerto de Santa María a de de

Fdo. Licitador y sello

A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACION DE AVANZA EL PUERTO

ANEXO II – DECLARACION RESPONSABLE

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso:

DECLARO RESPONSABLEMENTE:

Que el informante de la declaración, y la persona natural/jurídica a la que represento, así como sus administradores o representantes,

- Acepta de manera incondicionada y acata el Pliego sin salvedad alguna
- Ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta; cuenta con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica recogida en el Pliego o, en su caso, la clasificación correspondiente; cuenta con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad;
- El licitador se somete al fuero español.
- Si la oferta fuera presentada por una unión temporal de empresarios, el compromiso alcanzará a la constitución de la unión.
- Se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- No tiene deudas ni con el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, ni con AVANZA EL PUERTO.
- No se hallan, ni el proponente ni ninguno de sus administradores o representantes, incurso en supuesto alguno de prohibición de contratar con las entidades integrantes del Sector Público. Que asimismo los administradores o representantes de la empresa no están incurso en los supuestos a que se refiere la Ley 5/2006, de 10 de Abril, de la Administración General del Estado, de conflictos de intereses de miembros del Gobierno y Altos Cargos de Administración; Ley 3/2005, de 08 de Abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos; Ley 53/1984, de 26 de Diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas; y Ley 5/1985, de 19 de Junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.
- Responde de la exactitud y veracidad de todos los datos y documentos presentados y que cumplen todas y cada una de las condiciones para la contratación.

Y para que así conste y surta a efectos oportunos, expido y firmo la presente en _____ (ciudad), a ____ de _____, de 2026

Fdo. Licitador y sello

A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACION DE AVANZA EL PUERTO.

ANEXO III

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y ELECCIÓN DE FORMA DE PAGO

D/ña, con DNI nº, vecino de, con domicilio sito en, en nombre propio, o en representación de la persona jurídica, con CIF nº, constituida por Escrituras Públicas (u otro instrumento) de fecha, autorizadas por el Sr/a Notario D/ña, obrando al nº de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de, tomo, hoja, a la cual represento ante el órgano gestor del proceso de licitación:

FORMULA PROPUESTA DE VENTA PARA la finca ubicada en CALLE AURORA, 5, finca registral n.º 391, inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de El Puerto de Santa María, por el precio de xxxxx (en letras y números) euros, tributos no incluidos, y elige la siguiente modalidad de pago (marcar con una X una sola opción):

- ☐ OPCIÓN A. PAGO DINERARIO mediante cheque bancario nominativo o transferencia bancaria inmediata en el momento del otorgamiento de la escritura pública.
- ☐ OPCIÓN B. PAGO ÍNTEGRO EN ESPECIE mediante la entrega de dos viviendas futuras, en los términos y con las condiciones mínimas establecidas en la cláusula decimocuarta del Pliego.

A estos efectos el que suscribe hace constar:

- Que conoce el tipo de la licitación y el Pliego de Condiciones de la presente subasta pública, cuyo contenido acepta plenamente.
- Que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos para concurrir a la misma.
- Que, en el caso de resultar adjudicatario, se compromete a comparecer ante el Notario designado por AVANZA EL PUERTO., en el día y hora que se le señale, para el otorgamiento de la escritura de compraventa.
- Que acepta expresamente que la modalidad de pago seleccionada se incorpore al acuerdo de adjudicación y a la escritura pública, así como, en caso de elegir la OPCIÓN B, el régimen de determinación, entrega y eventual sustitución dineraria previsto en la cláusula decimocuarta.

En, ade de

Fdo. Licitador y sello

A LA SRA. PRESIDENTA DE LA MESA DE CONTRATACION DE AVANZA EL PUERTO