

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES Y PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE VAN A REGIR LA ADQUISICIÓN POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA), DEL INMUEBLE UBICADO CALLE POSTIGO, 37 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 (en adelante AVANZA EL PUERTO), celebrado el 30 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 del inmueble localizado en Calle Postigo, 37 de El Puerto de Santa María, para ser destinado al patrimonio público del suelo.

Las condiciones de la adquisición, las de participación en el procedimiento, la determinación del precio y las obligaciones de entrega y cesión de derechos de la parte vendedora 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)

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 de adjudicación directa del inmueble que se describe a continuación, para su integración en el Patrimonio Municipal del Suelo gestionado por AVANZA EL PUERTO, junto con el reconocimiento y abono, dentro de los límites y condiciones establecidos en este Pliego, de los gastos justificados y directamente vinculados al inmueble y a la actuación proyectada sobre el mismo:

LOTE ÚNICO

Descripción: URBANA: Registral 1.227. CASA en El Puerto de Santa María en la calle del Postigo número treinta y siete, que tiene su fachada al Norte, y linda por el Este, o izquierda entrando, con casa número veintitrés de la misma calle de Doña Antonia Duran; por el Sur, o fondo, con la de Don Simón Ordoñez en la calle de San Sebastián; y por el Oeste, o derecha, con la número veintisiete de la calle de su situación de Don José Martínez. Se compone dos cuerpos y ocupa una superficie real y catastral de trescientos cinco metros cuadrados. La superficie construida es de cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados.

Referencia Catastral: 7843313QA4574D0001OK

Titulares: INVERSIONES Y PROMOCIONES POSTIGO 37 S.L. con C.I.F. B16440935, titular del pleno dominio de esta finca, por título de compraventa, en virtud de Escritura autorizada el día dieciséis de mayo del año dos mil veinticuatro, por el Notario de El Puerto de Santa María, Don José Ramón Salamero Sánchez-Gabriel, con número de protocolo 1204/2024.

Cargas Registrales: Por nota al margen de la inscripción 20ª se hace constar la inclusión de esta finca en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas.

La adquisición comprenderá asimismo la entrega a AVANZA EL PUERTO de todos los proyectos, estudios, informes, licencias, autorizaciones, visados, justificantes y demás documentación técnica o administrativa vinculada a los gastos cuyo abono se reconozca.

El pago de los gastos reconocidos quedará condicionado a que la parte vendedora otorgue, simultáneamente a la compraventa, los documentos necesarios para ceder a AVANZA EL PUERTO los derechos transmisibles sobre los proyectos y demás trabajos técnicos, así como los derechos de devolución, compensación o aplicación a la promoción futura correspondientes a fianzas, tasas, tributos o cualesquiera otros importes abonados.

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, las obligaciones económicas del contrato, hasta un importe máximo de DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (235.564,50 €), sin incluir los tributos que graven la transmisión, se abonarán con cargo a los fondos propios de AVANZA EL PUERTO, conforme consta acreditado en el expediente mediante el oportuno certificado de existencia de financiación y la fiscalización previa que proceda.

CAPÍTULO SEGUNDO. LICITACIÓN

QUINTA.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán ser parte vendedora las personas físicas y jurídicas con plena capacidad de obrar y de disponer del inmueble, 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 MÁXIMO DE ADQUISICIÓN

La adquisición se tramitará mediante PROCEDIMIENTO NEGOCIADO CON ADJUDICACIÓN DIRECTA, al amparo del artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, recayendo la adjudicación en la persona propietaria del inmueble, previa negociación y aceptación de las condiciones económicas y documentales establecidas en este Pliego. La adjudicación directa se justifica por las peculiaridades de las necesidades a satisfacer y por la especial idoneidad y singularidad del bien cuya adquisición se pretende.

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 máximo de adquisición asciende a DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (235.564,50 €), sin incluir los tributos que graven la transmisión, y se descompone en los siguientes conceptos:

- a) Valor máximo del inmueble, conforme al informe de tasación emitido el 16 de marzo de 2026: DOSCIENTOS TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (203.296,82 €).
- b) Importe máximo de gastos justificados y reconocibles vinculados al inmueble y a la actuación proyectada: TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (32.267,68 €), según el desglose incorporado como Anexo IV.

El importe definitivo del contrato será la suma del precio del inmueble y de los gastos que resulten efectivamente acreditados, pagados, vinculados al inmueble y expresamente reconocidos por AVANZA EL PUERTO, sin que pueda superarse ninguno de los límites parciales anteriores ni el

presupuesto máximo total.

La inclusión de un gasto en el Anexo IV no determina por sí sola su abono. AVANZA EL PUERTO comprobará su realidad, pago, vinculación, utilidad y transmisibilidad, pudiendo excluir o minorar cualquier partida que no quede suficientemente acreditada, que haya sido reintegrada, subvencionada o compensada, o respecto de la cual no se produzca la entrega documental y la cesión de derechos prevista en este Pliego.

Respecto de las fianzas, depósitos, tributos, tasas o pagos susceptibles de devolución, compensación o aplicación a la futura promoción, su importe únicamente será reconocible si la parte vendedora cede de forma expresa e irrevocable a AVANZA EL PUERTO el derecho a obtener su devolución o a aplicarlo a la actuación que se ejecute sobre el inmueble, y realiza cuantos actos y trámites sean necesarios para hacer efectiva dicha cesión.

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 presupuesto máximo de adquisición y su desglose entre valor del inmueble y gastos reconocibles.
- 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, de forma presencial 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 día 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 procedimiento, y contendrá cada uno de ellos la documentación que se detalla a continuación:

SOBRE NUMERO UNO. DOCUMENTACION

“ADQUISICIÓN POR EL PROCEDIMIENTO NEGOCIADO (ADJUDICACIÓN DIRECTA), DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE POSTIGO, 37. 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 INMUEBLE UBICADO EN CALLE POSTIGO, 37. 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 Nº 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 la licitadora.

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 venta conjunta del inmueble, 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 conforme al modelo adjunto, con desglose separado del precio atribuido al inmueble y del importe de los gastos cuyo reconocimiento y abono se solicita.
- Relación individualizada de los gastos cuyo abono se solicita, identificando concepto, emisor, documento, fecha, importe y, en su caso, su carácter recuperable, compensable o aplicable a la futura promoción.

- Copia de las facturas, liquidaciones, cartas de pago, justificantes bancarios y demás documentos acreditativos de la efectiva realización y pago de cada gasto, así como de los proyectos, estudios, informes, licencias, visados y documentos a los que se refieran.
- Declaración expresa de que los gastos no han sido reintegrados, subvencionados ni compensados, salvo los extremos expresamente identificados en la oferta, y compromiso de otorgar las cesiones de derechos exigidas por este Pliego.

La oferta económica será expresada en euros, sin incluir los tributos derivados de la transmisión, y no podrá superar 203.296,82 € por el inmueble, 32.267,68 € por los gastos reconocibles ni 235.564,50 € en total.

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 aquéllas 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.

La suma total ofertada y cada uno de sus componentes no podrán superar los respectivos límites máximos establecidos en la cláusula sexta.

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 Luis Serrano Sanchez
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 N° 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 17 de agosto de 2026 a las 10:00 horas.

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.

La Presidencia 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, con su desglose entre precio del inmueble y gastos cuyo reconocimiento se solicita.

3) Criterio de Adjudicación y Negociación del Contrato.

El único criterio de negociación será el precio total de adquisición y su adecuada distribución entre el valor del inmueble y los gastos justificados, dentro de los límites establecidos en la cláusula sexta.

No se admitirán ofertas que superen el valor máximo del inmueble, el límite máximo de gastos reconocibles o el presupuesto máximo total. La superación de cualquiera de estos límites determinará la exclusión de la proposición, salvo que se trate de un error material susceptible de aclaración sin modificación de la oferta.

La Mesa de Contratación, constituida como comisión negociadora, podrá negociar con la parte proponente la oferta presentada, solicitar aclaraciones y documentación complementaria y proponer la exclusión o minoración de las partidas de gasto que no cumplan las condiciones de justificación, pago, vinculación, utilidad o cesión establecidas en este Pliego.

Para la valoración y negociación se atenderá al precio ofrecido, al resultado de la tasación y al importe de los gastos efectivamente acreditados y reconocidos por los servicios técnicos, económicos y jurídicos de AVANZA EL PUERTO. El reconocimiento de gastos no constituye un derecho automático de la parte proponente.

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 la adjudicación a favor de la parte vendedora seleccionada, con indicación expresa del precio atribuido al inmueble, la relación e importe de los gastos reconocidos, el precio total de adquisición, el plazo para el otorgamiento de la escritura pública y las obligaciones de entrega documental y cesión de derechos.

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 ADQUISICIÓN

La Mesa requerirá a la empresa o persona física propuesta como parte vendedora mediante comunicación electrónica, salvo que carezca de dirección de correo y así lo hubiere advertido, para que aporte, si no lo hubiera hecho anteriormente:

- Copia bastantada del título de propiedad o certificación registral actualizada acreditativa de la titularidad y disponibilidad del inmueble objeto del procedimiento.
- Certificación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y por

AVANZA EL PUERTO 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
- Documentación original o copia auténtica acreditativa de cada gasto cuyo reconocimiento se interese, incluidos los correspondientes justificantes de pago y la documentación técnica o administrativa generada.
- Relación definitiva de los gastos, con identificación de los importes que sean susceptibles de devolución, compensación o aplicación a la futura promoción.
- Documentación acreditativa de que la parte vendedora ostenta los derechos transmisibles sobre los proyectos, estudios y trabajos técnicos o, en su defecto, documentos de cesión o autorización otorgados por sus autores o titulares.
- Compromiso formal de otorgar, simultáneamente a la compraventa, el documento de cesión de derechos previsto en la cláusula decimocuarta.
- Declaración responsable de que los gastos no han sido reintegrados, subvencionados o compensados, salvo los expresamente identificados y descontados, y de que no se reclamarán a AVANZA EL PUERTO cantidades distintas de las reconocidas en el acuerdo de adjudicación.

(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, la parte proponente no hubiese aportado la documentación exigida, se entenderá que retira su oferta y se declarará desierto el procedimiento, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran proceder.

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 mediante el correspondiente acuerdo de adquisición, que deberá estar motivado e identificará a la parte vendedora, el precio del inmueble, los gastos reconocidos, el precio total y las obligaciones de cesión y entrega. El acuerdo se notificará a la parte proponente y se publicará en el perfil de contratante y en la Plataforma de Contratación del Sector Público en el plazo máximo de quince días.

DECIMOCUARTA.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA, CESIÓN DE DERECHOS Y PAGO

Resuelta la adjudicación definitiva del contrato, se procederá al otorgamiento de la escritura

pública de compraventa.

A tal efecto, la parte vendedora deberá comparecer ante el Notario que designe AVANZA EL PUERTO, con el fin de formalizar la correspondiente escritura pública de compraventa, recibir el pago del precio y entregar la posesión del inmueble a AVANZA EL PUERTO, todo ello antes del día 29 de diciembre de 2026.

A la escritura pública se incorporará o unirá un ejemplar de este Pliego, el acuerdo de adjudicación, la relación definitiva de gastos reconocidos y el documento o documentos de cesión de derechos, que serán firmados en prueba de conformidad.

El pago se efectuará en el momento del otorgamiento de la escritura pública mediante cheque bancario o por el medio de pago que se determine en el acuerdo de adjudicación, distinguiendo documentalmente entre el precio correspondiente al inmueble y el importe de los gastos reconocidos.

El otorgamiento de la escritura pública equivaldrá a la entrega del inmueble. La parte vendedora declara y garantiza que el inmueble se entregará libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas, sin contratos de arrendamiento, cesiones de uso ni derechos de terceros incompatibles con la adquisición, y en plena posesión para la parte adquirente.

Simultáneamente al otorgamiento de la escritura, la parte vendedora deberá otorgar documento específico de cesión a favor de AVANZA EL PUERTO de cuantos derechos transmisibles ostente sobre los proyectos, estudios, informes y demás trabajos técnicos cuyo coste haya sido reconocido. La cesión comprenderá, en la medida necesaria para el desarrollo de la actuación sobre el inmueble, los derechos de uso, reproducción, adaptación, modificación, transformación, tramitación, ejecución y puesta a disposición de técnicos, contratistas y Administraciones Públicas, durante el máximo plazo legal y sin limitación territorial, respetando en todo caso los derechos morales que legalmente correspondan a sus autores.

Cuando los derechos pertenezcan total o parcialmente a los autores, técnicos o terceros contratados, la parte vendedora deberá aportar el correspondiente documento de cesión o autorización suscrito por sus titulares, con alcance suficiente para permitir a AVANZA EL PUERTO utilizar, completar, modificar, tramitar y ejecutar los trabajos.

La parte vendedora cederá asimismo a AVANZA EL PUERTO los derechos de devolución, compensación, imputación o aplicación a la futura promoción correspondientes a fianzas, depósitos, tributos, tasas, licencias o cualesquiera pagos reconocidos. A tal efecto, firmará las solicitudes, comunicaciones, endosos y documentos necesarios y prestará la colaboración precisa para que AVANZA EL PUERTO pueda ejercitar dichos derechos.

La parte vendedora entregará los originales y los archivos digitales editables disponibles de los proyectos, planos, estudios, cálculos, informes, licencias, autorizaciones, visados, justificantes y demás documentación vinculada a los gastos reconocidos.

El abono de cualquier partida de gasto quedará condicionado a la efectiva entrega de su

documentación y a la formalización válida de las correspondientes cesiones. Si una cesión no pudiera perfeccionarse o resultara ineficaz, AVANZA EL PUERTO podrá excluir la partida, minorar el precio o retener su importe hasta que la cesión resulte plenamente efectiva.

Una vez formalizadas las Escrituras Públicas de Compraventa, y en un plazo no superior a 15 días, deberán publicarse en el perfil de contratante del órgano de contratación.

DECIMOQUINTA.- GASTOS DE LA COMPRAVENTA

Los gastos derivados de la compraventa se distribuirán entre la parte vendedora y AVANZA EL PUERTO conforme a la ley. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles del ejercicio en curso será de cuenta y cargo de la parte vendedora, sin perjuicio de los pactos de prorrateo que expresamente se incorporen a la escritura.

Serán de cuenta de la parte vendedora todos los gastos necesarios para la entrega del inmueble y para cancelar las cargas, limitaciones o situaciones que deban extinguirse con carácter previo o simultáneo a la compraventa, conforme a la normativa aplicable.

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana será de cuenta de la parte vendedora en los términos legalmente establecidos.

Fuera del precio y de los gastos expresamente reconocidos en el acuerdo de adjudicación, la parte vendedora no tendrá derecho a reclamar a AVANZA EL PUERTO ninguna otra cantidad por proyectos, estudios, licencias, tasas, tributos, fianzas, visados, honorarios o actuaciones vinculadas al inmueble.

DÉCIMOSEXTA.- 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 considerarán causas de resolución del contrato la falta de pago del precio en los plazos y forma establecidos y el incumplimiento esencial por la parte vendedora de sus obligaciones de entrega documental, cesión de derechos, transmisión de la posesión o saneamiento del inmueble.

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 POSTIGO, 37 convocado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 30 de julio de 2026.

Concretamente, el suscribiente es propietario del inmueble y está interesado en participar en el procedimiento para su adquisición por parte de AVANZA EL PUERTO, incluyendo, en su caso, el reconocimiento de los gastos justificados que se acrediten y la cesión de los derechos sobre proyectos, trabajos técnicos, devoluciones, compensaciones y aplicaciones vinculadas a dichos gastos, en los términos del Pliego.

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.
- Que todos los gastos cuyo reconocimiento solicita son reales, están vinculados al inmueble, han sido efectivamente satisfechos y no han sido reintegrados, subvencionados o compensados, salvo los extremos expresamente declarados y descontados.
- Que dispone de los proyectos, estudios, informes y demás documentación técnica o administrativa relacionada con los gastos y que ostenta, o se obliga a obtener de sus titulares, los derechos y autorizaciones necesarios para su utilización, modificación, tramitación y ejecución por AVANZA EL PUERTO.
- Que se obliga a ceder a AVANZA EL PUERTO los derechos de devolución, compensación, imputación o aplicación a la futura promoción correspondientes a las fianzas, depósitos, tributos, tasas y demás importes reconocidos, firmando cuantos documentos sean necesarios para su efectividad.

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**

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 de la finca ubicada en CALLE POSTIGO, 37 (registral 1.227), inscrita
en el Registro de la Propiedad Número 1 de El Puerto de Santa María, con el siguiente desglose económico:

1. PRECIO DEL INMUEBLE: _____ euros (_____
euros en letra),

(la oferta no podrá superar los 203.296,82 €.)

2. GASTOS JUSTIFICADOS CUYO RECONOCIMIENTO Y ABONO SE SOLICITA:
_____ euros (_____ euros en letra), conforme a
la relación individualizada y documentación que se acompaña.

(sin superar 32.267,68 €.)

3. PRECIO TOTAL PROPUESTO: _____ euros
(_____ euros en letra),

(sin superar 235.564,50 € ni los límites parciales anteriores.)

La parte proponente declara que el importe correspondiente a los gastos quedará limitado al que resulte
expresamente reconocido por AVANZA EL PUERTO tras su comprobación.

A estos efectos el que suscribe hace constar:

- Que conoce el presupuesto máximo de adquisición y el Pliego de Condiciones del presente procedimiento negociado de adjudicación directa, cuyo contenido acepta plenamente.
- Que reúne todos y cada uno de los requisitos exigidos para concurrir a la misma.
- Que, en caso de resultar seleccionada su oferta, se compromete a comparecer ante el Notario designado por AVANZA EL PUERTO para otorgar la escritura de compraventa, entregar el inmueble y la documentación vinculada a los gastos, y formalizar las cesiones de derechos exigidas por el Pliego.
- Que acompaña relación individualizada y justificantes de los gastos cuyo reconocimiento solicita.
- Que se obliga a otorgar a favor de AVANZA EL PUERTO la cesión de derechos sobre los proyectos y trabajos técnicos y la cesión de los derechos de devolución, compensación o aplicación correspondientes a los importes reconocidos.

En, ade de

Fdo. Licitador y sello

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

ANEXO IV

RELACIÓN MÁXIMA DE GASTOS JUSTIFICADOS Y RECONOCIBLES

Los gastos que podrán ser reconocidos, siempre dentro de los requisitos y condiciones del Pliego, son los siguientes:

1. IMPUESTOS, TASAS MUNICIPALES Y FIANZAS

- 1.1. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO): 9.769,47 €.
- 1.2. Bonificación del ICIO: -5.977,66 €.
- 1.3. Tasa por licencia de obras: 3.731,06 €.
- 1.4. Fianza para tratamiento de residuos: 2.454,64 €.
- 1.5. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: 1.399,26 €.

Subtotal máximo de impuestos, licencias y fianzas: 11.376,77 €.

2. HONORARIOS PROFESIONALES Y ESTUDIO GEOTÉCNICO

- 2.1. Proyecto técnico de infraestructura común de telecomunicaciones: 1.135,00 €.
- 2.2. Estudio geotécnico, cuota de aceptación: 550,00 €.
- 2.3. Estudio geotécnico, cuota de finalización: 1.070,00 €.
- 2.4. Proyecto básico, honorarios de redacción: 8.595,00 €.
- 2.5. Proyecto de ejecución y seguridad y salud, honorarios de redacción: 6.896,00 €.
- 2.6. Informe técnico ITCU: 1.698,21 €.

Subtotal máximo de servicios técnicos: 19.944,21 €.

3. VISADOS COLEGIALES Y GASTOS REGISTRALES

- 3.1. Visado del proyecto básico: 351,13 €.
- 3.2. Visado del proyecto de ejecución: 420,96 €.
- 3.3. Aranceles y honorarios del Registro de la Propiedad: 174,61 €.

Subtotal máximo de visados y registro: 946,70 €.

TOTAL MÁXIMO DE GASTOS RECONOCIBLES: 32.267,68 €.

Los importes anteriores constituyen límites máximos. El importe finalmente abonable será el efectivamente justificado, pagado, vinculado al inmueble y reconocido por AVANZA EL PUERTO.

El reconocimiento y pago de los gastos relativos a proyectos, estudios, informes y trabajos técnicos exigirá la entrega de la documentación y la cesión de los derechos transmisibles necesarios para su utilización, modificación, tramitación y ejecución.

La fianza para tratamiento de residuos y cualquier otro importe susceptible de devolución, compensación o aplicación solo será abonable si se cede a AVANZA EL PUERTO el correspondiente derecho y se formalizan los documentos y trámites necesarios para hacerlo efectivo.