



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

1ª. OBJETO

Es objeto del presente pliego regular las prescripciones técnicas que han de servir de base a la adquisición de vivienda nueva o usada en diferentes barrios del término municipal de Alicante, a excepción de los barrios de la zona norte donde existe un alto nivel de concentración de vivienda social, es decir Virgen del Remedio, Colonia Requena, Virgen del Carmen, Juan XXIII 2º Sector, Cuatrocientas Viviendas y Sidi Ifni-Nou Alacant.

El conjunto de viviendas que se adquieran se adjudicarán en arrendamiento social a los solicitantes seleccionados mediante un concurso público de adjudicación que cumplan una serie de requisitos que se determinarán en los pliegos correspondientes a dicho concurso.

Es objeto de la presente licitación la adquisición por parte del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, organismo autónomo del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, de la plena propiedad de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios de la ciudad de Alicante, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas, con el fin de ampliar el parque público de vivienda social en arrendamiento de este Patronato.

Los licitadores podrán presentar más de una oferta, hasta un número máximo de cinco viviendas. Las viviendas que se oferten si son más de una por licitador no pueden corresponder al mismo edificio (mismo número de vía), de manera que exista mayor dispersión geográfica en la oferta y no se concentren en el mismo bloque.

2ª. RÉGIMEN JURÍDICO

Los contratos que, sobre la base de este Pliego se realicen, tienen carácter de privado, y se regirán por la legislación patrimonial en conformidad con el Art.9.2. del la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La presente contratación se realizará al amparo de la normativa básica contenida en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El Patronato Municipal de la Vivienda, a través de este procedimiento, cumple con los principios básicos establecidos en el artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en cuanto eficacia, economía, rentabilidad, publicidad, transparencia, concurrencia, objetividad, identificación, control y colaboración entre las administraciones públicas, asegurando la coordinación con el desarrollo y ejecución de las políticas públicas de vivienda.

Los efectos de la adquisición se regirán por las normas de derecho privado, cuya preparación y adjudicación se regirá por el contenido del presente Pliego, y en todo caso, se ajustará a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, y sus efectos y extinción se regirán por el contenido del presente pliego de



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

condiciones, los artículos 1445 y siguientes del Código Civil y demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación. No obstante el artículo 11 del R.D. 1372/1986, de 13 de junio, Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, dispone que la adquisición de bienes a título oneroso exigirá el cumplimiento de los requisitos contemplados en la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones locales.

El presente pliego de Cláusulas Técnicas Particulares, junto con el pliego de cláusulas administrativas particulares específicas y genéricas y con el pliego de condiciones jurídico-administrativas generales que rigen la presente adquisición revestirán carácter contractual.

3ª. LOCALIZACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS

Con carácter general tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio, deberán estar en buen estado de conservación, accesibilidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad. En todo caso, deberán reunir las siguientes características mínimas:

1. Que las viviendas dispongan al menos de las siguientes dependencias: salón-comedor, cocina, al menos dos dormitorios y baño completo.
2. Las viviendas, deben disponer, como mínimo, de dos dormitorios, salón, cocina y un baño con lavabo, inodoro y baño o ducha.
3. Deben ser viviendas exteriores, entendiéndose tales, aquellas que dispongan de dos piezas habitables con huecos de luz a la vía pública o a patio de manzana.
4. El edificio donde se localice la vivienda deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal, no podrá tener una antigüedad superior a 50 años, y tratándose de viviendas en altura, estar dotado de ascensor.
5. Las viviendas ofertadas sean de nueva construcción, vivienda usada o de segunda mano.
6. Que las viviendas ofertadas deberán encontrarse en condiciones adecuadas de habitabilidad, de modo que puedan ser ocupadas de inmediato en cuanto se formalice la compraventa, sin más gastos adicionales que los derivados de las contrataciones de los suministros.
7. Tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad, accesibilidad, seguridad, salubridad y ornato público.
8. Las viviendas estarán libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permita su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
9. Las viviendas estarán inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del licitador y en las condiciones expresadas.



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

10. Las viviendas estarán libres de arrendatarios, ocupantes y precaristas, con o sin título jurídico habilitante para ello.
11. Disponer de cédula de habitabilidad, licencia de ocupación y/o haber sido dado de alta de suministros de agua y luz en su caso.
12. Las viviendas deben estar libres de enseres y en condiciones higiénicas.
13. El edificio donde se alberguen las viviendas deberá estar constituido en comunidad. Las viviendas estarán al corriente de pago de la comunidad, así como del impuesto de bienes inmuebles y tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.
14. Deben disponer de certificado energético y certificado de no tener deudas con la comunidad de propietarios, ambos en el momento de la escritura de compraventa.
15. Solo se podrán incluir en la oferta garaje y trastero si van vinculados registralmente a la vivienda (unidad dissociable).
16. Que el propietario no está incurso en un procedimiento de orden de ejecución por incumplimiento del deber de conservar el edificio donde se encuentre la vivienda.
17. Las viviendas se deben encontrar en el término municipal de Alicante, a excepción de los barrios de la zona norte donde existe un alto nivel de concentración de vivienda social, es decir Virgen del Remedio, Colonia Requena, Virgen del Carmen, Juan XXIII 2º Sector, Cuatrocientas Viviendas y Sidi Ifni-Nou Alacant.

Se entiende por superficie útil, a tener en cuenta en la valoración de la oferta, la que figure en la escritura de propiedad de la vivienda o en la nota simple del Registro de la Propiedad. En el supuesto de no conocerse la superficie útil de la vivienda, para su obtención se multiplicará la superficie construida que figure en los documentos citados anteriormente por un factor de 0,80.

4ª. PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN

El presupuesto para la presente licitación asciende a 800.000 €, incluidos los gastos de adquisición, de obras de adecuación, impuestos, notarías, registros, acometida de suministros y los posibles de gestión de la tramitación de los expedientes, siendo el Impuesto de Plusvalía a cargo de la parte vendedora.

El presupuesto máximo orientativo destinado para satisfacer el precio de las viviendas es de 700.000 €, sin incluir los impuestos que, en su caso, deriven de la compra.

Se prevén, de forma orientativa, unos gastos adicionales de notaría, inscripciones en el registro, impuestos, acometidas y gastos de gestión derivados de la adquisición y reformas por un importe de 100.000 €.

El precio máximo por vivienda será de 1055 €/m² útil. La superficie máxima a computar será de 70 m² útiles para viviendas de dos dormitorios y de 90 m² útiles para viviendas de tres dormitorios, resultando un precio



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

admitirán proposiciones a la baja. No se admitirán proposiciones económicas por encima de la citada cantidad. La proposición económica de las viviendas ofertadas tendrán una validez de un año.

El presupuesto de la presente licitación se aplicará al crédito consignado en la partida 31-1521-68202 "Edificios y otras construcciones. Adquisición, reforma o rehabilitación de viviendas de carácter social"

EJERCICIO	PARTIDA	IMPORTE (IVA incluido)
2018	32-1521-68202	800.000 €

Las actuaciones contempladas en este pliego tanto para la adquisición de las propias viviendas como para la adecuación o cualquier gasto contemplado en el mismo, se condiciona a la existencia de crédito presupuestario o hasta agotar el mismo, siendo asumido expresamente por los licitadores con la formalización de su oferta, no generando derecho alguno, ni posibilidad de reclamación o indemnización de daños y perjuicios, la solicitud de venta, ni la falta de adquisición de la vivienda, por agotarse el presupuesto destinado al efecto.

Las operaciones estarán sujetas al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, dado que se encuentran en el caso de segunda o posteriores transmisiones. Pero exenta por razón subjetiva (art. 45 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

5ª. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las ofertas se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de convocatoria que será publicado en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Alicante. En el anuncio, se señalará:

- a) El lugar, día y hora de celebración del acto público de apertura de proposiciones.
- b) El objeto del procedimiento.
- c) El lugar de consulta o modo de acceso al pliego de condiciones.
- d) El plazo durante el cual los interesados podrán presentar la documentación y el registro ante el que podrá presentarse.

Realizada la publicación y abierto el plazo de presentación, los interesados podrán presentar sus ofertas de venta de vivienda. La recepción de ofertas comienza y finaliza el día y hora que se establezca en el anuncio publicado. No se admitirán ofertas presentadas fuera del plazo establecido.



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

La presentación de proposiciones supone la aceptación incondicional por el licitador del contenido de la totalidad de los apartados o condiciones del presente pliego que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

Los licitadores podrán presentar más de una oferta, hasta un número máximo de cinco viviendas. Las viviendas que se oferten si son más de una por licitador no pueden corresponder al mismo edificio (mismo número de vía), de manera que exista mayor dispersión geográfica en la oferta y no se concentren en el mismo bloque.

Las ofertas se presentarán en dos sobres cerrados, señalados con los números 1 y 2 y en cada uno de ellos figurará en el anverso, el objeto del contrato, el nombre del licitador o la denominación social, su DNI o CIF, su dirección postal, números de teléfono y dirección del correo electrónico que designe el licitador.

En cada uno de los sobres deberá contener la siguiente documentación:

Sobre nº 1. "DOCUMENTACIÓN"

Su contenido será el siguiente:

- La documentación que se exige en el sobre 7.2.1. del Pliego de cláusulas Administrativas particulares específicas y generales.
- La documentación que se exige en los medios de solvencia.

El licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación estará obligado a acreditar el cumplimiento de las referidas condiciones, previamente a la adjudicación de la presente contratación, mediante la aportación de los documentos que se relacionan en la cláusula sexta, párrafo 4.

Sobre nº 2 "CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS"

Su contenido será el siguiente:

- Oferta económica, que se ajustará al modelo previsto en el Anexo nº 1 de este pliego.
- Certificación energética de la vivienda.
- Copia compulsada de las facturas acreditativas de las reformas de cocina y/o baños.
- Memoria que incluya la descripción de la vivienda según modelo previsto en el Anexo nº 2.



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

No se aceptarán aquellas proposiciones 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.

La inclusión en el sobre nº 1 de la proposición económica o de los documentos que deben incluirse en el sobre nº 2, aún en el caso de que los mismos documentos se hubieren incluido también en el sobre nº 2, determinará de forma automática, la exclusión de la proposición.

Toda la documentación deberá presentarse debidamente suscrita por la persona licitadora o su representante legal.

6ª ADJUDICACIÓN

La adjudicación del contrato se efectuará por concurso, procedimiento abierto de conformidad con los principios básicos establecidos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, eficacia, economía, publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad.

Las viviendas ofertadas se inspeccionarán por los servicios técnicos del Patronato, con el fin de verificar las condiciones expresadas en la oferta. En el caso de que la realidad física no concuerde con la documental, se excluirá automáticamente la oferta, una vez abierto el sobre nº 2.

Se otorgará puntuaciones a las ofertas presentadas, en función de los criterios evaluables objetivos. Se relacionarán en orden decreciente y se clasificarán las ofertas en este orden. En el caso de que exista empate en las puntuaciones, desempatará el que tenga más puntuación en la relativa a la oferta económica.

Una vez aprobada la clasificación decreciente de las ofertas presentadas por el órgano de contratación, se requerirá la siguiente documentación a los licitadores:

1. Documentación justificativa de tener capacidad jurídica y de obrar para la realización de la venta.
2. Documentación justificativa de hallarse al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, en su caso.
3. Certificado de estar al corriente con los gastos comunitarios, firmado por el Presidente de la Comunidad o bien por el administrador de la misma.



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

4. Certificado de estar al corriente del impuesto de bienes inmuebles y tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.
5. Cédula de habitabilidad, licencia de ocupación y/o último recibo de luz y agua.

Con el fin de adjudicar las ofertas presentadas a la disponibilidad total presupuestaria, se podrá eliminar las ofertas de las viviendas necesarias para que no superen la disponibilidad presupuestaria máxima del concurso de adquisición aplicando la valoración individual de cada una de las viviendas, considerando los criterios evaluables objetivos.

Cada una de las ofertas presentadas no crea derecho alguno a favor del licitador, que no los adquirirá respecto al Patronato Municipal de la Vivienda mientras no se haya formalizado la escritura pública de compraventa.

7ª. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y FORMALIZACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN: ESCRITURA PÚBLICA

La formalización de la adquisición de las distintas viviendas se efectuará mediante escritura pública, en el plazo de quince días hábiles desde la notificación de la adjudicación del presente contrato.

8ª. GARANTÍA DEFINITIVA

No será exigible la garantía definitiva en la presente licitación por carecer de efectividad.

9ª DERECHOS Y DEBERES

Los adquiridos recíprocamente por el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante y por el vendedor serán los derivados del objeto, causa y naturaleza del contrato con arreglo a este Pliego y en su defecto por las disposiciones contenidas en el Código Civil.

10ª GASTOS EXIGIBLES AL VENDEDOR

El contratista está obligado a sufragar los gastos derivados de la ejecución del contrato, así como los derivados de los anuncios de licitación obligatorios, los que se requieran para la obtención de autorizaciones o informaciones de organismos oficiales o particulares y, en general, cualesquiera otros gastos a que hubiere lugar para la ejecución del contrato.



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

Serán por cuenta del vendedor el Importe del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (plusvalía).

11ª. TRIBUNALES COMPETENTES

Los conflictos dimanantes de la preparación y adjudicación del contrato serán resueltos por el orden jurisdiccional contencioso-administrativo. Los que se deriven de los efectos y extinción del contrato serán sometidos al orden jurisdiccional civil.

12ª. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

El vendedor está obligado a la entrega y saneamiento de la cosa objeto de la venta, en conformidad con el ART. 1461 del Código Civil.

Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. Art. 1462 del Código Civil.

La finca objeto de adquisición deberá entenderse como cuerpo cierto, incluyendo el suelo, las construcciones y demás pertenencias existentes.

13ª. EFECTOS Y EXTINCIÓN

Los efectos y extinción de la compraventa se regirán por las normas de derecho privado que le sean de aplicación, según su naturaleza.

14ª. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO.

Serán causas de resolución del contrato, las relacionadas con la Ley de Contratos del Sector Público, así como las previstas en el Código Civil, en relación con el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

CONFORME

PATRONATO MUNICIPAL VIVIENDA
PRESIDENTE DELEGADO

Fdo.: Emilio Israel Cortés Santiago

Alicante, 29 de octubre de 2018

TÉCNICO RESPONSABLE

Fdo.: María Teresa Ripoll Asensi



Anexo nº 1

D/Dña., provisto de NIF/NIE nº.....,
con domicilio en....., en nombre propio (o en el de.....,
NIF/CIF nº,....., cuya representación ha acreditado con poder
bastante), manifiesta:

Que conoce el expediente, los proyectos, los pliegos de cláusulas administrativas particulares, los pliegos de prescripciones técnicas y la restante documentación aprobada para contratar la “Adquisición de viviendas usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales” y aceptando íntegramente las responsabilidades y obligaciones que imponen las condiciones del contrato, se compromete a cumplirlo con arreglo a todas y cada una de dichas condiciones y a las que las mejoren, en su caso y constan en su oferta, a cuyos efectos y bajo su responsabilidad declara:

- a. Que oferta como precio de la vivienda sita en la.....(dirección completa de la vivienda), con referencia catastral nº....., la cantidad deen (letra y número) €. Precio sin IVA.

(Repetir tantas veces como viviendas ofertadas hasta un máximo de cinco)

- b. Que no le afectan las prohibiciones de contratar o las circunstancias de incapacidad o de incompatibilidad previstas en la legislación vigente.
c. Que se encuentra al corriente de todas las obligaciones tributarias y de Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
d. Que reúne la solvencia necesaria para la ejecución del contrato, conforme a lo dispuesto en la legislación del Contratos del Sector Público.

Lugar, fecha y firma del licitador.

(firmense todas las hojas que abarque la proposición)



Anexo nº 2

MEMORIA DE LA VIVIENDA OFERTADA

LICITADOR: (Nombre y apellidos, o denominación social)

EMPLAZAMIENTO: Dirección de la vivienda (calle/plaza, nº, piso, C.P.)

REFERENCIA CATASTRAL:

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA: (enumeración del conjunto de estancias)

1. Características de la vivienda:

1.a. Superficie útil: -----m2

Superficie construida:----- m2

1.b. ¿Ha reformado la cocina o el baño? Si No

(rodear con un círculo)

¿Hace cuánto tiempo? (comprobar en las facturas)----- años

¿Ha reformado la cocina y el baño? Si No

(rodear con un círculo)

¿Hace cuánto tiempo? (comprobar en las facturas)----- años

1.c. ¿Cuál es la etiqueta energética de la vivienda?-----

(A, B, C, D, E, F ó G)

2. Características del edificio:

2.a. Año de construcción del edificio:-----
(esta información viene recogida en el certificado catastral)

2.b. Accesibilidad del edificio:

¿Está adaptado completamente el acceso al edificio para
minusválidos?



PLIEGO DE CLÁUSULAS TÉCNICAS PARTICULARES
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

Si **No** (*rodear con un círculo*)

¿Aunque haya escaleras en el acceso al edificio, ¿se han instalado rampas o plataformas salvaescaleras para salvarlas?

Si **No** (*rodear con un círculo*)

Reportaje fotográfico:

Aportar fotografías de la fachada del edificio, acceso al zaguán, zaguán y ascensor.

Aportar fotografías de la vivienda, puerta de entrada, recibidor, pasillo, cocina, salón comedor, baños y dormitorios, y terraza si la hubiera.

(Cumplimentar una ficha por cada vivienda ofertada, hasta un máximo de 5)

*Lugar, fecha y firma del licitador.
(firmense todas las hojas que abarque la proposición)*