



**PLIEGO DE CLÁUSULAS ADMINISTRATIVAS PARTICULARES PARA LA ENAJENACIÓN, MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, CON UN SOLO CRITERIO DE ADJUDICACIÓN (SUBASTA PÚBLICA) DEL LOCAL COMERCIAL SITUADO EN AVDA. DE MADRID N° 23 LOCAL 4 .ACCESO AL LOCAL POR AVDA. DE LOS ESCRITORES (BAJO) EN AZUQUECA DE HENARES (GUADALAJARA) (Expediente nº 7132/2024).**

**1ª. OBJETO, PROCEDIMIENTO, RÉGIMEN JURÍDICO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

1. Constituye el objeto del presente contrato la enajenación, mediante procedimiento abierto con un solo criterio de adjudicación (subasta pública) del local comercial propiedad del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares situado en avda. de Madrid nº 23 local 4 . Acceso al local por Avda. de los escritores (bajo) en Azuqueca de Henares (Guadalajara), con arreglo a los informes técnicos unidos al expediente, formando parte del presente pliego.

Las condiciones de uso, superficie y circunstancias urbanísticas son las que se señalan en el informe técnico anexo, estando el adjudicatario en todo caso sujeto a lo prevenido por el Plan de Ordenación Municipal, en adelante POM, y al resto de ordenanzas municipales vigentes que le sean de aplicación.

2. La venta se realizará en concepto de “cuerpo cierto”, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en el volumen edificable, que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las ordenanzas vigentes, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer las futuras construcciones o instalaciones.

3. El presente contrato se califica como contrato privado de compraventa, por lo que de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017 (LCSP) está excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial. No obstante, las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas, por lo que se aplicará la LCSP en lo no previsto para ésta materia en las normas específicas.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por el Derecho Privado, aplicándose la LCSP exclusivamente para resolver dudas que pudieran surgir, según lo dispuesto en el artículo 4 en relación con el apartado 2 del artículo 26 de dicha Ley.

El presente pliego de cláusulas administrativas y demás documentos anexos revestirán carácter contractual. El contrato se ajustará al contenido del presente pliego, cuyas cláusulas se considerarán parte integrante del contrato.

En caso de discordancia entre el presente pliego y cualquiera del resto de los documentos contractuales, prevalecerá el primero.

El desconocimiento del contrato en cualquiera de sus términos, de los documentos anexos del mismo o de los pliegos o normas de cualquier índole aprobadas por la Administración, no eximirá al contratista de la obligación de su cumplimiento.





## **2ª. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN**

Según los criterios determinados en la DA 2ª.9 LCSP, el Alcalde Presidente del Ayuntamiento es el órgano competente cuando su valor no supera el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto ni el importe de tres millones de euros.

En este Ayuntamiento esta competencia de Alcaldía ha sido delegada por Decreto nº 2023-2714, de fecha 26 de junio de 2023, en la **Junta de Gobierno Local** "(f) *La enajenación de bienes y derechos cuando su importe exceda de cincuenta mil euros y hasta el límite de competencia de la Alcaldía*", como ocurre en el presente caso.

La **Junta de Gobierno Local** tiene la facultad para adjudicar el contrato administrativo y, en consecuencia, ostenta las prerrogativas de interpretarlo, resolver las dudas que ofrezca su ejecución, modificarlo y acordar su resolución, con sujeción a la normativa aplicable. Los acuerdos que a este respecto dicte serán ejecutivos, sin perjuicio del derecho del contratista a su impugnación ante la Jurisdicción competente.

## **3ª. PRECIO. TIPO DE LICITACIÓN.**

El presupuesto base de licitación o precio de local asciende a la cantidad de: 111.591,00 Euros.

**Esta cantidad no incluye los gastos de notaría, Registro de la Propiedad, 21% de IVA y otros que se generen o devenguen con motivo de la venta, que serán todos a cargo del adjudicatario.**

Dicho precio tiene carácter de mínimo, por lo que serán rechazadas aquellas ofertas que contengan un precio inferior, y podrán ser mejorados al alza en la oferta.

El precio de licitación se ha fijado de acuerdo con la valoración técnica efectuada por el Arquitecto técnico del Área de Urbanismo del Ayuntamiento y que se adjunta como anexo al presente pliego.

En el supuesto de que apareciesen posible desviaciones, éstas no serán impugnables ni quebrantarán el principio de transmisión de "cuerpo cierto", observándose las limitaciones establecidas en los documentos de planeamiento y normativa aplicable.

## **4ª. CRITERIO DE ADJUDICACION.-**

El único criterio a tener en cuenta en la adjudicación del contrato será el del mejor precio.

Las ofertas económicas se realizarán al alza, con presentación de ofertas en archivo cifrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, sin que puedan ser inferiores al presupuesto base.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

En caso de empate entre dos o más proposiciones la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiese presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

## **5ª. PAGO Y FORMALIZACIÓN DE LA ENAJENACION.-**





El pago del precio de la adjudicación, más el IVA correspondiente, habrá de ser abonado en el plazo de DOS MESES desde la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación.

El precio del contrato se satisfará al Ayuntamiento de Azuqueca de Henares mediante ingreso en la Tesorería municipal.

La formalización de la adjudicación mediante documento público tendrá lugar en el plazo de veinte días a partir de que el adjudicatario haya pagado la totalidad del precio, más el IVA correspondiente. Si el adjudicatario tuviera interés en adelantar esta formalización podrá hacerse en cualquier momento siempre que así se solicite expresamente, se presente justificante de haber abonado la totalidad del precio.

Todos los gastos notariales, registrales y fiscales derivados de la formalización del contrato serán de exclusiva cuenta y cargo del adjudicatario.

En cualquier caso el Ayuntamiento convocará al adjudicatario al acto de formalización con diez días de antelación.

Si el adjudicatario no pagase el precio dentro del periodo establecido, o no compareciese, sin causa justificada, al acto de formalización del documento público de compraventa, el Ayuntamiento de Azuqueca de Henares dictará resolución dejando sin efecto la adjudicación.

En caso de no efectuarse el pago en la forma prevista en el apartado anterior el licitador decaerá en su derecho, con pérdida de la garantía definitiva.

Una vez formalizado el contrato, hecho efectivo el pago y los gastos derivados de la adjudicación, se devolverá al adjudicatario la garantía constituida.

El otorgamiento de escritura pública equivaldrá a la entrega del inmueble objeto del contrato.

## **6ª. PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN**

### **PERFIL DEL CONTRATANTE**

<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/perfilContratante>

### **LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES**

Las proposiciones para tomar parte en la presente subasta se presentarán utilizando medios electrónicos, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP y se realizarán a través de la plataforma de contratación del sector público. El plazo de presentación de ofertas será de veinte días naturales, contados a partir de la publicación en el perfil del contratante.

Las ofertas se deberán preparar y presentar obligatoriamente de forma electrónica a través de la Plataforma de Contratación del Sector Público (en adelante PLACSP), (<https://contrataciondelestado.es>), por medio de la herramienta de preparación y presentación de ofertas, de acuerdo con lo previsto en la Guía de los Servicios de Licitación electrónica para Empresas que podrán encontrar en el siguiente enlace:





<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/guiaAyuda>.

Serán excluidas del procedimiento las proposiciones presentadas en cualquier otro registro y por cualquier otro medio.

La oferta electrónica y cualquier otro documento que la acompañe, deberán estar firmados electrónicamente por alguno de los sistemas de firma admitidos por el artículo 10 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Si el plazo concluyese en día inhábil se entenderá prorrogado hasta el primer día siguiente hábil (Disposición Adicional 12ª LCSP). De conformidad con la regulación dada por el art. 30.2 de la Ley 39/2015 se consideran inhábiles los sábados, los domingos y los días declarados festivos. La hora de finalización será las 23:59 horas.

La presentación de proposiciones y documentos se realizará exclusivamente a través de la plataforma de contratación del sector público con la siguiente dirección electrónica:

[www.contrataciondelestado.es](http://www.contrataciondelestado.es).

-Registro del órgano de contratación:

Quando se haya transmitido únicamente la huella electrónica "hash" de la oferta (presentación de oferta en dos fases), deberá enviarse el archivo electrónico que contenga la oferta, en los términos indicados en la cláusula relativa a la "**Presentación de proposiciones**" del presente pliego, al Registro General del Ayuntamiento - Servicio Municipal de Atención a la Ciudadanía (SAC) - Plaza de la Constitución s/n. 19200 Azuqueca de Henares (Guadalajara).

## PROPOSICIONES.

### ÚNICO SOBRE: DECLARACIÓN RESPONSABLE Y PRECIO OFERTADO

La oferta se presentará en un único archivo electrónico.

Dentro de este archivo se deberá incluir:

Declaración responsable realizada conforme al **Modelo declaración responsable y precio ofertado** anexo al presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

### 7ª. CAPACIDAD PARA CONTRATAR.

Según el artículo 65.1 LCSP están capacitadas para contratar con el sector público las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar (artículos 65 y ss. LCSP), no estén incurso en alguna prohibición de contratar (artículos 71 y ss. LCSP).

### 8ª. GARANTÍA DEFINITIVA





El adjudicatario, en el plazo de diez días hábiles contados desde que se le notifique la adjudicación, deberá constituir garantía definitiva por un importe igual al 5% del valor de tasación.

### **9ª. MESA DE CONTRATACIÓN**

La Mesa de Contratación estará integrada del siguiente modo:

#### **Presidente:**

La Concejala de Contratación o miembro de la Corporación en quien delegue.

#### **Vocales:**

La Interventora de la Corporación o funcionario que le sustituya o en quien delegue.

La Secretaria de la Corporación, o funcionario que le sustituya o en quien delegue.

La Concejala del área de Hacienda o miembro de la Corporación en quien delegue.

El Arquitecto Jefe Municipal o funcionario que le sustituya o en quien delegue.

#### **Secretaria de la Mesa:**

La funcionaria de la Corporación encargada del área de Contratación o funcionario que le sustituya.

### **10ª. ADJUDICACIÓN.-**

Constituida la Mesa de contratación ésta procederá, con carácter previo, a la apertura y calificación de los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el archivo electrónico. Si la Mesa de contratación observara defectos materiales en la documentación presentada, podrá conceder, si lo estima conveniente, un plazo no superior a 3 días para que el licitador la subsane. Si la documentación contuviese defectos sustanciales o deficiencias materiales no subsanables, se rechazará la proposición.

A continuación el órgano de contratación elevará la correspondiente propuesta al órgano de contratación, atendiendo al único criterio de adjudicación, el mayor precio ofertado.

La resolución de adjudicación será publicada en el perfil de contratante en el plazo de 15 días.

Si el adjudicatario renunciase a la adquisición o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido en concepto de garantía. En ambos supuestos, podrá procederse a la adjudicación al segundo mejor postor de la subasta.

### **11ª. ACTUACIONES PREVIAS A LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE**

Antes de la adjudicación del contrato el órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa para que, dentro del plazo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquél en que hubiere recibido el requerimiento, presente la documentación justificativa siguiente:





a) Documentos que acrediten la personalidad jurídica del empresario, capacidad y, en su caso, la representación.

- En cuanto a personas jurídicas, la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.
- En cuanto a personas físicas, deberá presentar el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente.
- Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la representación de cualquier modo adecuado en Derecho.
- Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil, cuando sea exigible legalmente.

b) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía definitiva.

El Ayuntamiento se reserva el derecho a declarar desierta la subasta si ninguno de los licitadores cumpliera las condiciones del pliego o si del contenido de las proposiciones presentadas se derivase la ausencia de garantías para el buen y exacto cumplimiento de las bases de adjudicación, no incurriéndose en responsabilidad alguna por desestimación de ofertas. En el supuesto de que la subasta quedara desierta por cualquiera de las causas antes mencionadas o por la ausencia de licitadores, la Entidad Local podrá proceder nuevamente a licitación con arreglo a las condiciones establecidas en la legislación vigente.

### **12ª. CAUSAS ESPECÍFICAS DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO.-**

El contrato de compraventa se extinguirá por las siguientes causas:

1. Fallecimiento del adjudicatario antes del otorgamiento de escritura pública. No se contempla la posibilidad de subrogación de ninguna persona en la posición del adjudicatario.
2. Incumplimiento de las obligaciones económicas por parte del adjudicatario, de conformidad con estas cláusulas.
3. Mutuo acuerdo, con anterioridad a la firma de escritura pública.
4. Renuncia del adjudicatario con anterioridad a la elevación pública.
5. Falsedad en documentos que se presenten por parte del adquirente.
6. Las recogidas en la legislación procedente.

### **13ª. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

Las partes están sometidas a lo dispuesto en el presente pliego y a los derechos y obligaciones generales fijadas por la legislación civil; así, el adjudicatario habrá de someterse, fundamentalmente,





a las establecidas en los artículos 1461 y ss. CC y la Entidad Local a las determinadas en los artículos 1500 y ss. CC.

Todos los gastos e impuestos que se deriven con motivo de la compraventa, gastos y honorarios de notaría e inscripción en el Registro de la Propiedad, autorizaciones y tributos de cualquier clase o naturaleza del Estado, Comunidad Autónoma o Municipio serán de cuenta y cargo del adjudicatario.

El Ayuntamiento tiene derecho a percibir el importe de adjudicación del contrato que se producirá antes de la elevación a escritura pública. El inmueble se venderá como cuerpo cierto y en su estado actual de conservación, por lo que una vez adjudicado, no podrá reclamarse sobre su estado o errores en la descripción de los mismos ni en cuanto a su superficie. El participante asume conocer su estado y estar conforme con el mismo, asumiendo la existencia de cualquier canalización aérea o subterránea que sobre los mismos pudiere existir.

#### **14ª. PRERROGATIVAS DE LA ADMINISTRACION.-**

Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la legislación vigente, la Administración ostentará la prerrogativa de interpretar el contrato, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta. Los acuerdos correspondientes pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. En el correspondiente expediente se dará audiencia al adjudicatario.

#### **15ª. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE.-**

En lo no previsto expresamente en el presente pliego será aplicable lo dispuesto en los artículos 4 y 5 del Decreto 181/2002, de 26-12-2002, por el que se regulan los Órganos de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha a los que se deberán remitir los actos y acuerdos de las Entidades Locales, así como los órganos competentes en materia de tráfico jurídico de bienes de las referidas Entidades DOCM 3 Enero 2003, en los artículos 112 y ss. RB, artículo 47.2 m, 80, 127.1 f y DA 6ª3 LBRL, artículos 79 y ss. TRRL artículos 50.14 y 70.14 ROF, artículos 8 y 103 LPAP, artículos 3.4 y 5 LHL, artículo 9 y DA 2ª.9, 10 y 11 LCSP, artículo 1445 y ss. CC, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos) y el resto de disposiciones de carácter general vigentes de legal aplicación.

#### **16ª. JURISDICCIÓN COMPETENTE.-**

Los contratos patrimoniales en la LCSP se excluyen de su ámbito de aplicación, en concreto en el artículo 9.2. Por su parte, el art. 4 LCSP dispone que "Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluido del ámbito de la presente Ley y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

En este mismo sentido se pronuncia el art. 100 LPAP que no es de aplicación básica ni general –sino supletoria- que señala que "los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo, y en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta Ley y las normas de derecho privado.





El art. 26.2 de la LCSP señala que los contratos privados se registrarán, en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas (patrimoniales, a tenor de lo establecido en el apartado anterior), por dicha Ley y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo, o en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos, modificación y extinción, se registrarán por el Derecho privado.

Por su parte, el art. 27.1 b) de la LCSP señala que el orden jurisdiccional contencioso administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de los contratos privados de las Administraciones Públicas, El artículo 27.2 de dicha Ley dispone que será el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que se susciten entre las partes en relación con los efectos y extinción de los contratos privados.

En las materias relativas a competencia y procedimiento para la adjudicación del contrato, serán competentes los juzgados de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Guadalajara, según lo dispuesto en el artículo 8.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa.

### **17ª. PERFIL DE CONTRATANTE Y OTRAS INFORMACIONES.-**

La información referente a la actividad contractual del Ayuntamiento, puede consultarse por los interesados a través de su perfil de contratante ubicado en la Plataforma de Contratación del Estado, al que se accede a través de la dirección de internet: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/perfilContratante>.

### **18ª. CONFIDENCIALIDAD Y TRATAMIENTO DE DATOS**

#### **1. Confidencialidad**

El futuro contratista deberá respetar la normativa vigente en materia de protección de datos.

El adjudicatario (como encargado del tratamiento de datos) y en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales a los que tengan acceso de forma que garanticen una seguridad adecuada incluida la protección contra el tratamiento no autorizado o ilícito y contra su pérdida, destrucción o daño accidental, mediante la aplicación de medidas técnicas u organizativas apropiadas de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento 2016/679 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (Reglamento general de protección de datos).

Esta obligación es complementaria de los deberes de secreto profesional y subsistirá aunque haya finalizado el contrato con el responsable del tratamiento de los datos (Ayuntamiento).

#### **2. Tratamiento de Datos**

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y en el Reglamento general de protección de datos, los licitadores quedan informados de que los datos de carácter personales que, en su caso, sean recogidos a través de la presentación de su oferta y demás documentación necesaria para proceder a la contratación serán tratados por este Ayuntamiento con





la finalidad de garantizar el adecuado mantenimiento, cumplimiento y control del desarrollo del contrato.

## ANEXO I. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE Y PRECIO OFERTADO - SOBRE ÚNICO

D./Dña....., con DNI número.....en nombre (propio) o (de la empresa que representa)....., con NIF..... y domicilio fiscal ..... en ..... calle ..... número ....., enterado de la subasta publicada en el perfil de contratante para la **enajenación del local comercial situado en avda. de Madrid nº 23 local 4 .Acceso al local por Avda. de los escritores (bajo) en Azuqueca de Henares**, toma parte en la misma con estricta sujeción a los requisitos y condiciones expresados en el presente Pliego, cuyo contenido acepta plenamente y se compromete a la adquisición del local señalado, con estricta sujeción a los expresados requisitos, condiciones y obligaciones, ofertando (**gastos e impuestos excluidos, si le fuera adjudicado**):

LOCAL	PRECIO(€) (en número y letra)	21% IVA (en número y letra)	TOTAL IVA INCLUIDO (en número y letra)
(Al alza sobre <b>111.591,00 €</b> , impuestos no incluidos)			

Que reúne los requisitos y condiciones exigidas en el Pliego de cláusulas económico-administrativas y adjunta en este sobre la documentación necesaria a fin de acreditar el cumplimiento de los criterios de adjudicación por los que se rige esta subasta (se ha de hacer constar cada uno de los documentos que se acompaña).

Asimismo, DECLARA bajo su responsabilidad:

- Que el firmante ostenta la representación de la sociedad que presenta la oferta.
- Se autoriza a la Administración contratante para que acceda a la información que acredita que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes, a través de las bases de datos de otras Administraciones Públicas con las que haya establecido convenios.
- Dirección de correo electrónico "habilitada" para efectuar las notificaciones, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional decimoquinta de la LCSP:





Fecha y firma del licitador.

