

PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION EN COMPRA VENTA DE LOCAL COMERCIAL EN CALLE SAN FERNANDO 12 EN ARROYOMOLINOS.

(Complejo inmobiliario 61 VPPL PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5)

ÍNDICE DE DOCUMENTOS:

PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS PARTICULARES

ANEXO Nº 1

- Planos de Local
- Cédula urbanística.
- Info. Urbanística Sector SAU 5 “Molino Perdido”

ANEXO Nº 2

- Criterios de valoración de las propuestas.

ANEXO Nº 3

- Modelo de proposición económica

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA ENAJENACION Y ADJUDICACION EN COMPRA VENTA DE LOCAL COMERCIAL EN CALLE SAN FERNANDO 12 EN ARROYOMOLINOS.

(Complejo inmobiliario 61 VPPL PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5),

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES.

PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.

Se redacta el presente pliego con objeto de regular las condiciones administrativas y técnicas que han de cumplirse para el procedimiento de concurso de **“Enajenación y adjudicación en régimen de compraventa de Local Comercial”** de titularidad de la Empresa Municipal de Gestión de Servicios de Arroyomolinos, S.A., en adelante EMUGESA. *sito en edificio residencial 61 VPPL, garajes y trasteros en la parcela M-4 del SAU5 “Molino Perdido”, con dirección postal en C/ San Fernando, 28939 de Arroyomolinos.*

Con la recuperación del sector inmobiliario en Arroyomolinos se observa que casi se ha completado el desarrollo residencial del Sector Urbanístico donde se ubica el local comercial. La escasa oferta de locales en la zona, muestran la conveniencia y oportunidad de contribuir al fomento de la actividad comercial en este barrio para facilitar la apertura de más actividades de carácter terciario que amplíen la oferta de servicios a residentes de este sector.

Basado entre otras en estas razones el Consejo de Administración de EMUGESA ha adoptado acuerdo de enajenación en régimen de compra venta de local en propiedad de EMUGESA. Se trata de finca situada en la planta baja de edificio con frente sobre calle San Fernando 12, integrada en conjunto residencial en régimen de división horizontal según el siguiente tenor literal:

Finca 94. Local comercial, con sus anejos inseparables, según la escritura de división horizontal otorgada ante la Notario Dña. Cristina Plannells del Pozo, de 26/5/2011, número 420 de su protocolo, que está a disposición de los licitadores.”

SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN y PUBLICIDAD

La forma de adjudicación es mediante concurso de concurrencia pública a pesar de tratarse de un contrato de compra venta de inmueble, calificado como contrato excluido del ámbito de aplicación de la Ley de Contratos por su objeto en sí mismo (art. 9 Ley 09/2017 LCSP).

A los efectos de su tramitación y publicidad para preservar los criterios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación se adoptará el siguiente procedimiento:

PROCEDIMIENTO ANÁLOGO A:

CONCURSO ORDINARIO ABIERTO, incluyendo:

Publicidad de Bases y Condiciones de CONCURSO en:

- NOTICIA EN WEB (www.emuges.com).
- Publicación en Portales de difusión inmobiliaria.

TERCERA.- PRECIO DE LICITACIÓN (Precio base mínimo de venta)

En base al estudio de mercado de locales comerciales en venta aportado por los servicios técnicos de EMUGESA, así como por comparación con Tasaciones a valor de mercado del inmueble previas, se establece el **PRECIO de VENTA DE LOCAL COMERCIAL (Finca 94 y anejos) en la cantidad mínima de QUINIENTOS QUINCE MIL EUROS (515.000 €)**

Dicho precio se incrementará con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación. **No se admitirán proposiciones económicas que se encuentren por debajo del precio base de licitación.**

CUARTA.- FORMA DE PAGO.

El precio de adjudicación deberá ser satisfecho en un plazo máximo de 3 meses, desde la fecha de notificación de la adjudicación, conforme a los siguientes plazos máximos desde la notificación de adjudicación:

1. 3% del precio de adjudicación, en concepto de entrega inicial a la firma de contrato de arras o promesa de compraventa, dentro del plazo de quince días hábiles desde la recepción de la notificación de la adjudicación.
2. Cantidad restante hasta el precio de adjudicación, dentro del plazo máximo de 3 MESES desde la fecha de la notificación de la adjudicación, en el momento de la formalización de la escritura pública de compraventa mediante cheque bancario.

Dicha forma de pago, en cuanto a sus hitos, deberá en todo caso respetarse, pudiendo ser mejorada, de acuerdo con lo previsto en los "Criterios de Valoración de las Propuestas".

El importe de cada uno de los pagos se incrementará con el IVA que corresponda.

CUARTA.- GARANTÍA PROVISIONAL.

No se exige Garantía Provisional para la participación en el concurso.

Los licitadores presentarán la propuesta de adquisición en la forma prevista en estas bases, sin que deban consignar garantía provisional por su participación.

SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.

6.1.- Capacidad para concursar.

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, de naturaleza públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concurra alguna prohibición para contratar de las previstas en la vigente Ley 09/2017 de Contratos del Sector Público..

6.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus propuestas del siguiente modo:

- Lugar: Registro General de EMUGESA (C/ Madrid, 31, 28939. Arroyomolinos. Madrid) **antes de las 14:30 horas de la fecha máxima indicada en la publicación del presente concurso.**
- Plazo de presentación: PLAZO ABIERTO
 - 30 días naturales con posible prórroga de otros 30 y 30 días
- Forma de Presentación:
 - **2 Sobres cerrados**, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la designación de **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL EN EDIFICIO 61 VIVIENDAS VPPL, GARAJES Y TRASTEROS, EN LA PARCELA M-4 DEL SECTOR SAU-5, EN ARROYOMOLINOS**, con la identificación del sobre, el contenido del mismo, el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax, dirección de correo electrónico y nombre del apoderado en su caso.

La presentación de propuestas por parte del licitador implica la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones del presente pliego.

6.3.- Documentación de las propuestas:

6.3.1.- SOBRE 1.- Personalidad del ofertante:

- Fotocopia del DNI del solicitante, tanto del anverso como del reverso, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).
- Si el solicitante actuara en representación de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante.

- Cuando el solicitante sea una persona jurídica se acompañará fotocopia de la documentación acreditativa de su personalidad jurídica y de la inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil u otro que fuere obligatorio.
- Declaración expresa, asumiendo el cumplimiento de todas las obligaciones que derivan del presente Pliego de Condiciones.
- Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Datos de contacto durante el procedimiento de licitación, incluida una dirección de correo electrónico, a los efectos de recibir notificaciones.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por EMUGESA, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente. En caso de no aportarse, se considerará que renuncian a la oferta presentada con pérdida de la garantía constituida.

6.3.2.- SOBRE 2.- Proposición económica:

En este sobre deberá incluirse la proposición económica determinado:

- Precio propuesto de compraventa
- Forma de pago del precio

Las propuestas se presentarán según el modelo que se adjunta como Anexo nº 3 y deberán mantenerse ante EMUGESA durante un plazo de cuatro meses desde que finalice el plazo de presentación, transcurrido el mismo podrán ser retiradas por los licitadores.

SÉPTIMA.- SELECCIÓN DE OFERTAS.

Comité Asesor de Contratación:

Se constituirá un Comité Asesor de Contratación que tendrá las funciones equivalentes a las Mesas de Contratación, el cual, una vez finalizado el plazo de presentación de ofertas procederá al acto de apertura de plicas, del que se levantará la correspondiente Acta.

Dicho Comité estará integrado por las siguientes personas.

- a) Presidente. El Gerente de EMUGESA.
- b) La Secretaria del Consejo de Administración, Asesora Jurídico de la Empresa , que actuará como Secretario del Comité
- c) Vocal 1: Coordinador Técnico de la Empresa.
- d) Vocal 2: Director del departamento económico de la Empresa

PROCEDIMIENTO APERTURA DE PROPOSICIONES:

El procedimiento apertura de proposiciones se realizará con un plazo de 30 días naturales **desde la fecha de publicación** de las Bases de Venta y en los siguientes términos y condiciones:

- El Comité Asesor de Contratación transcurridos 30 días desde la publicación publicará Acta con la lista de proposiciones recibidas y con detalle de datos básicos de identificación de los mismos.
- En el caso de que no se hubiera presentado ninguna proposición, se abrirá un nuevo período de 30 días para la presentación de propuestas.
- Para el caso de que en el segundo plazo de 30 días naturales tampoco se hubiera presentado ninguna propuesta, se abrirá un tercer y último plazo de 30 días naturales.
- En el caso de que en ninguno de los tres plazos de 30 días naturales no se hubiera presentado ninguna proposición el Comité Asesor de Contratación lo comunicará al Consejo de Administración, como órgano de contratación, a fin de que declare desierto el concurso o tome el acuerdo que estime conveniente.
- En el supuesto de en alguno de los tramos dichos hubiera proposiciones, se comunicará a los licitadores la fecha y lugar para el Acto de Apertura pública de las propuestas.

Procedimiento de apertura

Previo invitación a los interesados a estar presentes en el acto de apertura, por el Comité Asesor de Contratación en funciones de Mesa de Contratación se procederá a la apertura de las proposiciones del siguiente modo:

Se iniciará el acto con el visto bueno del Presidente, comenzando la persona que asume las funciones de Secretario de comité asesor con la lectura de la relación de interesados participantes, iniciando la apertura de cada uno de los sobres por orden de recepción de acuerdo con nº registro de entrada asignado.

A los efectos de la calificar la admisión de propuestas se comenzará con la apertura de Sobre 01 Administrativo. El Presidente ordenará la apertura de Sobre 01 Administrativo y el Secretario levantará acta de los documentos que contiene el interior de los sobres. Si del contenido de los mismos se deduce que cumple las condiciones exigidas en cuanto a la identidad de contratante, aptitud, capacidad de contratar y declaración de responsables correspondientes se calificará la propuesta como Admitida.

Por el contrario, si el Comité observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, lo comunicará en el acto y se requerirá por escrito a los interesados concediendo un plazo no superior a 5 días naturales, para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento.

El Comité, una vez calificada la documentación Administrativa del Sobre 01 y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar los interesados que se ajustan a las condiciones exigidas, con

pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

A continuación, el Presidente del Comité procederá a la apertura y lectura del sobre 2.

Seguidamente el Comité de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos a fin de poder efectuar una correcta valoración de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos conforme a los criterios de valoración establecidos en estas bases.

Los criterios de valoración serán los fijados en el presente pliego.

Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada.

Analizadas y valoradas las propuestas del sobre 2, el Comité Asesor de Contratación elevará propuesta de adjudicación al Consejo de Administración en su calidad de órgano de contratación.

OCTAVA.- ADJUDICACIÓN.

El Consejo de Administración de EMUGESA resolverá sobre la adjudicación del inmueble en razón a la propuesta del Comité Asesor. El acuerdo de adjudicación interrumpirá el procedimiento de selección de ofertas, suspendiendo la publicación hasta la completa formalización de la compra venta.

Una vez notificada la adjudicación al interesado, el adjudicatario deberá abonar, como mínimo, el **3% del precio de adjudicación**, o el que se derive de su propuesta, en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación, junto a la firma de contrato de arras o promesa de compraventa.

Si el titular de la oferta seleccionada no cumpliera en el plazo señalado lo anteriormente expuesto, quedará decaído en su derecho y, en tal supuesto, EMUGESA podrá optar por la adjudicación al siguiente interesado por orden de resultado de las propuestas presentadas en caso de existir, o reabrir plazos de publicación de bases de venta con el procedimiento de apertura de proposiciones establecido.

En el plazo máximo de tres meses deberá formalizarse la escritura de compraventa y liquidar el importe restante hasta el precio de adjudicación. Si no fuera posible la formalización de la compraventa dentro del plazo establecido por causas no justificadas y exclusivamente imputables al adjudicatario, o este declinase la formalización de la compraventa definitivamente, EMUGESA hará suya la cantidad anticipada en el contrato de arras o promesa de compraventa en concepto de indemnización por daños y perjuicios derivados del no perfeccionamiento del contrato.

Durante el proceso de selección de ofertas EMUGESA se reserva derecho, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de otros fines, sin que la instrucción del expediente, la celebración

del concurso o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra.

NOVENA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Además de las obligaciones ya contempladas, el adjudicatario vendrá obligado a:

1. Solicitar y obtener del Ayuntamiento de Arroyomolinos cuantas licencias o autorizaciones sean necesarias para la apertura y/o funcionamiento del local futuro.

Las anteriores obligaciones así como cualquier otra incluida en la oferta o en el presente pliego, serán expresamente recogidas en la escritura pública de venta de la parcela, garantizándose su cumplimiento conforme a la BASE UNDÉCIMA.

DÉCIMA.- CONDICIONES DE LA ENAJENACIÓN.

1. La transmisión de la finca se verificará como cuerpo cierto y libre de cargas, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto de superficie como en el volumen edificado.
2. El otorgamiento de la escritura pública se llevará a efecto en cualquier momento anterior a las fechas de escrituración establecidas en la propuesta adjudicataria a requerimiento del comprador, ante el Notario que EMUGESA designe, y en todo caso en el plazo máximo de 3 meses, desde la fecha de la notificación de la adjudicación, siempre y cuando se hayan cumplido por el adjudicatario las obligaciones previas que, en su caso, correspondan.
3. 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, a excepción del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana, serán por cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para EMUGESA. Serán también de cuenta de la adjudicataria el pago del Impuesto Municipal de Construcciones, Instalaciones y Obras correspondientes a la parte de la obra no ejecutada hasta la fecha.

UNDÉCIMA.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. FACULTAD RESOLUTORIA.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la adjudicación faculta a EMUGESA a instar la resolución del contrato de venta del inmueble, en tanto no se haya formalizado la escritura pública.

La resolución faculta a EMUGESA a hacer suya en concepto de cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios el 3% del precio de adjudicación, quedando en su poder, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo

hubieren sido realizadas en la finca transmitida, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Navalcarnero y Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Arroyomolinos, 14 de enero de 2026,

ANEXO Nº 1. INFORMACION TÉCNICO- URBANÍSTICA

- Planos de Local
- Ficha de características Urbanísticas de la parcela objeto de concurso.
- Clave de Ordenanza 2-2º. Ensanche del P.P. SAU 5 “Molio Perdido”.
- Normas de Generales de Edificación del Plan Parcial SAU 5 “Molino Perdido”.

ANEXO Nº 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total máximo de **100 puntos** con el desglose que se expone a continuación:

CRITERIOS SOBRE 2. Condiciones económicas

1.- OFERTA ECONOMICA. Este apartado se valorará con un máximo de 80 puntos.

Se valorará con 80 puntos a la mejor oferta económica. Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe de compraventa propuesto).

El resto de las ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

2- FORMA DE PAGO. Este apartado se valorará con un máximo de 20 puntos.

En este apartado se valorará con mayor puntuación a aquel licitador que oferte abonar mayor cuantía en concepto entrega inicial a la formalización de contrato compra- venta antes de la escrituración. Para ello se distribuirán:

- **20,0 Puntos al licitador que proponga anticipar mayores cantidades previas a la escrituración.**

El resto de las ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

- $P = \frac{PM \times O}{AMV}$
-

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; AMV la cantidad a que asciende el anticipo mayor y O es la oferta a puntuar.

ANEXO Nº 3. MODELO DE PROPOSICIÓN

D/Dña., provisto de D.N.I. nº, con domicilio en C/,
teléfono nº en nombre propio o en representación de, con
C.I.F./D.N.I., con domicilio en, se compromete:

A adquirir el LOCAL COMERCIAL (finca 94 de conjunto residencial) sito en c/ San Fernando 12, en conjunto residencial de 61 viviendas vppl y garajes en la parcela M-4 del Sector SAU-5 en Arroyomolinos (Madrid), por el precio de€ IVA excluido, que será satisfecho conforme a lo siguiente:

1. El abono de€, en concepto de entrega inicial, en el plazo improrrogable de quince días hábiles desde la recepción de la notificación de la adjudicación.

Asimismo declara expresamente que acepta el contenido del pliego de cláusulas técnicas y administrativas y que conoce las características físicas y urbanísticas del inmueble.

Declara que conoce y acepta la situación jurídica y registral de la fincas que adquirirá como cuerpo cierto.

Fdo.:

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1. CONDICIONES GENERALES DE LOCAL

1. INMUEBLE OBJETO

El presente pliego de condiciones técnicas define las condiciones técnicas del inmueble objeto del procedimiento de concurso de ***“Enajenación y adjudicación en régimen de compraventa de Local Comercial”*** de titularidad de la Empresa Municipal de Gestión de Servicios de Arroyomolinos, S.A., en adelante EMUGESA. *sito en edificio residencial 61 VPPL, garajes y trasteros en la parcela M-4 del SAU5 “Molino Perdido”, con dirección postal en C/ San Fernando, 28939 de Arroyomolinos.*

El local objeto de enajenación se encuentra incluido en la promoción inmobiliaria denominada 61 VPPL “Molino Perdido”, en parcela M-4 del SAU 5 “Molino Perdido de Arroyomolinos” desarrollado recientemente en régimen de división horizontal.

EMUGESA es titular en propiedad de la denominada en Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, **finca noventa y cuatro destinada a local comercial (y sus anejos)**..

2. EMPLAZAMIENTO LOCAL

Parcela M-4 del SAU- 5 “Molino Perdido”:

C/ San Fernando 12 Local (P. Baja y Semisótano)
28939. Arroyomolinos (MADRID).
(Acceso peatonal y rodado)

3. DESCRIPCIÓN GENERAL FINCA

LOCAL COMERCIAL. Finca 94.

(Escritura de Obra Nueva y División Horizontal Nº Protocolo cuatrocientos veinte de 26 de mayo de 2011 ante Dña. Mª Cristina Planells del Pozo)

Compuesto de planta baja y planta semisótano, situado junto al núcleo de acceso del portal número 1 del edificio sito en la parcela número M-4, Sector SAU-5, Molino Perdido, con acceso directo a través de una zona exterior que da a la calle San Fernando, número 12, en término municipal de Arroyomolinos (Madrid).

Ambas plantas se encuentran diáfanas, salvo los aseos ubicados en la planta de semisótano.

Tiene una superficie construida de novecientos setenta y dos metros con cincuenta y seis decímetros cuadrados (972,56 m²), correspondiendo cuatrocientos ochenta y seis metros, con veintiocho decímetros cuadrados (486,28 m²) a cada una de las plantas. Tiene además una zona exterior de quinientos treinta y tres metros, con veintiún decímetros cuadrados (533,21 m²), por donde tiene su acceso.

Linda: Norte, elementos comunes del conjunto; Sur, elementos comunes del conjunto; Este, hueco de escaleras del portal 1, patio de manzana y elementos comunes del conjunto; y al Oeste, con zona exterior de acceso.

CUOTA. Le corresponde una cuota en los elementos comunes de 5,603%.

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE

Al solar donde se ubica el Local, le es de aplicación la **Clave de Ordenanza 2, grado 2º. ENSANCHE GENERICO de las Normas Urbanísticas del P.P. Molino Perdido, sector SAU-5 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.**

Se adjunta en formato papel y/o digital, ficha urbanística de la parcela, Clave de Ordenanza y Normas Urbanísticas Particulares del Plan Parcial SAU-5.

Para las condiciones urbanísticas generales no indicadas en el Plan Parcial, se atenderá a lo dispuesto en las NNSS de Planeamiento Municipal de Arroyomolinos de 2001 (por remisión a Norma de Rango superior),

El resto de las condiciones técnicas para el desarrollo de proyectos futuro de adecuación e instalación para su puesta en funcionamiento deberá atender a los usos permitidos (principal, alternativo o complementario) incluidos en la Clave de Ordenanza de aplicación, así como al resto de Normativa Técnica aplicable en relación con el uso a que se destine el local.

5. USOS COMPATIBLES LOCAL

Atendiendo a la Tabla art. 10.11 de Usos permitido de la Clave de aplicación, el local podrá albergar los siguientes usos:

Uso Principal/ Alternativo:

- *Uso Público Comercial en diferentes categorías*
- *Uso Dotacional en diferentes categorías.*
- *Uso Zona Verde*
- *Uso deportivo sin espectadores*
- *Uso aparcamiento*
-

Uso Complementario:

- *Uso Público Comercial con espectadores*
- *Uso industrial compatible con vivienda*
- *Uso deportivo con espectadores*

Las características del local tienen como uso principal las propias de local comercial en sus diferentes categorías. Las propuestas a presentar para la adquisición del local podrán contemplar la modificación de estos usos, siempre que los mismos se encuentren en el catálogo anterior desprendido de la clave de ordenanza, y sin perjuicio de las autorizaciones urbanísticas que de ellos se deriven.

En todo caso el licitador adjudicatario adquiriente asumirá por su cuenta las modificaciones en su caso necesarias, tanto en lo que se refiere a las obras e instalaciones, como a los desprendidos de proyectos, asistencias técnicas, obtención de autorizaciones y modificaciones en las escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal para su correspondiente puesta en uso del mismo.

6. ESTATUTOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

El local objeto de enajenación se encuentra ubicado en conjunto residencial, contando con elementos comunes compartidos con el mismo, constando la constitución de comunidad de propietarios en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, de la que es copartícipe el local con una cuota de participación en la comunidad del 5,603%.

7. PLAZO DE ENTREGA

La escritura de compraventa de local fruto de la presente adjudicación se perfeccionará en el plazo máximo de 3 meses desde su adjudicación, cediendo en la transmisión todos los derechos y obligaciones dimanantes de la propiedad del inmueble al nuevo propietario.

8. SOLVENCIA TÉCNICA LICITADOR

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, así como agrupaciones de empresarios o cooperativas válidamente constituidas, en constitución, o que se constituyan temporalmente al efecto, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar y en las que no concurra alguna prohibición para contratar de las previstas en la vigente Ley 09/2017 de Contratos del Sector Público.

Los concursantes licitadores que se presenten al concurso deberán acreditar identidad y capacidad de obrar por los medios que se indican en el apartado sexto del pliego administrativo, asumiendo las obligaciones establecidas en el Pliego.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOCAL

9.1 ADMINISTRATIVOS

Finca 94. Local comercial, con sus anejos inseparables, según la escritura de división horizontal otorgada ante la Notario Dña. Cristina Plannells del Pozo, de 26/5/2011, número 420 de su protocolo.

Escritura de División Horizontal:

Notario: Cristina Planells del Pozo

Nº Protocolo: 420

Fecha: 26 de mayo de 2011

9.2 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Licencias Urbanísticas Municipales:

Licencia de PRIMERA OCUPACIÓN:

Expediente: LPO 6451/2020

Fecha concesión: 22 de julio de 2020

10.1 CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL

Superficies, distribución y accesos

- La superficie construida total destinada es de 972,56 m2, distribuidos en dos plantas (baja y semisótano) con superficie en planta baja no inferior a 486,28 m2.
- El local cuenta con fachada en planta baja del bloque, con alzado principal sobre calle San Fernando, fachada posterior sobre lindero posterior de solar destinado a espacios comunes y fachada lateral sobre espacios exteriores del propio local (orientación Oeste).
- El local cuenta con superficie exterior privativa de local libre de edificación, situada sobre el lindero lateral oeste de solar, con una superficie total de 543,21 m2, destinado a plataforma exterior de acceso a local a nivel de P. Baja y acceso rodado para vehículos pesados de eje fijo desde la vía pública hasta la planta semisótano de local.
- El local cuenta con comunicación interior entre plantas a través de escaleras, previendo además hueco fácilmente aperturable para posible instalación futura de aparato elevador.

- El local cuenta con servicios de aseos en el número mínimo exigido para la superficie y distribución del local, de acuerdo a la normativa técnica de aplicación considerando uso comercial.

Acabados

- El local interiormente es diáfano en ambas plantas, con excepción de los elementos de comunicación vertical y aseos, que están habilitados.
- La planta sótano cuenta con solera de hormigón acabada en solución pavimentada continua, tipo hormigón pulido o similar, dotada de las instalaciones de saneamiento, arquetas, sumideros, etc.
- Los paramentos interiores de techos y paredes revestidos con material continuo.
- Los cerramientos de fachada del local, tanto en planta baja como en semisótano ejecutados y acabados en materiales que guardan armonía con el resto de solución de fachadas, reservando huecos para la configuración de futuros accesos y escaparates que pueden estar finalizados en fábricas de ladrillo hueco revestidos.

Servicios e instalaciones

- El local cuenta con acometida individual de agua con contador según las normas técnicas de la compañía distribuidora.
- El local cuenta con acometida individual de electricidad con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora, y con canalizaciones desde cuarto general de contador o armario hasta cuadro ICP en interior de local.
- El local cuenta con acometida individual de gas (GLP o Gas Natural) con contador según las normas técnica de la compañía distribuidora.
- El local tiene redes de saneamiento separativa para evacuación de aguas fecales y pluviales hasta su vertido en la red municipal.
- El local está dotado de conductos directos con salida a cubiertas para evacuación de humos de cocina, renovación y ventilación forzada de local (ambas plantas), en número dimensión y características suficientes para el cumplimiento de la Normativa técnica de aplicación.
- El local cuenta con huecos de patinillo de comunicación directa con cubierta en cuantía y tamaño suficiente, que permiten la instalación de equipos de acondicionamiento del aire e instalaciones de mejora de eficiencia energética (energía solar) para el cumplimiento de las normas técnicas de aplicación.

10.2 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES ADMIISTRATIVAS

Será por cuenta del licitador adjudicatario la solicitud, tramitación y obtención de cuantas licencias autorizaciones sean pertinentes, así como los costes derivados, para la introducción de cualesquiera obra o instalación de acondicionamiento.

A título informativo y no limitativo, el licitador adjudicatario deberá obtener las siguientes autorizaciones mínimas para la instalación y funcionamiento:

- Licencias urbanísticas de obra ante el Ayuntamiento de Arroyomolinos, para las obras de adecuación de local al uso destinado.

- Licencia de instalación y funcionamiento por el procedimiento aplicable a la actividad.

Para la obtención de estas autorizaciones administrativas, deberá atender al cumplimiento de las normativas y requisitos de aplicación, que por estos organismos se establezcan en cada caso.