

**BASES PARA PARTICIPAR EN EL PROCEDIMIENTO DE OFERTA DE VENTA, MEDIANTE SUBASTA, DE LOS SOLARES RESULTANTES DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR CAM DE SON FOSQUET ADJUDICADOS A GESTUR Y DE LAS FINCAS RÚSTICAS NÚM. 15.891, 15.893, 19.779, PROPIEDAD DE GESTUR, INSCRITAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚM. 4 DE PALMA DE MALLORCA**

PRIMERA.- OBJETO DE LAS BASES

SEGUNDA.- RÉGIMEN JURÍDICO

TERCERA.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN

CUARTA.- ESTADO DE LOS BIENES

QUINTA.- PUBLICIDAD, OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN

SEXTA.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR

SÉPTIMA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

OCTAVA.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

NOVENA.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADA

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.

DECIMOPRIMERA.- ADJUDICACIÓN Y CONDICIÓN SUSPENSIVA

DECIMOSEGUNDA.- TRANSMISIÓN DEL OBJETO DE COMPRAVENTA Y ESCRITURA PÚBLICA

DECIMOTERCERA.- FORMA DE PAGO DE LA COMPRAVENTA

DECIMOCUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS

DECIMOQUINTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN

DECIMOSEXTA.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

ANEXO I.- DECLARACIÓN EXPRESA DE POSESIÓN DE LA PLENA CAPACIDAD JURÍDICA Y DE OBRAR, NO ESTAR INCURSO EN LOS SUPUESTOS DE PROHIBICIÓN O INCOMPATIBILIDAD PARA CONTRATAR Y ESTAR AL CORRIENTE DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE SEGURIDAD SOCIAL

ANEXO II.- DECLARACIÓN EXPRESA DE CONOCIMIENTO Y ACEPTACIÓN DE LAS CLÁUSULAS QUE SE INCLUIRÁN OBLIGATORIAMENTE EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

ANEXO III.- DECLARACIÓN EXPRESA DE CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL

ANEXO IV.- OFERTA ECONÓMICA

ANEXO V.- RELACIÓN DOCUMENTAL

## **PRIMERA.- OBJETO DE LAS BASES.**

**1.1.** Las presentes bases tienen por objeto regular el procedimiento abierto para la presentación de la oferta de compra y la selección del adjudicatario con el que se formalizará, en su caso, la compraventa de los siguientes bienes inmuebles propiedad de GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S.A. (en adelante denominado “GESTUR”):

- Los solares resultantes del Proyecto de Compensación del Sector CAM de Son Fosquet de Llucmajor que han sido adjudicados a GESTUR en su doble condición de propietaria de terrenos incluidos en el sector y de empresa urbanizadora.
- Las fincas rústicas núm. 15.891, 15.893 y 19.779 inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Palma de Mallorca.

La compraventa de los inmuebles conllevará necesariamente la transmisión, y consecuente subrogación del comprador, en la posición jurídica de GESTUR en cualquier relación contractual y/u obligacional que exista en relación con el desarrollo del Sector CAM de Son Fosquet. El adjudicatario deberá sustituir a GESTUR en la Junta de Compensación y subrogarse en todos los derechos y obligaciones que ostenta GESTUR en su posición de propietaria de los terrenos y de empresa urbanizadora del sector CAM de Son Fosquet, así como en todos los derechos y obligaciones que ostenta GESTUR ante los miembros de la Junta de Compensación, a tenor de los convenios suscritos, y cualesquiera derechos y obligaciones asumidos ante la administración actuante. La obligación de asumir el coste y realizar, directamente o por medio de empresa con solvencia técnica acreditada, la realización de las obras de urbanización en tiempo y forma, así como la subrogación en los derechos, deberes y obligaciones de GESTUR será condición indispensable para participar en el presente procedimiento de enajenación.

La descripción detallada de los bienes inmuebles, derechos, deberes y obligaciones que serán objeto de transmisión consta en el ANEXO II de estas Bases. En adelante la totalidad de inmuebles, derechos, deberes y obligaciones señalados podrán ser denominados, en su conjunto, como “objeto de venta” u “objeto de transmisión” indistintamente.

**1.2.** El objeto de transmisión está vinculado, por lo que se tendrá que ofertar de manera conjunta la compra de todos los inmuebles y la sustitución y subrogación indicadas, no admitiéndose las ofertas que estén dirigidas sólo a uno de los dos hechos que conforman el objeto de transmisión.

Todos los inmuebles, derechos, deberes y obligaciones se transmitirán conjuntamente mediante un único lote. El licitador que oferte la compra y no asuma la obligación de costear y realizar, directa o indirectamente, las obras de urbanización en tiempo y forma o no asuma los derechos y obligaciones de GESTUR, será excluido de este procedimiento de subasta.

**1.3.** Las cláusulas que se incluirán obligatoriamente en el contrato de compraventa para garantizar las vinculaciones que se exigen, y que el adjudicatario deberá aceptar por cuanto constituyen una condición esencial para la formalización de la operación de compraventa, son las que constan en el documento que se adjunta como ANEXO II.

## **SEGUNDA.- RÉGIMEN JURÍDICO**

**2.1.** Dado el carácter mercantil de GESTUR sus contratos tienen la consideración de contratos privados, por lo que el presente procedimiento de enajenación se regirá por las presentes bases y, subsidiariamente, por el orden jurisdiccional civil, que será competente para resolver las controversias que puedan surgir entre las partes en relación con la preparación, adjudicación, cumplimiento y extinción de los contratos resultantes de la enajenación del objeto de venta.

**2.2.** Tendrán carácter contractual los siguientes documentos:

- Las presentes Bases y sus anexos.
- El documento de formalización del contrato de compraventa.
- La oferta presentada por el adjudicatario y todos los extremos que la conforman.

Los documentos relacionados se interpretarán, en el supuesto de existir cualquier contradicción en sus términos, teniendo en consideración el orden de prelación por el que se enumeran en esta cláusula.

## **TERCERA.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN.**

El precio base de licitación del objeto de transmisión es de TRES MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (3.651.242 €) y se considera como precio cierto y a tanto alzado.

La oferta se entiende que es ÚNICA para la TOTALIDAD de los bienes, derechos, deberes y obligaciones que se transmiten. Serán admisibles las ofertas que incrementen el precio, siendo rechazadas aquellas que lo minoren.

El precio base de licitación no incluye los impuestos o tributos que deriven de la enajenación, ni los gastos que comporte la formalización, ejecución o inscripción de la venta.

## **CUARTA.- ESTADO DE LOS BIENES.**

La presentación de la oferta supone el conocimiento y la conformidad incondicional, por el licitador en el procedimiento, de la situación física, jurídica, urbanística, catastral, registral y demás circunstancias del objeto de transmisión.

El licitador y, en su caso, la parte compradora podrá hacer cuantas comprobaciones sean necesarias para conocer las referidas condiciones, previa autorización expresa de GESTUR.

Sin perjuicio de la presente información, y cualquier otra que pueda ser facilitada en relación con los bienes durante el Procedimiento, podrá el licitador informarse previamente en los registros públicos y administraciones públicas oportunas de la situación registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas de los bienes, derechos y obligaciones.

La realidad jurídico registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas de los bienes, derechos y obligaciones que resulten de dichos registros públicos, prevalecerán en todo caso sobre la información que sobre los mismos pueda ser facilitada en cada momento.

## **QUINTA.- PUBLICIDAD, OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN**

**5.1.** El presente procedimiento se anunciará en los siguientes medios:

- En la página web de GESTUR: [www.gesturbalear.com](http://www.gesturbalear.com)
- En dos de los diarios de mayor circulación en la isla de Mallorca.

**5.2.** La documentación que se relaciona en el ANEXO IV del presente procedimiento de enajenación puede consultarse en la página web [www.gesturbalear.com](http://www.gesturbalear.com), además cualquier documento que pueda considerarse necesario para el estudio de las ofertas correspondientes al presente procedimiento, se encuentra a disposición de los posibles licitadores en las oficinas de GESTUR.

**5.3.** Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con GESTUR en el teléfono 971-17.77.30 en horario de 9 a 14 horas, o dirigir la consulta al correo electrónico [info@gesturbalear.com](mailto:info@gesturbalear.com).

**5.4.** Los interesados en esta licitación podrán visitar y reconocer los inmuebles, previa petición de cita a GESTUR mediante correo electrónico dirigido a [info@gesturbalear.com](mailto:info@gesturbalear.com).

**5.5** Para el acceso a los solares de los restantes propietarios de los terrenos incluidos en el sector CAM de Son Fosquet, miembros de la Junta de Compensación, los interesados deberán recabar de los mismos la correspondiente autorización, sin necesidad de intermediación o autorización de GESTUR.

## **SEXTA.- REQUISITOS PARA PARTICIPAR**

**6.1.** Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, que se encuentren al corriente de cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social y que no están incurso en prohibición para contratar de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2017 de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

**6.2.** Se deberá declarar expresamente el cumplimiento de la normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

**6.3.** Se deberá declarar expresamente el conocimiento y aceptación de las cláusulas que se incluirán obligatoriamente en el contrato de compraventa, para el supuesto de resultar adjudicatario del contrato, por cuanto constituyen una condición esencial para la formalización de la operación de compraventa.

**6.4.** Se deberá contar con la solvencia económica, financiera y técnica exigida en estas Bases.

**6.5.** Se deberá presentar una oferta, cuya presentación supone el conocimiento y aceptación incondicional, sin reservas, del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en las presentes bases y sus anexos.

La oferta deberá incluir la compra de todos los inmuebles, la sustitución y subrogación del licitador en los derechos, deberes y obligaciones de GESTUR que se transmiten conjuntamente mediante un único lote. Ello implica que el ofertante adquirirá la obligación de asumir el coste y de realizar, directamente o por medio de empresa con solvencia técnica acreditada, las obras de urbanización del sector CAM de Son Fosquet y, a su vez, asumir los derechos y obligaciones de GESTUR descritos en estas Bases y sus anexos como condición indispensable para participar en el presente procedimiento de enajenación.

**6.6.** Se deberá presentar toda la documentación exigida en la Base Octava de este documento.

## **SÉPTIMA.- LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES**

**7.1** Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas, de forma presencial, antes de las 12 horas del día 14 de julio del presente año, en las oficinas de GESTUR (Avda. Alejandro Rosselló 13B-1º PALMA) en un sobre cerrado, rubricado y rotulado convenientemente de modo inequívoco con la denominación, contenido e información prevista en la Base Octava.

**7.2** Antes de la finalización del referido plazo, GESTUR podrá acordar su ampliación, debiendo la misma ser publicada en la página web de la Entidad y en dos de los diarios de mayor circulación en la isla de Mallorca.

## **OCTAVA.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

**8.1** Los licitadores deberán presentar un sobre cerrado, rubricado y rotulado convenientemente de modo inequívoco con la denominación de la licitación (*Procedimiento de oferta de venta, mediante subasta, de los solares resultantes del proyecto de compensación del sector CAM de Son Fosquet adjudicados a GESTUR y de las fincas rústicas núm. 15.891, 15.893, 19.779, propiedad de GESTUR, inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Palma de Mallorca*), donde se recogerá el nombre

del licitador y apoderado, en su caso, dirección, número de teléfono y dirección de correo electrónico.

El citado sobre, a su vez, contendrá en su interior dos sobres, cerrados y firmados, debiendo figurar en el exterior de cada uno de ellos la denominación *SOBRE NÚM. 1 DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA* o *SOBRE NÚM. 2 OFERTA ECONÓMICA*, el nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En el interior de ambos sobres se hará constar una relación numérica de los documentos que contienen.

La denominación y el contenido de los sobres a presentar se describen seguidamente:

**8.2 SOBRE NÚM. 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA** que incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

**8.2.1 Capacidad de obrar:**

a) Cuando se trate de **personas físicas**, presentará **fotocopia del DNI del/de los solicitante/s** o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).

b) En el supuesto de **personas jurídicas**, presentarán **copia auténtica o fotocopia autenticada de la escritura de constitución y, en su caso, de modificación de su denominación social o forma societaria, debidamente inscritas en el Registro Mercantil**, cuando ello fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante copia auténtica o fotocopia autenticada del documento que se requiera para su constitución (escritura, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad), inscrito, en su caso, en el correspondiente Registro.

c) Si el solicitante **actuara en representación** de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará **copia auténtica o fotocopia autenticada de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante, que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil**, en los casos en que dicha inscripción sea exigible, u otro que fuere obligatorio.

**El documento que acredite la representación deberá reconocer, en su caso, a la persona representante el poder o facultades suficientes para formalizar por sí misma operaciones por el importe ofertado, disponiendo cuando ello fuera necesario del acuerdo de la Junta General o el órgano competente que así lo autorice.**

**d) Especialidades de la documentación a presentar por los empresarios extranjeros:**

Sin perjuicio de los demás documentos comunes indicados antes, los licitadores especificados en este epígrafe, a efectos de acreditar su capacidad de obrar, presentarán los siguientes documentos:

- ☐ - Cuando se trate de **personas físicas**: fotocopia tanto del anverso como del reverso del pasaporte o N.I.E. (número de identificación de extranjeros).

- ☐ - En el caso de **personas jurídicas**:

Cuando se trate de **empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo**, la capacidad de obrar se acreditará mediante la presentación de **documento de constitución o acto fundacional equivalente**, con las formalidades exigidas para que tengan **plenos efectos e inscrito** en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Cuando se trate de **empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, acompañado del documento de constitución o acto fundacional equivalente**, con las formalidades exigidas para que tengan **plenos efectos e inscrito** en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo. Estos documentos contarán con la **pertinente legalización o apostilla** de conformidad con lo previsto en el Convenio de La Haya, de 5 de octubre de 1961.

**En todo caso, los licitadores extranjeros presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.**

#### **e) Oferta conjunta:**

Cuando dos o más empresas o personas físicas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad y capacidad aportando la documentación señalada en los apartados anteriores a), b), c) y, en su caso, d).

### **8.2.2 Solvencia del licitador:**

a) La **solvencia económica y financiera** se acreditará mediante un informe o documento equivalente de institución financiera, firmado en papel membrete de dicha entidad, en el que conste la denominación de la licitación (*Procedimiento de oferta de venta, mediante subasta, de los solares resultantes del proyecto de compensación del sector CAM de Son Fosquet adjudicados a GESTUR y de las fincas rústicas núm. 15.891, 15.893, 19.779, propiedad de GESTUR, inscritas en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Palma de Mallorca*) y se acredite la capacidad de pago del precio base de licitación.

b) La **solvencia técnica y profesional** del licitador para ejecutar, como empresa urbanizadora de la Junta de Compensación, la urbanización del



sector CAM de Son Fosquet, se acreditará por uno o varios de los medios siguientes:

- Presentación de una relación de los programas de actuación integrada, o instrumentos o contratos relacionados con el planeamiento y la gestión urbanística similares, promovidos y gestionados por el licitador.
- Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del licitador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad.

Si por razones justificadas en cada caso concreto el licitador no estuviera en condiciones de presentar la documentación solicitada, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, debiendo demostrar en este caso que contará con los medios necesarios para la ejecución de la urbanización, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos. Lo anterior se aplicará, en todo caso, cuando concurra a la licitación una agrupación de interés urbanístico.

c) La justificación de la solvencia económica y financiera y/o técnica y profesional de las agrupaciones de interés económico, uniones temporales de empresas u otras agrupaciones de personas naturales o jurídicas que decidan concurrir conjuntamente al concurso podrá basarse en los requisitos de solvencia de, al menos, uno de sus miembros.

**8.2.3 Declaración expresa de posesión de la plena capacidad jurídica y de obrar, de hallarse al corriente de cumplimiento de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social y de no estar incurso en los supuestos de prohibición o incompatibilidad para contratar** previstos en la normativa vigente en materia de contratos del sector público, conforme al modelo fijado en el **ANEXO I** que se presentará debidamente firmado en todas sus hojas.

**8.2.4 Aceptación de las cláusulas que se incluirán obligatoriamente en el contrato de compraventa**, para el supuesto de resultar adjudicatario del contrato, conforme al modelo fijado en el **ANEXO II** que se presentará debidamente firmado en todas sus hojas.

**8.2.5 Declaración expresa de cumplimiento de la normativa vigente de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo**, conforme al modelo fijado en el **ANEXO III** que se presentará debidamente firmado en todas sus hojas.

**8.3 SOBRE NÚM. 2: OFERTA ECONÓMICA** que incluirá, preceptivamente, el siguiente contenido:

**8.3.1** En este sobre el licitador incluirá una única **oferta económica** que se presentará redactada y debidamente firmada en todas sus hojas, conforme al modelo fijado en el **ANEXO IV** a las presentes Bases, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que GESTUR estime fundamental para considerar la oferta.

En el caso de ofertas conjuntas, la propuesta económica deberá estar firmada por todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

**8.3.2** La oferta económica será vinculante y única para cada licitador que participe en la subasta e incluirá necesariamente todos los inmuebles, derechos, deberes y obligaciones, que se transmitirán conjuntamente mediante un único lote. Las ofertas que se presenten sin ofrecer la adquisición conjunta del objeto de transmisión serán rechazadas automáticamente, siendo excluida la oferta del procedimiento.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta. Tampoco podrá suscribir ninguna oferta conjunta con otros licitadores si lo ha hecho ya individualmente, ni figurar en más de una oferta conjunta.

La presentación de una oferta conjunta supone la aceptación expresa del carácter solidario de las obligaciones asumidas, con expresa renuncia de los derechos de exclusión, división y orden, cualquiera que sea la cuota de su adquisición.

**8.3.3** Las ofertas podrán aumentar el precio base de licitación. Las ofertas que pretendan variar el precio a la baja serán rechazadas automáticamente, siendo excluida la oferta.

**8.3.4** La presentación de la oferta supone el conocimiento y aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones previstas en las presentes bases y en sus anexos y documentos adjuntos, sin reserva o salvedad alguna.

**8.4** Los documentos a incluir en los sobres deberán ser copias auténticas o fotocopias autenticadas, conforme a la Legislación en vigor.

## **NOVENA.- CALIFICACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA PRESENTADA**

**9.1** Las personas designadas, a tal efecto, por la Comisión Ejecutiva de GESTUR, se reunirán en los 3 días hábiles siguientes a la conclusión del plazo de admisión de las ofertas para la apertura de las proposiciones recibidas. Teniendo en cuenta el plazo y forma admitidos en estas Bases, se procederá a examinar la documentación administrativa recogida en el SOBRE NÚM. 1.

**9.2** En el caso de que se aprecien defectos u omisiones subsanables, lo comunicarán al licitador, mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado, de la fecha en que se reciba y del

contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a 3 días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios. Serán excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento.

En todo caso, los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por GESTUR, mediante la presentación de copias auténticas o fotocopias autenticadas notarialmente.

**9.3** Siempre que dichos defectos u omisiones no puedan subsanarse en los términos previstos en el apartado anterior, serán excluidas las solicitudes que no cumplan las presentes bases con carácter general, no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por personas que no reúnan los requisitos para participar establecidas en la BASE SEXTA, que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos correspondientes, a que se refiere la BASE OCTAVA y/o que no se hayan presentado en tiempo y forma, conforme a lo previsto en la BASE SÉPTIMA. Quedarán igualmente excluidas aquellas solicitudes firmadas por personas que no ostenten representación suficiente.

**9.4.** De todo lo actuado se levantará acta, procediéndose a dar cuenta del resultado de la calificación a los interesados en el acto público de subasta.

## **DÉCIMA.- ACTO PÚBLICO DE SUBASTA Y PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN**

**10.1** Una vez finalizado el período de presentación de ofertas y efectuada la calificación de la documentación administrativa, GESTUR procederá a la resolución de la licitación. La forma de adjudicación es la subasta en acto público, siendo el único criterio de valoración la oferta económica, y resultando adjudicatario quien oferte el precio más alto.

Para representar a los licitadores, los comparecientes en el acto público de subasta deberán acreditar ostentar poder suficiente para ello, mediante copia auténtica o fotocopia autenticada de escritura pública de apoderamiento o cargo en virtud del cual actúen, que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil, en los caso en que dicha inscripción sea exigible.

**10.2** La apertura de la propuesta económica del SOBRE NÚM. 2 se realizará en acto público el próximo día 28 de julio a las 12 horas, en las oficinas de GESTUR (Avda. Alejandro Rosselló 13B-1º Palma) en presencia de los Consejeros designados expresamente por la Comisión Ejecutiva de GESTUR.

El acto comenzará con la exposición por parte de GESTUR del resultado de la calificación de la documentación administrativa, declarando los licitadores que han sido admitidos y excluidos. Acto seguido, se procederá a la apertura y lectura de las ofertas (SOBRE NÚM. 2) de los licitadores admitidos.

**10.3** Serán excluidas las ofertas que no cumplan las presentes bases con carácter general, no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que GESTUR estime fundamental para considerar la oferta, las que se presenten sin ofrecer la adquisición completa del objeto de transmisión u ofrezcan un precio inferior al precio base de licitación.

Quedarán igualmente excluidas aquellas ofertas firmadas por personas que no ostenten representación suficiente y, en caso de oferta conjunta, cuando ésta no sea firmada por todos los miembros que la presentan o quienes les representen.

**10.4** Se declarará desierta la subasta cuando todas las ofertas incumplan los criterios indicados en las presentes bases o no exista oferta alguna.

**10.5** Si no queda desierta la subasta, seguidamente GESTUR anunciará el precio de la mejor oferta y se propondrá adquirente al licitador que haya hecho la postura más elevada. En caso de que dos o más licitadores hubieran presentado ofertas en los mismos términos, se propondrá la adjudicación a favor del primero que hubiera presentado la oferta cuyo empate se dirime.

**10.6** La subasta terminará con el anuncio de la mejor postura y el nombre de quien la haya formulado. Finalizada la subasta, se levantará acta que recogerá la relación de las ofertas presentadas, el nombre de los que hubieran participado en ella y las posturas que se formularon, en su caso, y la que sirva de remate. Dicha acta, que será firmada por los Consejeros de GESTUR presentes y por todos los asistentes indicando, en su caso, en representación de quien comparecen, contendrá la propuesta de adjudicación.

**10.7** La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del adjudicatario propuesto, pues es a partir del momento en que se haya efectuado y devenga eficaz la adjudicación del contrato que se adquiere el derecho a la formalización de la compraventa.

## **DECIMOPRIMERA.- GARANTÍA, ADJUDICACIÓN Y CONDICIÓN SUSPENSIVA**

**11.1** Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la celebración del acto público de subasta, GESTUR notificará la propuesta de adjudicación al licitador seleccionado y lo requerirá para que, en el plazo de 1 mes desde su recepción, proceda al pago del importe del 10% de la totalidad del precio de adjudicación a GESTUR, que se hará mediante transferencia bancaria irrevocable a la cuenta bancaria que se indique en la notificación, en concepto de garantía de la efectiva formalización de la compraventa en las condiciones previstas en estas Bases.

En caso de que el licitador no abonara dicha cantidad en el plazo previsto, se considerará que desiste de su oferta y GESTUR podrá optar por adjudicar el objeto de venta al siguiente licitador que hubiera propuesto mejor precio, sin perjuicio de la indemnización que proceda en concepto de daños y perjuicios a favor de GESTUR.

Una vez ingresado el importe de la garantía, la Comisión Ejecutiva de GESTUR aprobará la adjudicación en las condiciones previstas en estas Bases, dentro de los 10 días hábiles siguientes al efectivo ingreso de la garantía y notificará el acuerdo al adjudicatario, a la Junta de Compensación y a los propietarios firmantes de los convenios, en el plazo de 5 días hábiles siguientes a la fecha de adopción de dicho acuerdo.

**11.2** La eficacia de la adjudicación quedará sujeta a la condición suspensiva de aceptación expresa por parte de la Junta de Compensación y de los propietarios firmantes de los convenios, de todas las consecuencias que conlleve la adjudicación, especialmente la asunción por la compradora y consecuente exoneración completa de GESTUR, de todas las obligaciones que, como propietaria, como firmante de los convenios, como miembro de la Junta de Compensación y como empresa urbanizadora, corresponden a GESTUR, incluida la obligación de asumir el coste y realizar, directamente o por medio de empresa con solvencia técnica acreditada, las obras de urbanización del sector CAM de Son Fosquet.

La aceptación expresa de todas las consecuencias que conlleve la adjudicación deberá formalizarse en documento público ante notario y adoptarse por unanimidad de todos los miembros de la Junta de Compensación y por los dos propietarios firmantes de los convenios, dentro de los 2 meses siguientes a la notificación por parte de GESTUR del acuerdo de adjudicación a la Junta de Compensación y a los propietarios firmantes de los convenios.

No obstante, ambas partes podrán acordar de mutuo acuerdo ampliar el plazo previsto para el cumplimiento de la condición suspensiva por un plazo máximo de 2 meses adicionales, siempre que el adjudicatario haya realizado el pago de la garantía y que se hayan cumplido todos los requisitos y condiciones previstos en estas Bases.

**11.3** La adjudicación surtirá plenos efectos una vez formalizada en documento público la aceptación expresa señalada por parte de la Junta de Compensación y de los propietarios firmantes de los convenios. Acreditada dicha aceptación, GESTUR requerirá al adjudicatario para que comparezca al otorgamiento de la escritura pública de compraventa comunicando, con una antelación mínima de 5 días hábiles, la Notaría, el día y hora para su formalización.

**11.4** De no llevarse a cabo la aceptación expresa señalada en el apartado 11.2 anterior, por parte de la Junta de Compensación y los propietarios firmantes de los convenios, en la forma y plazo señalados, GESTUR procederá en el plazo de 10 días hábiles siguientes a notificar dicho extremo al adjudicatario y a la devolución de la suma entregada en concepto de garantía, sin que quepa por el adjudicatario efectuar reclamación adicional por ningún concepto.

## **DECIMOSEGUNDA.- TRANSMISIÓN DEL OBJETO DE COMPRAVENTA Y ESCRITURA PÚBLICA**

**12.1** La transmisión de la totalidad de bienes, derechos y obligaciones que integran el objeto de transmisión se verificará en el mismo acto del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En dicha escritura se hará constar que los inmuebles se enajenan como cuerpo cierto y en las condiciones que se consignen, que se darán por conocidas y aceptadas por el adquirente.

**12.2** La escritura pública de compraventa deberá formalizarse dentro del plazo de 1 mes siguiente al cumplimiento de la condición suspensiva, a contar desde la fecha de formalización en documento público de la aceptación expresa prevista en el apartado 11.2 de esta Bases.

No obstante, ambas partes podrán acordar de mutuo acuerdo formalizar la compraventa en un momento anterior o posterior al previsto en estas bases a partir del cumplimiento de la condición suspensiva, siempre que el adjudicatario haya realizado el pago de la garantía y que se hayan cumplido todos los requisitos y condiciones previstos en estas Bases.

**12.3** El adjudicatario, una vez otorgada la escritura pública, deberá proceder en la mayor brevedad posible a realizar a su costa todos los trámites y actuaciones oportunos, de cualquier naturaleza y ante cualquier organismo o entidad competente, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como proceder al cambio de titularidad ante el Catastro. De ambos extremos, se mantendrá en todo momento informado a GESTUR, quien podrá solicitar cualquier documentación o aclaración acreditativa de las actuaciones realizadas por el adjudicatario en orden a cumplir dicha obligación.

Dentro de los 5 días hábiles siguientes a la correspondiente inscripción, el adjudicatario presentará a GESTUR, mediante telefax, correo electrónico o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción, de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, nota simple registral de titularidad y cargas, así como de la correspondiente alteración catastral.

**12.4** El contrato de compraventa se registrará por las condiciones generales contenidas en estas Bases y, especialmente, por las condiciones previstas en el Anexo II, que necesariamente deberán incorporarse en la escritura pública de compraventa en la forma más fiel posible y que mejor proceda a juicio del Notario que la autorice.

Se destacan las siguientes condiciones generales:

- El **objeto de la compraventa** vendrá determinado por todos los inmuebles identificados en el Anexo II, que serán objeto de transmisión en el momento de la escritura, con subrogación del adjudicatario en todos los derechos y obligaciones de los que es titular GESTUR en su posición de propietaria de terrenos incluidos en el Proyecto de Compensación y de empresa urbanizadora designada por la Junta de Compensación para el desarrollo del polígono industrial de Son Fosquet, incluyendo los que se derivan de la suscripción de los convenios con el resto de propietarios de los terrenos incluidos en el sector, así como cualesquiera derechos y obligaciones asumidos ante la administración actuante.

- El **precio de venta**, sin incluir los correspondientes tributos, será el que resulte del acuerdo de adjudicación. La venta se hace por un precio alzado y, por consiguiente, sin derecho a aumento o disminución, aunque las superficies de los inmuebles sean diferentes a las expresadas en las presentes bases o sus anexos.

Sin perjuicio de que la transmisión será necesariamente conjunta, en un único lote, con adquisición de todos los bienes y subrogación en todos los derechos, deberes y obligaciones, no admitiéndose la adquisición parcial del objeto de transmisión, a los efectos oportunos, el precio unitario de venta de los inmuebles integrados en el objeto de transmisión resultará de la distribución del precio total de venta entre la totalidad de inmuebles transmitidos.

- **La forma de pago del precio** consistirá en el abono del precio de venta por la compradora con anterioridad a la formalización de la compraventa, debiendo aportar la parte compradora los correspondientes justificantes acreditativos de pago en el momento otorgar la escritura de compraventa.
- **La escritura pública de compraventa**, se otorgará ante el Notario que a tal fin elija GESTUR. Todos los gastos e impuestos correspondientes al otorgamiento e inscripción de la escritura de compraventa serán a cuenta del comprador.
- **Sumisión expresa a los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentran ubicados los bienes objeto de la transmisión**, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa.

Se destacan como **obligaciones del adjudicatario que formalice la escritura de compraventa**:

- El adjudicatario **sustituirá la posición jurídica de GESTUR en los convenios suscritos con los propietarios incluidos en la Junta de Compensación y se subrogará en todos los derechos y obligaciones dimanantes de los instrumentos urbanísticos** de ordenación y gestión aprobados para el desarrollo del Sector CAM de Son Fosquet.
- El adjudicatario **quedará integrado en la Junta de Compensación** a la que se encuentran afectos los inmuebles incluidos en el ámbito del Proyecto de Compensación, **aceptando expresamente, el abono de cuantos gastos le correspondan**, en función de lo previsto en los Estatutos, las Bases de Actuación y los Proyectos de Compensación y Urbanización.
- El adjudicatario **adquirirá expresamente la obligación de asumir el coste y realizar, directamente o por medio de empresa con solvencia técnica acreditada, la realización de las obras de urbanización** del Sector CAM de Son Fosquet, en tiempo y forma, cumpliendo a tal efecto cuantos requisitos y formalidades se requieran, efectuando o instando la realización de cuantos documentos o instrumentos de gestión, planeamiento y demás instrumentos precisos para ello, hasta la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento de Lluçmajor e inscripción en los registros pertinentes.
- El adjudicatario **declara conocer el actual estado de los bienes, derechos y obligaciones** objeto de la transmisión y, en particular, las cargas, afecciones y/o

particularidades, por lo que **renunciará expresamente a exigir responsabilidad alguna por vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del vendedor.**

- El adjudicatario **asumirá la sustitución de la posición jurídica de GESTUR, a todos los efectos, en el Procedimiento Ordinario núm. 23/2020, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 3 de Palma, declarando a tal efecto, conocer, aceptar y asumir expresamente los riesgos de una eventual sentencia favorable a las pretensiones de la parte actora en el procedimiento judicial,** asumiendo que GESTUR no responderá de los daños y perjuicios o indemnizaciones que pudieran reconocerse a favor de los demandantes o de terceros, los cuales serán abonados por la compradora en su totalidad, dado que se transmiten, junto con la posición jurídica de GESTUR en el citado procedimiento, con el presente contrato.
- El adjudicatario asumirá la obligación, en la mayor brevedad posible y, en todo caso, **en un plazo máximo de 2 meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura de compraventa,** de realizar a su costa todos los trámites y actuaciones oportunos ante cualquier organismo o entidad competente para **solicitar la constitución de la garantía o garantías que el Ayuntamiento exija, por el importe y con las formalidades correspondientes, a los efectos oportunos para que GESTUR pueda cancelar todas las garantías** que hubiera constituido para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones en el ámbito del Sector CAM de Son Fosquet. En este sentido, el adjudicatario se obligará a aportar a GESTUR una copia de la documentación acreditativa de haber aportado las garantías necesarias para asegurar íntegramente el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el ámbito del Sector CAM de Son Fosquet, en el plazo de 3 días hábiles posteriores a su efectiva constitución ante el Ayuntamiento. En todo caso, a partir de la fecha de formalización de la escritura de compraventa **y hasta la aportación de las garantías exigidas por el Ayuntamiento y la efectiva cancelación de todas las garantías presentadas por GESTUR,** el adjudicatario se obligará expresamente a **responder frente a GESTUR de cualquier reclamación o responsabilidad que tenga su origen en las obligaciones garantizadas con el aval presentado por GESTUR ante el Ayuntamiento, así como a satisfacer a GESTUR los importes asumidos por el mantenimiento del citado aval.**
- El adjudicatario **asumirá las restantes condiciones que de forma expresa se incluyen en el Anexo II** que forman parte inseparable de las presentes Bases.

### **DECIMOTERCERA.- FORMA DE PAGO DE LA COMPRAVENTA**

**13.1** El adjudicatario deberá proceder al pago de la totalidad del precio de adjudicación al contado y mediante transferencia irrevocable a la cuenta bancaria que a tal efecto indique GESTUR, con una antelación mínima de 3 días naturales a la fecha de formalización de la compraventa, debiendo aportar el adjudicatario el correspondiente justificante de pago en el acto de otorgamiento de la escritura.



**13.2** El adjudicatario podrá optar por imputar como pago entregado a cuenta del precio de compraventa el importe correspondiente al 10% de la totalidad del precio de adjudicación, abonado a GESTUR en concepto de garantía, debiendo aportar, a tal efecto, el correspondiente justificante de pago en el acto de otorgamiento de la escritura. En caso contrario, una vez formalizada la compraventa, GESTUR procederá a devolver al adjudicatario la suma entregada por el mismo en concepto de garantía, en el plazo de 5 días hábiles siguientes a la formalización de la escritura de compraventa.

#### **DECIMOCUARTA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, incluido el correspondiente al Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, si se devengare, serán de cuenta del adjudicatario, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para GESTUR.

#### **DECIMOQUINTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN**

**15.1.** El desistimiento de la compra por parte del adjudicatario, su incomparecencia a la formalización o el impago del precio de compraventa en el plazo previsto, así como el incumplimiento de los requisitos para llevar a cabo, de conformidad con las Bases, dicha formalización, supondrá la pérdida del derecho a la compra y del importe del 10% abonado en concepto de garantía, que retendrá y hará suyo GESTUR en concepto de daños y perjuicios.

**15.2.** En el supuesto de que, cumplida la condición suspensiva, GESTUR no efectúe requerimiento alguno al adjudicatario en orden a formalizar la compraventa dentro del plazo previsto para ello, el adjudicatario dispondrá de un plazo de 10 días hábiles a contar desde la finalización del plazo previsto para la formalización de la compraventa, para optar entre exigir el cumplimiento mediante la formalización de la compraventa o retirar su oferta. El adjudicatario no tendrá derecho a exigir indemnización alguna por estos conceptos, a excepción de los gastos acreditados en que haya incurrido por su participación en este procedimiento, que asumirá GESTUR en el supuesto de que el adjudicatario opte por retirar su oferta.

#### **DECIMOSEXTA.- CLÁUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.**

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución de las presentes bases y sus anexos los licitadores se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentran ubicados los bienes objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.