

PLIEGO DE CONDICIONES DEL CONCURSO

CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato y calificación

Constituye el objeto del contrato la adquisición de una parcela en suelo urbanizable no sectorizado, destinada a uso dotacional educativo y a su posterior cesión a la Comunidad de Madrid para la construcción y puesta en funcionamiento de un Instituto de Educación Secundaria (IES), compatible con otros usos de equipamiento público.

La parcela ofertada deberá cumplir, como mínimo, las condiciones señaladas en el PPT:

- 1.1. Ubicación
Término municipal de Pedrezuela, preferentemente en el entorno periurbano del municipio.
- 1.2. Superficie
 - ☐ Superficie mínima: 10.000 m².
 - ☐ Superficie admisible/orientativa: hasta 12.000 m².
- 1.3. Morfología y condiciones físicas
 - ☐ Parcela preferentemente regular, sin quiebras y sin desniveles importantes, que permita la implantación del programa dotacional.
 - ☐ Se valorará que la relación ancho/largo se aproxime lo más posible a 1, evitando parcelas excesivamente alargadas o con poco frente.
- 1.4. Clasificación urbanística
 - ☐ La parcela deberá ubicarse en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), conforme a la equivalencia indicada en el Informe Técnico respecto del "suelo no urbanizable común" de las NNSS de 1986.
 - ☐ Exclusión: no se admitirán parcelas con clasificación de suelo protegido o suelo especialmente protegido, ni conforme a NNSS 1986 ni en su equivalente de la Ley 9/2001.
- 1.5. Afecciones y condicionantes
 - ☐ La parcela deberá estar libre de afecciones que puedan impedir o paralizar la implantación del equipamiento, y en particular sin afecciones medioambientales relevantes, incluyendo (a título enunciativo) ZEPA, valores ambientales/paisajísticos condicionantes, vías pecuarias, cauces hidrológicos y zonas de afección de redes de transporte o distribución (autopistas, electricidad, etc.).
 - ☐ Deberá ofertarse libre de cargas y gravámenes que impidan su destino dotacional y su transmisión.
- 1.6. Accesibilidad y servicios
 - ☐ Parcela bien comunicada y accesible desde viario público.
 - ☐ Aunque carezca de acometidas, las canalizaciones de distribución (agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones) deberán encontrarse próximas, de modo que sea viable la conexión y el suministro.

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.

CLÁUSULA SEGUNDA. Procedimiento de Selección y Adjudicación

La adquisición tendrá lugar mediante concurso público, de acuerdo con el artículo 116.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y los artículos 28 y siguientes del Reglamento General de la Ley 33/2003 del Patrimonio de la



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.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula séptima del presente pliego de condiciones.

CLÁUSULA TERCERA. Publicidad

Con el fin de asegurar la transparencia y acceso público a la información de este concurso, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, el Ayuntamiento hará pública la convocatoria mediante anuncio en la sede electrónica del Ayuntamiento: <http://pedrezuela.info/el-ayuntamiento/perfildelcontratante/>

CLÁUSULA CUARTA. Presupuesto Base de Licitación

El presupuesto base de licitación será de 6,70 euros metro/ cuadrado (máximo de 12.000 m2), según valoración efectuada por la arquitecta municipal para el tipo de bien inmueble a adquirir.

Conforme al artículo 45.I.A.a) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, están exentos del impuesto, las Administraciones Públicas Territoriales. Estando igualmente exentos del IVA la entrega de terrenos que reúnan las características establecidas en el artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (es decir que no esté edificadas, ni cuenten con licencia de obras, ni incorporados a un proceso urbanizador o edificatorio, ni exista compromiso alguno con el vendedor en tal sentido)

CLÁUSULA QUINTA. Existencia de crédito

Las obligaciones económicas del contrato se abonarán con cargo a las siguientes aplicaciones presupuestarias:

Anualidad	Aplicación presupuestaria	Importe
2026		80.400 €

CLÁUSULA SEXTA. Aptitud para Contratar

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

CLÁUSULA SÉPTIMA. Presentación de Ofertas y Documentación Administrativa

7.1 Condiciones previas

Las proposiciones de las personas interesadas deberán ajustarse a los pliegos y documentación que rigen la licitación, y su presentación supone la aceptación incondicionada



por el licitador del contenido de la totalidad de sus cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna; Cada licitador no podrá presentar más de una oferta.

7.2 Lugar y plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas será de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en la sede electrónica del Ayto; La presentación de las ofertas se realizará en el Registro General del Ayto en su horario de atención al público.

7.3 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 eligieran 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.

7.4. Contenido de las proposiciones

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 adquisición por el Ayuntamiento de Pedrezuela de una parcela para uso dotacional educativo, u otros usos públicos dotacionales igualmente compatibles». Estos sobres estarán firmados por el licitador en la solapa; Una vez presentados se introducirán a su vez en sendos sobres del Ayuntamiento, con la misma leyenda y firmados igualmente por el licitador en la solapa, para su entrega y custodia por la Secretaría del Ayuntamiento, hasta el momento de su apertura por la mesa de contratación

La denominación de los sobres es la siguiente:

- Sobre «A»: Documentación Administrativa.
- Sobre «B»: Oferta Económica y Documentación que permita la valoración de las ofertas según los criterios de adjudicación.

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

SOBRE «A» DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

a) Documentos que permitan a la mesa valorar las condiciones urbanísticas de las parcelas ofertadas:

- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.
- Certificación del Registro de la Propiedad o nota simple registral actualizada en la que se acrediten características y superficie, que el licitador es propietario de pleno dominio del inmueble y que éste está libre de cargas o gravamen; La certificación o nota simple deberá ser expedida con una antelación no superior a 30 días contados desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.

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

D/Dña _____, 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 el 856-2025 concurso para la adquisición de una parcela para uso dotacional educativo, **DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD:**

PRIMERO. Que se dispone a participar en el concurso para la para la adquisición de una parcela para uso dotacional educativo del Ayuntamiento de Pedrezuela (u otros usos públicos compatibles), declarando que la parcela(s) ofertada cumple con los requisitos exigidos en el PPT.

SEGUNDO. Que cumple con todos los requisitos previos exigidos por el pliego de cláusulas administrativas particulares para ser adjudicatario

TERCERO.

— Que se somete a la Jurisdicción de los 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.

CUARTO. Que se compromete a acreditar la posesión y validez de los documentos a que se hace referencia en la C.11 de éste Pliego en caso de que sea propuesto como adjudicatario del contrato o en cualquier momento en que sea requerido para ello.

QUINTO. Que no figura como deudor de este Ayuntamiento

SEXTO. Que la empresa/liictador no está comprendida en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP)

Y para que conste, firmo la presente declaración.

En _____, a ____ de _____ de 2026

Firma del declarante,

Fdo.: _____



**SOBRE «B»
OFERTA ECONÓMICA**

a) Oferta económica.

Se presentará conforme al siguiente modelo:

D/Dña _____, 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 el 856-2025 concurso para la adquisición de una parcela para uso dotacional educativo (u otros usos públicos dotacionales compatibles), hago constar que conozco el pliego que sirve de base al contrato (así como el PPT) y lo acepto íntegramente, tomando parte de la licitación y ofertando por el bien la cantidad de _____ euros/m2

- Superficie de la parcela _____ (m²)
- Valor ofertado/m2 _____ (€)
- Precio total resultante _____ (€)

En _____, a ____ de _____ de 2026

Firma del declarante,

Fdo.: _____

CLÁUSULA OCTAVA. Criterios de Valoración

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta se atenderá a los siguientes criterios de adjudicación:

Se otorgarán hasta 100 puntos, con arreglo a los siguientes criterios.

A) **PRECIO:** hasta 80 puntos

La propuesta económica más baja tendrá una valoración de 80 puntos. La valoración del resto de propuestas se realizará mediante la aplicación de la siguiente fórmula (proporcional inversa ponderada):

$$Po = Pm * \frac{Pl - Of}{Pl - Oe}$$

Donde:

- Po= Puntuación Obtenida
- Pl = Precio de licitación
- Of = Oferta realizada
- Pm = Puntuación máxima posible (80 pts)
- Oe = Oferta más económica

Obtendrá 0 puntos la que se limite a ofrecer precio de licitación sin realizar ninguna baja



B) CRITERIOS QUE DEPENDE DE UN JUICIO DE VALOR: hasta 20 puntos

En función de la documentación catastral adjuntada, por la arquitecta municipal se procederá a valorar la mayor o menor adecuación de cada parcela ofertada a las características urbanísticas exigidas en el PPT del contrato, conforme a los siguientes criterios:

Subcriterio (juicio de valor)	Qué se valora (en función de las características de la parcela)	Puntuación máxima
B.1 Superficie de la parcela	Adecuación de la superficie dentro del rango exigido (10.000-12.000 m ²) y mayor funcionalidad para la implantación del equipamiento	5 puntos
B.2 Integración urbana	Ubicación e integración en el entorno periurbano: accesibilidad desde viario público, conectividad con el núcleo urbano y adecuación del emplazamiento para uso dotacional educativo	5 puntos
B.3 Conexión a redes	Proximidad y viabilidad de conexión a redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicaciones	5 puntos
B.4 Morfología	Regularidad geométrica, ausencia de quiebros y desniveles relevantes, y condiciones topográficas favorables para la implantación del Instituto	5 puntos

CLÁUSULA NOVENA. Mesa de Contratación

Dentro de los tres días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones, se constituirá la mesa de contratación.

La mesa de contratación estará compuesta por:

- ☐ D. Rodrigo García Zafra (Presidente)
- ☐ D Ignacio Suárez Rodríguez, secretario
- ☐ D Eusebio Soriano Ramajo (vocal intervención)
- ☐ Dña Ana M^a Saa García, vocal técnico (arquitecta municipal)
- ☐ D José Carlos Bodas Sanz, vocal técnico

CLÁUSULA DÉCIMA. Apertura de Ofertas

Constituida la mesa, procederá a examinar la documentación recogida en el primer sobre A y, si apreciara la existencia de errores subsanables, lo notificará a las personas interesadas para que en un plazo máximo de cinco días procedan a dicha subsanación.

A continuación se realizará la apertura de los sobres B que contengan las proposiciones, económicas pudiendo rechazarse en el momento aquellas que se aparten sustancialmente del modelo o comporten error manifiesto.

La mesa analizará las ofertas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijados en el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del concurso, en particular en relación a

Determinada por la mesa la proposición más ventajosa, se levantará el acta correspondiente, sin que la propuesta de adjudicación cree derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto.

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 presente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos, en concreto aquella documentación que acredite la titularidad y condiciones óptimas del bien inmueble objeto de la compraventa.

- 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 DNI
- 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.
- Escritura que acredite la propiedad de la finca.

CLÁUSULA DUODÉCIMA. Adjudicación del Contrato

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

No 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 del concurso se publicará en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a los licitadores.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. Formalización del Contrato

El plazo para la suscripción del contrato será de 10 días a contar desde la adjudicación; Será preceptiva la formalización de la adquisición mediante escritura pública en la notaría correspondiente y su inscripción en el Registro de la Propiedad, e incorporación al Catastro.

CLÁUSULA DECIMOCUARTA. Pago

El pago de la adquisición del inmueble por parte del Ayuntamiento se efectuará en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

El Ayuntamiento efectuará transferencia bancaria a la cuenta que señale el licitador.

CLÁUSULA DECIMOQUINTA. Gastos de formalización del contrato

La operación no está sujeta ni a IVA ni al ITPAJD según se establece en la cláusula CUARTA de este Pliego; Los gastos de la elevación de la compra-venta a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad, serán de cargo del Ayuntamiento

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



cláusulas administrativas particulares, en el Código Civil y demás disposiciones de derecho privado que sean de aplicación.

Se considerará causa de resolución del contrato la falta 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.

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 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 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 demás controversias que surjan entre las partes.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

