



## MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

Adquisición de viviendas nueva o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

## MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

### 1.- Órgano competente.

El órgano competente para resolver la contratación de la adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales, es la Junta General del Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante.

### 2.- Justificación de la necesidad de contratar.

A los efectos exigidos en el artículo 28 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden satisfacer con el contrato de adquisición es la de proporcionar una vivienda digna y adecuada a la demanda de vivienda social de este Patronato, y ampliar así el parque de vivienda en alquiler social de la ciudad de Alicante.

### 3.- Procedimiento de contratación.

Se propone la contratación por procedimiento abierto, y tramitación ordinaria, no sujeto a regulación armonizada, de conformidad a los artículos 17, 22 y 156 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre.

El importe de esta contratación no supondrá el incumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera exigidos por la Ley 2/2012, de 27 de abril.

Los contratos que, sobre la base de este Pliego se realicen, tienen carácter de privado, y se registrarán 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 registrarán 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 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.



**MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR**  
Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

**4.- Presupuesto base de licitación, valor estimado y método de cálculo.**

El presupuesto para la presente licitación asciende a 800.000 €, incluidos los gastos de adquisición, 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 valor estimado es de 700.000 € (Iva no incluido).

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 €/m<sup>2</sup> útil. La superficie máxima a computar será de 70 m<sup>2</sup> útiles para viviendas de dos dormitorios y de 90 m<sup>2</sup> útiles para viviendas de tres dormitorios, resultando un precio máximo para dos dormitorios de 73.850 € y de tres dormitorios de 94.950 €.

El precio de 1055/m<sup>2</sup> útil corresponde al valor medio obtenido mediante la extracción de datos de barrios o zonas susceptibles de realizar la adquisición del Informe de Venta, elaborado por el Observatorio de Vivienda, elaborado por el Patronato Municipal de la Vivienda de Alicante, y la Asociación Provivienda, de fecha septiembre de 2018, que se anexa junto a este documento.

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 €

**5.- Responsable del contrato.**

María Teresa Ripoll Asensi, Técnico Superior en Fomento y Promoción de Planes del Patronato Municipal de la Vivienda.

**6.- Medios de solvencia.**

Al tratarse de un contrato de naturaleza privada por su objeto, se entenderá que la solvencia queda justificada con la acreditación de la siguiente documentación:

- Identificación del propietario de la vivienda, mediante título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, que se acreditará mediante 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 esté libre de cargas o gravámenes. La certificación o nota simple deberá ser expedida con una antelación no superior a 60 días contados desde la fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble.



## MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR

Adquisición de viviendas nuevas o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

- c. Declaración responsable del propietario de las viviendas referente al mantenimiento de las circunstancias expresadas en la escritura de propiedad y la nota simple según modelo:
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, entendiendo 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.
  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.
  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. Debe 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 y en su precio de oferta.
  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. La vivienda se encuentra 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.
- d. Los propietarios que oferten las viviendas deberán facilitar a requerimiento de los servicios técnicos del Patronato Municipal de la Vivienda el acceso a las viviendas ofertadas para su valoración técnica y comprobación de que reúnen los requisitos mínimos exigidos en este pliego. Para ello deben cumplimentar la siguiente autorización de acceso al inmueble, ver anexo A.
- e. 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. Los licitadores podrán presentar más de una oferta, hasta un número máximo de cinco viviendas.



**MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR**  
Adquisición de viviendas nueva o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

## 7.- Criterios de adjudicación

Se tendrá en cuenta para la selección de las ofertas los siguientes criterios evaluables objetivos:

Categorías	PUNTOS
Oferta económica	55 puntos
Características de la vivienda ofertada	25 puntos
Características del edificio donde se ubica la vivienda	20 puntos
TOTAL	100 puntos

### **Criterios evaluables objetivos. Hasta 100 puntos.**

#### **1. Propuesta económica. Hasta 55 puntos.**

El precio de las viviendas no podrá superar el límite establecido de 1055 €/m<sup>2</sup> útil. La superficie máxima a computar será de 70 m<sup>2</sup> útiles para viviendas de dos dormitorios y de 90 m<sup>2</sup> útiles para viviendas de tres dormitorios, resultando un precio máximo para dos dormitorios de 73.850 € y de tres dormitorios de 94.950 €.

Para obtener su puntuación económica, se calcula el cociente entre el precio ofertado y la superficie útil de la vivienda, y se calcula la baja respecto a su límite en función de la superficie. Se asigna 55 puntos a la oferta más baja de todas las presentadas y 0 puntos a la que coincida con el límite de precio para esa superficie, es decir con su precio de licitación. El resto de ofertas se valorarán aplicando las reglas de proporcionalidad.

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.

#### **2. Características de la vivienda. Hasta 25 puntos.**

##### **2.a. Superficie útil. Hasta 10 puntos**

Categorías	PUNTOS
Menor o igual a 50 m <sup>2</sup> útiles	3
Mayor de 50 y menor o igual de 70 m <sup>2</sup> útiles	6
Mayor de 70 m <sup>2</sup> útiles	10

##### **2.b Reformas. Hasta 10 puntos.**

Categorías	PUNTOS
Cocina o baño reformado hace menos de 15 años	3
Cocina o baño reformado hace 5 años o menos	5
Cocina y baño reformado hace menos de 15 años	7
Cocina y baño reformado hace menos de 5 años	10



**MEMORIA DEL ÓRGANO GESTOR**  
Adquisición de viviendas nueva o usadas en diferentes barrios del término municipal de Alicante, con fines sociales.

**2.c. Etiqueta energética. Hasta 5 puntos.**

Categorías	PUNTOS
A, B, C	5
D, E	3
F, G	0

**3. Características del edificio. Hasta 20 puntos.**

**3.a. Antigüedad del edificio. Hasta 10 puntos**

Categorías	PUNTOS
Menor o igual a 10 años	10
Mayor de 10 y menor o igual a 30 años	3
Mayor de 30 años	0

**3.b. Accesibilidad del edificio. Hasta 10 puntos**

Categorías	PUNTOS
Itinerario adaptado	10
Itinerario practicable	5

Alicante, 29 de octubre de 2018.

Vº Bº  
El Presidente Delegado

Fdo.: Emilio Israel Cortés Santiago

El Gerente del Patronato

Fdo.: Gaspar Mayor Pascual

La Responsable del Contrato

Fdo.: María Teresa Ripoll Asensi