



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

Texto Nº.: 863/2025

Fecha: 09/06/2025

Clave: AEM

Expte Nº 1058/2025 Enajenación parcelas Prado de los Frailes - Verano 2025

Asunto: Pliego de condiciones subasta enajenación inmuebles Prado de los Frailes 2025 (exp. 1058/2025)

PLIEGO DE CONDICIONES DE LA SUBASTA DE VARIOS SOLARES EN EL ENTORNO DEL PRADO DE LOS FRAILES DE LA LOCALIDAD (EXP. 1058/2025)

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto y Calificación

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 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 .

Los solares objeto de subasta son los siguientes:

PARCELA	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE	DIRECCIÓN
1	7861601UK8976S0001MY	344,96 m2	C/ Dehesa, 13 N2-1
2	7861614UK8976S0001ZY	243,17 m2	C/ Peña San Martín, 16
3	7861615UK8976S0001UY	200,16 m2	C/ Peña San Martín, 14 N2-1
4	7660726UK8976S0001WY	229,25 m2	C/ Peña San Martín, 41
5	7660725UK8976S0001HY	230,08 m2	C/ Peña San Martín, 43
6	7759918UK8975N0001DR	294,92 m2	C/ Malagón, 1
7	7759917UK8975N0001RR	139,18 m2	C/ Malagón, 3
8	7759916UK8975N0001KR	135,26 m2	C/ Malagón, 5
9	7759915UK8975N0001OR	131,18	C/ Malagón, 7
10	7759914UK8975N0001MR	127,69 m2	C/ Malagón, 9



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

11	7759913UK8975N0001FR	123,86 m2	C/ Malagón, 11
12	7759912UK8975N0001TR	120,11 m2	C/ Malagón, 13
13	7759911UK8975N0001LR	116,00 m2	C/ Malagón, 15
14	7759910UK8975N0001PR	180,99 m2	C/ Malagón, 17
15	7759919UK8975N0001XR	258,08 m2	C/ Prado de los Frailes, 2
16	7759920UK8975N0001RR	137,02 m2	C/ Prado de los Frailes, 4
17	7759921UK8975N0001DR	132,74 m2	C/ Prado de los Frailes, 6
18	7759922UK8975N0001XR	128,56 m2	C/ Prado de los Frailes, 8
19	7759923UK8975N0001IR	124,93 m2	C/ Prado de los Frailes, 10
20	7759924UK8975N0001JR	120,85 m2	C/ Prado de los Frailes, 12
21	7759925UK8975N0001ER	227,63 m2	C/ Prado de los Frailes, 14

CLÁUSULA SEGUNDA. Destino de los Bienes que se Enajenan

Los bienes que se enajenan deberán destinarse a cualquiera de los usos permitidos en las Normas Urbanísticas Municipales, con estricta sujeción a las condiciones en ellas recogidas.

CLÁUSULA TERCERA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La forma de adjudicación de la enajenación será la subasta, en la que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 137.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y 93 del Reglamento General de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto. Se aplicarán los principios de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

un solo criterio de adjudicación, que deberá ser necesariamente el del mejor precio.

CLÁUSULA CUARTA. Publicidad

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información de esta subasta, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Ayuntamiento hará pública la convocatoria mediante anuncio en el *Boletín Oficial de la Provincia* y a través de la sede electrónica del Ayuntamiento (<https://lasnavasdelmarques.es/sede-electronica/perfil-del-contratante>)

CLÁUSULA QUINTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación asciende a:

PARCELA	PRECIO (SIN I.V.A)	I.V.A. (21%)	PRECIO TOTAL
1	41.191,13 €	8.650,14 €	49841,27 €
2	34.376,80 €	7.219,13 €	41.595,93 €
3	32.211,39 €	6.764,39 €	38.975,78 €
4	29.841,84 €	6.266,79 €	36.108,63 €
5	32.919,63 €	6.913,12 €	39.832,75 €
6	40.370,11 €	8.477,72 €	48.847,83 €
7	32.720,51 €	6.871,31 €	39.591,82 €
8	32.090,30 €	6.738,96 €	38.829,26 €
9	31.448,71 €	6.604,23 €	38.052,94 €
10	30.854,33 €	6.479,41 €	37.333,74 €
11	30.230,64 €	6.348,43 €	36.579,07 €
12	29.618,36 €	6.219,86 €	35.838,22€
13	28.978,39 €	6.085,46 €	35.063,85 €
14	32.863,77 €	6.901,39 €	39.765,16 €
15	36.153,13 €	7.592,16 €	43.745,29 €
16	32.376,91 €	6.799,15 €	39.176,06 €
17	31.681,57 €	6.653,13 €	38.334,70 €



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

18	30.999,26 €	6.509,84 €	37.509,10 €
19	30.408,14 €	6.385,71 €	36.793,85 €
20	29.740,49 €	6.245,50 €	35.985,99 €
21	39.150,32 €	8.221,57 €	47.371,59 €
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN (INCLUYE I.V.A.)	835.173,13 €		

Las ofertas económicas se realizarán al alza, con presentación de ofertas en sobre cerrado, sin que puedan ser inferiores al presupuesto base.

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para Contratar

Podrán presentar ofertas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar.

No podrán ser adquirentes 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 texto refundido de la Ley Concursal aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. Garantía

De acuerdo con el artículo 137.6 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, para participar en el procedimiento los licitadores deberán constituir una garantía por importe del 5% del Presupuesto Base de Licitación del solar cuya adjudicación deseen.

La garantía se depositará:

— Mediante ingreso en la cuenta bancaria titularidad de este Ayuntamiento en la entidad CAIXABANK con el siguiente IBAN: ES14 2100 1277 8213 0011 7547.

— Ante el órgano de contratación, cuando se trate de certificados de inmovilización de



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

CLÁUSULA OCTAVA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

8.1 Condiciones previas

Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

Cada licitador no podrá presentar más de una oferta por cada solar.

8.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

En caso de la participación en la subasta de más de un solar de los ofertados, se deberá presentar una oferta independiente por cada uno de ellos.

El plazo de presentación de ofertas será de dos meses contado a partir del día de la publicación del anuncio de licitación en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Ávila.

La presentación de las ofertas se realizará de manera presencial en la oficina de asistencia en materia de registros de este Ayuntamiento sita en Plaza de la Villa, 1, de la localidad, en horario de atención al público.

En caso de que se opte por la presentación a través de medios electrónicos u otros medios de los establecidos en el art. 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, éstos deberán de garantizar el estricto cumplimiento del principio de confidencialidad de las ofertas presentadas.

8.3 Notificaciones y comunicaciones

Las comunicaciones, notificaciones y envíos documentales a los licitadores se realizarán por medios electrónicos.

En el caso de licitadores que no estén obligados a relacionarse por medios electrónicos y elijan esta opción, la notificación de las resoluciones y actos administrativos dirigidos a ellos se practicará en la forma que establece el artículo 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Podrán modificar el medio de notificación en cualquier momento del procedimiento.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

8.4 Contenido de las proposiciones

En aplicación de los artículos 93, 104 y 108 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, las proposiciones para tomar parte en la licitación se presentarán en dos sobres cerrados, firmados por el licitador, en los que se hará constar la denominación del sobre y la leyenda Proposición para licitar la enajenación del solar (9.1; 9.14; 9.15; 41; 43). La denominación de los sobres es la siguiente:

— **Sobre A: Documentación Administrativa.**

— **Sobre B: Oferta Económica.**

Dentro de cada sobre, se incluirán los siguientes documentos, así como una relación numerada de los mismos:

SOBRE A DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

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, el órgano competente utilizará medios electrónicos para verificar su identidad, mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente, salvo que conste la oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

— Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otro, acreditarán la



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marques**

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.

— El órgano competente utilizará medios electrónicos para verificar la identidad de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación mediante la comprobación de su nombre y apellidos o denominación o razón social, según corresponda, que consten en el Documento Nacional de Identidad o documento identificativo equivalente, salvo que conste la oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

b) Una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas en este pliego.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, a efectos de su participación en la licitación _____, ante _____

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:

PRIMERO. Que se dispone a participar en la subasta para la enajenación del solar nº (9.1; 9.14; 9.15; 41; 43).

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de condiciones particulares para ser adjudicatario, en concreto:

— Que no ha solicitado ni está declarada en concurso, que no ha sido declarada insolvente en cualquier procedimiento ni está sujeta a intervención judicial ni ha sido inhabilitada conforme al Texto Refundido de la Ley Concursal, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

mayo, así como que no incurre en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable.

— Que se somete 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 licitador. (En el caso de empresas extranjeras).

— Que la dirección de correo electrónico en que efectuar notificaciones es

En caso de sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración, se deberá indicar:

- ☐ Deseo ser notificado por medios electrónicos.
- ☐ Deseo ser notificado mediante correo postal.
- ☐ Me opongo a expresamente a que se consulten o recaben estos datos o documentos a través de las redes corporativas o mediante consulta de la Plataforma de Intermediación de Datos u otros sistemas electrónicos habilitados para ello.

TERCERO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en el apartado segundo de esta declaración, en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del declarante,

Fdo.: _____

c) Resguardo acreditativo de haber constituido la garantía por importe del 5% del valor



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

del bien (IVA excluido).

SOBRE B OFERTA ECONÓMICA

Se presentará conforme al siguiente modelo:

_____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____, _____, n.º _____, con NIF n.º _____, en representación de la Entidad _____, con NIF n.º _____, enterado del expediente para la enajenación del bien patrimonial con referencia _____ mediante subasta, hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros.

En _____, a ____ de _____ de 20__.

Firma del licitador,

Fdo.: _____.

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de valoración

En los diez días hábiles siguientes a la conclusión del plazo de admisión de las posturas, se constituirá la mesa.

La mesa de valoración estará compuesta por:

D. Alberto Encinar Martín, titular de la Secretaría de la Corporación, que actuará como titular de la Presidencia de la Mesa.

D. Alfonso Martín Izquierdo, Jefe de Negociado de Secretaría, Administrativo, que actuará como titular de la Secretaría de la Mesa.

D. Asunción Jaén Barceló, Arquitecta Técnica de este Ayuntamiento, Vocal.

D^a. Alba Bernaldo de Quirós Rodríguez, Auxiliar Administrativo del Ayuntamiento del área



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

de Secretaría, Vocal.

D^a. Sara Sáenz Segovia, Técnico de contratación del Ayuntamiento, vocal.

La mesa contará con la colaboración de D. Israel García Sáez, Técnico Informático de este Ayuntamiento, como asesor informático.

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

Constituida la mesa de valoración, ésta examinará la documentación recogida, no admitiendo a la subasta a los licitadores que no hayan presentado la documentación requerida.

A continuación, terminada la fase de certificación de documentos, en el lugar y hora señalados en el anuncio y en acto público, se procederá a la lectura de la lista de licitadores admitidos y se realizará la apertura de los sobres que contengan las proposiciones económicas, a la vista de lo cual la mesa declarará mejor rematante al licitador que haya formulado la postura más elevada.

Si existiera un empate entre las mejores ofertas, se decidirá en el acto si estuvieran los licitadores presentes, abriéndose una puja al alza y adjudicándose provisionalmente el bien al que presentara una oferta económica más elevada. Si alguno de los licitadores empatados no estuviera presente, la adjudicación recaerá sobre el que primero hubiera presentado su oferta, para lo cual se atenderá a la fecha de entrada en alguno de los registros señalados en la convocatoria.

Del resultado de la subasta celebrada se levantará acta, que será firmada por el mejor postor, si estuviera presente, sin que la propuesta de adjudicación vincule al órgano competente ni genere derecho alguno para el mejor postor.

CLÁUSULA UNDÉCIMA. Requerimiento de Documentación

El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta para que, dentro del plazo de 10 días, a contar desde el siguiente a aquél en que hubiera recibido el requerimiento, presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos exigidos por el Pliego de Condiciones.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. Adjudicación del Contrato

Recibida la documentación solicitada, el órgano de contratación deberá adjudicar el contrato en el plazo de 10 días desde la recepción de la documentación.

En ningún caso podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en el pliego, salvo motivos de interés público debidamente justificados.

La resolución de adjudicación se publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* de Ávila, en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a los licitadores.

Si el adjudicatario provisional renunciase a la adquisición o no atendiese a las obligaciones que le corresponden, perderá el depósito constituido en concepto de garantía, sin perjuicio de la indemnización por las eventuales pérdidas que se hubiesen originado. En ambos supuestos, podrá procederse a la adjudicación al segundo mejor postor de la subasta.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Formalización del Contrato

La formalización del contrato en documento administrativo se efectuará en el plazo máximo de 3 meses a partir del día en que se realice la notificación de la adjudicación a los licitadores y candidatos.

No obstante, a continuación, se iniciarán los trámites para su elevación a escritura pública en la notaría correspondiente, siendo los gastos que se originen de cuenta del adquirente.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Pago

El licitador que resulte adjudicatario efectuará el pago del precio derivado de este contrato mediante ingreso en la Tesorería Municipal en el plazo de 15 días a partir de la notificación y ello siempre con carácter previo a la formalización del contrato.

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

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Gastos Exigibles al Adjudicatario



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

El adjudicatario deberá pagar todos los impuestos que legalmente graven la transmisión, así como los demás gastos que implique, en particular los derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CLÁUSULA DECIMOSEXTA. 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 condiciones particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta del pago del precio, en los plazos y forma establecidos en el presente Pliego.

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.

El dominio de los bienes revertirá automáticamente al Ayuntamiento, que podrá inscribirlos a su nombre en el Registro de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria acreditando el cumplimiento de la condición o requerir al adjudicatario para el otorgamiento de la correspondiente escritura.

Serán de cuenta del adjudicatario todos los gastos que se deriven tanto del otorgamiento de escritura como de las correspondientes inscripciones registrales.

La reversión de la finca transmitida se producirá recuperándola en el estado en que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adquirente por razón de lo urbanizado o edificado sobre la parcela.

CLÁUSULA DECIMOSÉPTIMA. Confidencialidad y tratamiento de datos

17.1 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 su caso, su personal, en cumplimiento de los principios de integridad y confidencialidad deben tratar los datos personales



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

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).

17.2 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.

CLÁUSULA DECIMOCTAVA. Régimen Jurídico del Contrato

Este contrato tiene carácter privado, su preparación y adjudicación se regirá por lo establecido en este Pliego y para lo no previsto en él, será de aplicación la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas; el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto.

En cuanto a sus efectos y extinción se regirá por las Normas de Derecho privado.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de este contrato.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

En Las Navas del Marqués, a 9 de junio de 2025.

Alcaldesa-Presidenta,

Fdo.: María del Mar Díaz Sastre.