



SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

**PLIEGO DE CONDICIONES ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN EL PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS DE ACOGIDA FAMILIAR MUNICIPAL POR PARTE DEL PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓN DE BARRIS**

**1.- OBJETO DEL CONTRATO. NORMAS APLICABLES. FORMA DE ADJUDICACIÓN. CARGAS Y GRAVÁMENES.**

**1.1. Objeto del concurso.** El presente pliego tiene por objeto la regulación de la adquisición por parte de PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE I REHABILITACIÓN DE BARRIS de viviendas para ser destinadas a programas sociales o de necesidad de vivienda de cualquiera de sus Regidurías o los organismos dependientes de éstas dentro del término de Palma, cuando las ofertas que se presenten cumplan los requisitos que se fijan en las presentes bases.

Las proposiciones que se presenten pueden referirse a una o más viviendas que sean propiedad del ofertante, siempre que cumplan con las condiciones y preferencias que se determinan en los pliegos técnicos aprobados al efecto.

**1.2. Legislación aplicable al presente procedimiento.** La contratación que se tiene que llevar a cabo se tipifica como contrato excluido 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 (*de ahora en adelante LCSP*), de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 9.2 de la citada Ley que señala que "*Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, de conformidad con lo que establecen los artículos 13 y 25 de la Ley de Contratos del Sector Público*"

Consecuentemente se regirá por lo determinado en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, en especial por lo recogido en el Artículo 19 y en el Artículo 116 de la referida Ley, y supletoriamente por las normas del Derecho Privado Civil.

El contrato a que se refiere este pliego se adjudicará por un procedimiento de pública concurrencia con diferentes criterios de adjudicación que se establecen y definen en estos pliegos, respetando en todo caso los principios básicos de la contratación administrativa, de modo que se deberán regir por los principios de libertad de acceso, publicidad y transparencia del procedimiento, y no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores; y de asegurar, en conexión con el objetivo de estabilidad presupuestaria y control del gasto, y el principio de integridad, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de la adquisición de los bienes objeto del mismo mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la salvaguarda de la libre competencia y la selección de la oferta económicamente más ventajosa.

Las cuestiones litigiosas aparecidas de la interpretación, modificación y resolución del contrato, y los efectos de ésta, serán resueltas por el órgano de contratación, los acuerdos del cual pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos. Se pueden recurrir en vía administrativa o ser impugnados mediante recurso contencioso-administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la Ley reguladora de la jurisdicción mencionada.

**1.3. Forma de adjudicació.** El contrato a que se refiere este pliego se adjudicará por un procedimiento de pública concurrencia con diferentes criterios de adjudicación que se establecen y definen en estos pliegos.

**1.4. Cargas y gravámenes.** Las viviendas que se oferten han de estar necesariamente libres de arrendamientos y ocupantes, por lo que no se aceptará ninguna proposición de una vivienda ocupada que no se acompañe con el compromiso de desalojo anterior a la fecha de la firma de la escritura de compraventa.

En caso de que la vivienda ofertada al Ayuntamiento estuviere ocupada, para ser admitida la oferta se deberá acompañar del compromiso expreso del propietario, de quienes con él convivan y/o de quien ocupe la vivienda de desalojarla con antelación a la firma del contrato de compraventa. Para el caso que la vivienda tuviera alguna limitación propia de la normativa de Protección Oficial, el licitador deberá aportar documentación acreditativa de la libre disposición para transmitir la titularidad de la misma.

Igualmente las viviendas deberán estar libres de cargas y gravámenes, al corriente en el pago de los gastos de comunidad, agua, gas y electricidad, así como de cualquier tipo de gastos, tasas y/o impuesto.

No obstante lo referido a las cargas que pesen sobre el inmueble, se admitirán ofertas de pisos gravados con HIPOTECA, con suministros y/o gastos de comunidad, así como de cualquier tipo de gastos, tasas y/o impuesto, siempre que, en la documentación aportada figure un COMPROMISO emitido por la Entidad Bancaria acreedora, de levantar la citada carga en el momento en que se otorgue la escritura de compraventa.

**2.- TIPO DE LICITACIÓN. PRECIO MÁXIMO DE ADQUISICIÓN.** El importe máximo para cada vivienda que se oferte, impuestos incluidos, se calculará aplicándose los coeficientes correctores correspondientes así como las demás criterios de valoración de que se determinan en los presentes pliegos, hasta determinar el precio máximo de adquisición de los inmuebles que se oferten.

En cualquier caso, el PRECIO MÁXIMO DE DE ADQUISICIÓN de las viviendas no podrá superar los **1.700€/metro cuadrado**.

La licitación dispone de crédito suficiente hasta el importe de 948.000€ para el pago del precio de las viviendas finalmente seleccionadas. Los fondos provienen de las siguientes Partidas:

ORIGEN	IMPORTE
Ley de Capitalidad 2016 Bienestar i Drets Socials	500.000€
Ley de Capitalidad 2018 Igualtat, Joventut i Drets Cívics	350.000€
Ley de Capitalidad 2009 Patronat Alberg Son Riera	98.000€

Por tanto, la adquisición de viviendas quedará inexorablemente supeditada a la existencia de crédito a tal fin y limitado a su dotación e importe consignado en la partida correspondiente.

El cargo de las cantidades arriba presupuestadas se realizará de conformidad con cargo a las aplicaciones presupuestarias que siguen:

- 00.15210.68201 para la construcción
- 00.15210.68101 para el solar
- 00.15210.68901 para los muebles y otros bienes adquiridos con los inmuebles.

**3.- PAGO DEL PRECIO.-** El precio de la adquisición se hará efectivo en el momento de la firma de la escritura de compraventa. No se anticiparán por el Ajuntament de Palma cantidades hasta la firma de la correspondiente escritura de compraventa.

Por otra parte, no se abonará cantidad alguna por si en el momento de la formalización de la compraventa no consta fehacientemente al Ajuntament que la vivienda se encuentra libre de ocupantes, vacía y expedita para su ocupación.

Del mismo modo, con anterioridad a ese momento y dado que la venta se realiza libre de cargas, al corriente de impuestos y gravámenes, se deberá haber liquidado todas las cargas que pesen sobre el inmueble, y en especial el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, las de tipo hipotecario y las limitativas del pleno ejercicio de la posesión y la propiedad.

A tal efecto, en el momento de la formalización de la escritura de compraventa se deberán aportar por parte del vendedor los documentos actualizados exigidos en la base 4.2.1.5 que sigue.

#### **4. CAPACIDAD PARA CONTRATAR. PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN. FORMA DE LAS PROPOSICIONES. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

**4.1 CAPACIDAD PARA CONTRATAR.** Están facultados para tomar parte en esta licitación y contratar con el Ayuntamiento, las personas naturales y jurídicas, españolas o extranjeras, que se encuentren en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y no estén comprendidas en ninguna de las circunstancias o prohibiciones previstas por el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

La presentación de proposiciones presume por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

**4.2. PUBLICIDAD DE LA LICITACIÓN.** El anuncio de licitación se publicará en el BOIB, en la prensa regional y en el Perfil del Contratante de l'Ajuntament de Palma y del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA.

El plazo para la presentación de proposiciones será de VEINTE (20) días naturales contados desde el día de publicación del anuncio en el BOIB.

Los licitadores únicamente podrán presentar sus proposiciones ante el Registro del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA sito en la Avenida Gabriel Alomar 18 (Edificio Avenidas) de Palma, en días hábiles (de lunes a viernes) de 9 a 14 horas, durante el plazo de licitación determinado en el anuncio.

Si el último día fuese sábado, festivo o inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil. No se permite la presentación de licitaciones por correo.

La documentación se presentará en DOS (2) sobres cerrados y firmados por el licitador o persona que lo represente, en los que se indicarán además del nombre o de la razón social y denominación de la Entidad licitadora, el título de la licitación, y contendrán:

- El primero (SOBRE A) la documentación exigida para tomar parte en la licitación, conforme se fija en la base 4.3.1 del presente pliego.
- El segundo (SOBRE B) la proposición económica ajustada al modelo que se incluye en este Pliego como Anexo I. Una vez presentada la proposición no podrá ser retirada, modificada o adicionada bajo ningún pretexto.

**4.3. FORMA DE LAS PROPOSICIONES.** Los sobres serán A y B según proceda y tendrán que indicar de manera clara y perfectamente visible los títulos que se señalan a continuación:

**SOBRE A. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.**

**SOBRE B. PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y TÉCNICA. DOCUMENTACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.**

Los sobres tienen que estar cerrados e identificados en el exterior con indicación de la licitación a que se concurre, el nombre y apellidos o razón social de la empresa licitadora, el NIF, el nombre y apellidos del representante, si procede, los números de teléfono y de fax y la dirección electrónica, en caso de disponer de una.

El sobre tiene que estar firmado por el licitador o la persona que lo represente.

Si se trata de una unión temporal de empresas, se tienen que indicar los datos de cada uno de los empresarios, y los sobres han de estar firmados por los representantes de cada una de las empresas integrantes de la unión.

**4.4.- CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.**

**4.4.1.- SOBRE A. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.** Se presentará cerrado y contendrá la documentación que se dirá, de la que deberá presentarse original o copia compulsada. También podrá presentarse documentación por copia autenticada previamente a que ésta sea cotejada y compulsada por el Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA.

a) *La acreditación de la personalidad del licitador.* DNI o NIE del licitador si es persona física. Cuando el licitador no actúe en nombre propio y se trate de persona jurídica o conjunto de personas físicas, se aportará documento que acredite que el firmante de proposición económica tiene apoderamiento bastante para comparecer en la representación que asevere ante la

corporación municipal y contratar con ella en nombre y representación de las personas o entidad de que se trate.

Si representa a una asociación aportará la inscripción administrativa de la constitución de la misma, inscripción administrativa del nombramiento del firmante como presidente de la asociación y certificado del acuerdo de la asociación de presentarse a la contratación de que se trate.

b) *La acreditación de la representación, cuando se actúe por medio de representante.* Si representa a una persona jurídica presentará escritura de poder, bastantada por los Servicios Jurídicos Municipales, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Si representa a un conjunto de propietarios deberá presentar escrito firmado por todos los copropietarios que indiquen la autorización del compareciente para realizar la oferta al Ajuntament de Palma en su nombre.

c) *Declaración expresa responsable del licitador de no estar incurso el licitador en las prohibiciones para contratar recogidas en la Ley, que comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias, con la Seguridad Social, con el Ayuntamiento de Palma y con el Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA, impuesta por las disposiciones vigentes, conforme el modelo normalizado Anexo II.*

d) *La acreditación de la clasificación, si procede, y/o la solvencia económica.* Al tratarse de un contrato de naturaleza privada por su objeto, se entenderá que la solvencia queda justificada con la acreditación de que el licitador es propietario de la vivienda que ofrece en venta o tiene la facultad de disposición sobre la misma, al corriente en el pago de los gastos de comunidad y al corriente en el pago de las cuotas hipotecarias, si la vivienda estuviera gravada por dicha carga.

Estas últimas circunstancias se acreditarán con la aportación de los siguientes documentos:

1. Con un certificado del Presidente y/o Administrador de la Comunidad de Propietarios que acredite estar al corriente en el pago de los gastos de comunidad o declaración jurada del propietario indicando que en el edificio en el que radica la vivienda no existe constituida comunidad de propietarios y que no se adeuda cantidad alguna por cargas comunitarias.
2. Con un justificante de la entidad acreedora del préstamo hipotecario de estar al corriente en el pago del mismo.

e) *Disponibilidad de la vivienda.* Las viviendas que se oferten lo serán libres de ocupantes, arrendatarios o usufructuarios, aunque se podrán presentar ofertas por viviendas ocupadas. En este caso, se deberá acreditar el título de la ocupación y acompañar compromiso de desalojo conforme al modelo normalizado Anexo III.

En caso de que el propietario-oferente sea el ocupante, deberá presentar un documento por el que él y quienes con él convivan se comprometen a desalojar la vivienda con anterioridad a la firma del contrato de compraventa.

En caso que la vivienda ofertada esté ocupada por un tercero, junto al compromiso de la propiedad se deberá acompañar uno expreso presentado por el ocupante (Anexo IV)

En caso que la vivienda ofertada esté afectada por la normativa de Protección Oficial, se deberá aportar documento acreditativo del Precio Máximo de Venta de VPO y autorización de la autoridad competente para la venta del mismo

Se hace expresa mención que la entrega de la vivienda ofertada libre de ocupantes y cargas en el plazo fijado en las presentes bases constituye un requisito esencial del contrato, por lo que su incumplimiento será causa de resolución de la adjudicación.

*f) Autorización de acceso.* El licitador y todo aquel ocupante que en la misma se halle, se compromete a permitir el acceso a la vivienda al personal que determine el Ayuntamiento de Palma y/o el Patronato Municipal de la vivienda, al objeto de realizar la valoración pericial del inmueble ofertado, para lo cual acompañará autorización en ese sentido. (Anexo V)

*g) Compromiso de entidad bancaria.* Sólo para aquellas viviendas que tengan vigente una carga hipotecaria en el momento de presentar la oferta, se deberá aportar un documento de compromiso emitido por la Entidad Bancaria acreedora del préstamo hipotecario, por el que ésta autorizará el levantamiento de la citada carga en el momento en que se otorgue la escritura de compraventa.

*h) Informe de evaluación de los edificios.* En relación al Informe de Evaluación de los Edificios, deberá presentarse declaración que contenga las siguientes manifestaciones:

- Si el edificio está sometido o exento a la IEE.
- la inscripción del informe favorable en el libro registro municipal, en su caso
- la realización de las obras correspondientes o la exoneración de realizar la inspección en los términos de la normativa aplicable.

Si ya existiera un Expediente, deberá consignarse su referencia. Si no estuviera obligado también deberá referirse dicha situación. Anexo VI

Una vez resultara adjudicatario, el licitador deberá aportar en un plazo máximo de CINCO (5) días naturales, certificado municipal expedido al efecto.

*i) Declaración referente a disciplina urbanística/orden de ejecución.* El licitador deberá aportar declaración por la que asevere que la vivienda ofertada no está afectada por ningún expediente de disciplina urbanística u orden de ejecución en vigor a la fecha de la presentación de su oferta. Tal declaración deberá realizarse ajustada al modelo Anexo VII.

Una vez resultara adjudicatario, el licitador deberá aportar en un plazo máximo de 5 días naturales, certificado municipal expedido al efecto.

**4.4.2.- SOBRE B. PROPOSICIÓN ECONÓMICA. DOCUMENTACIÓN PARA LA SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.** El licitador está obligado a presentar en sobre cerrado, una oferta económica ajustada al modelo del anexo I contenido en este Pliego y de acuerdo con los precios máximos por metro cuadrado fijados en los mismos, junto con los siguientes documentos.

**4.4.2.1.- Situación de la vivienda.** Se indicará la dirección exacta del inmueble y se aportará un sencillo plano en el que se marque la situación exacta de la vivienda, con manifestación de la barriada en la que se encuentra.

SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

**4.4.2.2.- Documentación acreditativa del estado de conservación de la vivienda.** Se deberán aportar fotografías de la misma, en la que se pueda comprobar el estado actual y todas las dependencias de que ésta dispone, así como cualquier otra documentación que se considere de interés.

**4.4.3.- OFERTA ECONÓMICA.** Se realizará de acuerdo con el modelo de proposición normalizado como Anexo I.

Cada licitador sólo podrá presentar una proposición para cada una de las viviendas que ofrezca. En caso de ofrecer varias viviendas deberá desglosar claramente el precio por el que licita en relación a cada una.

En este caso, se entenderá que se ofrece de forma independiente cada vivienda y el Ayuntamiento no estará obligado a adquirir todas las ofertadas, pudiendo adquirir o no cualquiera de las ofertadas.

El precio de oferta se calculará aplicando al precio máximo (PM) por metro cuadrado, de superficie útil, de acuerdo a los criterios de valoración contenidos en las base 2 del pliego de condiciones técnicas, al que se descontará el valor de las cargas existentes así como gastos estimados para su cancelación.

**4.5.- EXCLUSIÓN DE LA LICITACIÓN.** La ausencia de cualquiera de los documentos que debe contener el SOBRE A, constituye defecto insubsanable y será causa de exclusión de la licitación, salvo que sean aportados por el licitador en el plazo de TRES (3) días que conceda la Mesa de Contratación y que se acredite su existencia en fecha anterior a la finalización del plazo de licitación.

La existencia de defectos u omisiones de los otros documentos o de algunos, o su presentación con defectos si no se reparan en el plazo que conceda la mesa de contratación será, así mismo, causa de exclusión de la licitación.

**4.6.- EXENCIÓN DEL DEPÓSITO DE LA GARANTÍA PROVISIONAL.** Dada la naturaleza del contrato, NO se exige en este caso el depósito de la garantía provisional.

**5. LA MESA DE CONTRATACIÓN. LA COMISIÓN TÉCNICA.** La Mesa de Contratación estará compuesta por los siguientes miembros:

Presidente: El Presidente del Consell Rector del PMHRIBA o persona en quien delegue.

Secretario: El/la Secretario/a del Consell Rector del PMHRIBA ejercerá las funciones de Secretario de la Mesa y actuará en la misma con voz pero sin voto.

Vocales:

El Interventor/Tesorero Municipal, o persona en quien delegue.

El Gerente del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA o persona en quien delegue

El Director General de Benestar i Drets Social de l'Ajuntament de Palma, o persona en quien delegue

Un miembro de los Servicios Jurídicos del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA

Un miembro de los Servicios Técnicos del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA.

La Mesa de Contratación podrá contar con la ayuda y asistencia de una Comisión Técnica para la elaboración de las valoraciones de conformidad a lo establecido en las bases técnicas y administrativas del procedimiento.

Llegado el caso, la Comisión Técnica contará necesariamente con la asistencia de los siguientes miembros:

- Un miembro de los Servicios Sociales de la Regidoria de Benestar i Drets Social de l'Ajuntament de Palma, designado por el Director General de Benestar i Drets Socials.
- Un miembro de los Servicios Jurídicos del PMHRIBA, designado por el Gerente del PMHRIBA.
- Un miembro de los Servicios Técnicos del Patronat Municipal de l'Habitatge, designado por el Gerente del PMHRIBA.

**6. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS.** Las ofertas que se presenten deberán estar sometidas a los criterios de valoración que se determinan a continuación, que serán los que se tendrán en cuenta por parte de la Comisión Técnica a la hora de realizar sus informes y por parte de la Mesa de Contratación para evaluar las ofertas presentadas.

**6.1. EL PRECIO. PRECIO MÁXIMO POR M2 DE ADQUISICIÓN POR VIVIENDA.** Se fija la cantidad de 1.700€ como precio máximo de adquisición por m<sup>2</sup> de superficie útil.

Al precio máximo por metro cuadrado, se aplicará un coeficiente corrector (CC) en función del estado de conservación, que variará entre 1 y 0,55, y que se determinará por los Servicios Técnicos del PMHRIBA en los informes que emitirá sobre cada una de las viviendas ofertadas, del siguiente modo:

1	En perfecto estado de conservación, con renovación de instalaciones y acabados	Coficiente 1
2	En buen estado de conservación con renovación de instalaciones	coeficiente 0,90
3	En estado regular de conservación sin renovación de instalaciones pero con renovación de otros elementos	coeficiente 0,80
4	En estado regular de conservación sin ningún tipo de renovación	coeficiente 0,70
5	En mal estado de conservación	coeficiente 0,55

Para ajustar la valoración, se considerarán otros aspectos, con los siguientes coeficientes complementarios:

A. Calidades de los acabados constructivos y de cerramientos:

Buenos: coeficiente entre 1,01 hasta 1,05  
 Medias: coeficiente 1,00  
 Bajas/Mínimas coeficiente entre 0,95 hasta 0,99

B. Calidades de las instalaciones:

Buenos: coeficiente entre 1,01 hasta 1,05  
 Medias: coeficiente 1,00  
 Bajas/Mínimas: coeficiente entre 0,95 hasta 0,99

C. Estado de conservación del edificio donde se ubica la vivienda:

Buenos: coeficiente entre 1,01 hasta 1,05  
 Medias: coeficiente 1,00  
 Bajas/Mínimas: coeficiente entre 0,95 hasta 0,99

Independientemente de la determinación del estado de conservación de la vivienda que haga el propietario de la misma en su oferta, éste se fijará por el informe de valoración que realizarán los Servicios Técnicos y/o Sociales del Ajuntament de Palma o del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA de conformidad a lo contenido en las presentes bases, estándose en caso de disconformidad, a lo que determine el informe emitido por éstos últimos.

#### 6.2. CRITERIOS CORRECTORES DEL VALOR DE LAS VIVIENDAS A ADQUIRIR. LA ANTIGÜEDAD.

La antigüedad de la vivienda será considerada un Criterio corrector del valor de las viviendas a adquirir.

Así, se determina que al valor de las viviendas a adquirir se le aplicará un coeficiente corrector (CC) en función de su antigüedad, que variará entre 0 y 1, y que se determinará por los Servicios Técnicos del PMHRIBA en los informes que emitirá sobre cada una de las viviendas ofertadas, del siguiente modo:

1	Viviendas de hasta 5 años de antigüedad.	Coeficiente 1
2	Viviendas de entre 6 y 20 años de antigüedad.	coeficiente 0,90
4	Viviendas de entre 21 y 50 años de antigüedad.	coeficiente 0,70
5	Viviendas de más de 50 años de antigüedad.	coeficiente 0,55

La antigüedad de la vivienda será el periodo de tiempo, computado en años completos, existente entre la fecha de presentación al concurso y la fecha de la construcción. Se entiende por *fecha de la construcción* la que conste en el certificado final de obra expedido por la dirección facultativa de la construcción o reforma integral.

La antigüedad podrá también determinarse por cualquier prueba admitida en derecho, y, en especial, por la fecha que conste en la correspondiente escritura, por el certificado de antigüedad emitido por el Catastro o por la información existente en el registro de la propiedad.

Cuando en la edificación se hayan realizado obras de reforma con posterioridad a la fecha de construcción, se obtendrá su fecha de antigüedad equivalente para un estado de conservación normal, de acuerdo a la siguiente fórmula, establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:



$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Siendo:

*Fa* = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

*Fc* = fecha de construcción o implantación.

*Fr* = fecha de reforma o rehabilitación

*i* = coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente *i* adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral, adoptando los siguientes valores:

*i* = 0,25, con reforma mínima

*i* = 0,50, con reforma media

*i* = 0,75, con reforma total

*i* = 1,00, con rehabilitación integral

*Rehabilitación integral:* cuando la cuantía económica de las obras de supere el 75 % de la cuantía que supondría realizar esa misma obra de nueva planta y, además, sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción, en este caso, será el que corresponda a la fecha de rehabilitación.

*Reforma total:* cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50 % e inferior al 75 % de la cuantía que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

*Reforma media:* cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25 % e inferior al 50 % de la cuantía que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

*Reforma mínima:* cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25 % de la cuantía que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Independientemente de la determinación del valor de la vivienda que haga el propietario de la misma en su oferta, éste se fijará por el informe de valoración que realizarán los Servicios Técnicos y/o Sociales del Ajuntament de Palma o del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA de conformidad a lo contenido en las presentes bases, estándose en caso de disconformidad, a lo que determine el informe emitido por éstos últimos.

**7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN. CRITERIOS TÉCNICOS Y CRITERIOS SOCIALES.** El contenido de las ofertas presentadas será evaluado conforme a los siguientes criterios técnicos y sociales de adjudicación:

**7.1. CRITERIOS TÉCNICOS.** Para la valoración del Informe Técnico se atenderá a los siguientes criterios:

7.1.1) El precio. Se valorará de 0 a 40 puntos la rebaja porcentual sobre el precio máximo fijado en estas bases.

Método de puntuación: En el presente criterio se concederá un punto por cada punto porcentual de rebaja en el precio ofertado, hasta un máximo de 40 puntos, puntuación máxima que se otorgará aunque la rebaja porcentual en el precio ofertado supere dicho porcentaje.

7.1.2) Superficie de la vivienda. Las ofertas presentadas se valorarán y puntuarán agrupadas en cada una de las tipologías de vivienda A, B, C y D, según su superficie y composición, definidas en las bases técnicas.

7.1.3) Estado de conservación de la vivienda:

- Viviendas en buen estado 30 puntos
- Viviendas en estado regular 15 puntos
- Viviendas en mal estado 5 puntos

7.1.4) Accesibilidad de la vivienda:

- Viviendas con ascensor y sin barreras arquitectónicas 30 puntos
- Viviendas con ascensor y con barreras arquitectónicas 10 puntos
- Viviendas sin ascensor en planta primera o segunda 5 puntos
- Viviendas sin ascensor en planta tercera. 0 puntos

No se aceptará ninguna oferta por viviendas que se encuentren en pisos superiores a la tercera planta sin ascensor.

7.1.5) Suministros de la vivienda:

- Viviendas que disponen de todos los suministros básicos (agua, electricidad i/o gas) contratados i en perfectas condiciones 30 puntos
- Viviendas que no disponen de todos los suministros básicos (agua, electricidad i/o gas) pero si de alguno de ellos y/o con deficiencias. 10 puntos

No se aceptará ninguna oferta por viviendas que no sean susceptibles de conseguir de los suministros básicos (agua, electricidad i/o gas) que carezcan en el momento de la oferta.

**7.2. CRITERIOS SOCIALES.** Para la valoración del Informe Social se atenderá a los siguientes criterios:

7.2.1) Conexiones transporte público:

- Disponibilidad de acceso al transporte público en un radio máximo de 0,5km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta. 5 puntos
- Disponibilidad de acceso al transporte público más allá de un radio de 0,5km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta o ausencia de acceso al transporte público. 0 puntos

7.2.2) Equipamientos y servicios básicos (centros de enseñanza obligatoria y PAC)

- Dispone de ambos equipamientos y servicios básicos en un radio máximo de 1km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta. 5 puntos
- No dispone de un equipamiento o servicio básico en un radio máximo de 1km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta. 3 puntos
- No dispone de ninguno de los equipamientos o servicios básicos en un radio máximo de 1km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta. 0 puntos

**7.2.3) Equipamientos e infraestructuras diferentes de los básicos en un radio máximo de 1km de la puerta de la vivienda o del edificio donde radique ésta:**

- Dispone de centros de educación infantil (0-3 años) 1 punto
- Dispone de centros de enseñanza NO obligatoria 1 punto
- Dispone de Unidad Básica de Salud 1 punto
- Dispone de establecimientos de entidades financieras 1 punto
- Dispone de comercios 1 punto
- Dispone de mercado municipal 1 punto
- Dispone de zonas verdes 1 punto
- Dispone de zonas verdes con zona de juegos infantiles 1 punto
- Dispone de farmacias 1 punto
- Dispone de biblioteca 1 punto
- Dispone de infraestructuras deportivas 1 punto
- Dispone de centro cultural 1 punto

**7.3. CRITERIO DE ZONIFICACIÓN. ZONAS DE UBICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.** El Ajuntament de Palma pretén, a través del presente procedimient, adquirir el mayor número posible de viviendas y a su vez intentar que éstas den la mejor respuesta posible a aquellas necesidades de vivienda o a los programas y actuaciones municipales en el ámbito de la vivienda, de tal manera que al final del procedimient se haya ampliado en la mayor medida posible el parque de viviendas municipales y que esta ampliación pueda dar solución a las necesidades actuales que en materia de vivienda precisa el Consistorio. Si bien debido a la existencia de barrios que presentan un mayor índice de vulnerabilidad según el Informe de la Detección de situaciones de pobreza y/o exclusión social de la población de Palma, Regiduria de Benestar i Drets Socials de abril de 2017, las viviendas ofertadas de las diferentes barriadas se atenderán a los siguientes valores catastrales:

- Situada en barriadas que el valor catastral de la vivienda se encuentre entre 40.000 y 80.000 €: 5 puntos
- Situada en barriadas que el valor catastral de la vivienda se encuentre entre 80.001 y 100.000 €: 3 puntos
- Situada en barriadas que el valor catastral de la vivienda sea superior a 100.000 €: 1 puntos
- Situada en barriadas que el valor catastral de la vivienda sea inferior a 40.000 €: 0 puntos

**8. PONDERACIÓN DE LOS CRITERIOS.** De conformidad con lo establecido en el Art. 150 LCSP, se determina la ponderación de los Criterios contenidos en las presentes bases de conformidad a la siguiente distribución:

CRITERIOS	PONDERACIÓN
PRECIO	50%
CRITERIOS TÉCNICOS	20%
CRITERIOS SOCIALES	20%
CRITERIO DE ZONIFICACIÓN	10%

**9. EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.** Finalizado el plazo de presentación de proposiciones, La Mesa calificará, en acto interno, los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el SOBRE A presentados por los licitadores.

Si la Mesa observare defectos materiales en la documentación presentada lo comunicará a los interesados, y concederá un plazo no superior a TRES (3) días hábiles para que el licitador subsane el error. Ésta comunicación se podrá realizar mediante mensaje telefónico o correo electrónico, acreditándose la recepción en cualquier caso.

La falta de subsanación en el plazo conferido supondrá la exclusión de la proposición.

La Mesa de Contratación, a efectos de completar las ofertas presentadas por los licitadores, podrá recabar de éstos las aclaraciones que estime oportunas sobre los certificados y documentos presentados, así como de requerirlos para la presentación de otros documentos complementarios.

La Mesa, una vez calificada la documentación del SOBRE A y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas o particulares que se ajustan a los criterios de selección de las mismas, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

En el acto público de apertura de proposiciones (a celebrar en el lugar, fecha y hora anunciados en el Perfil del Contratante del PMHRIBA) la Mesa elaborará y notificará mediante la publicación en el Perfil del Contratante del PMHRIBA la lista provisional de licitadores admitidos o excluidos. Se ofrecerá un plazo de CINCO (5) días para presentar alegaciones a las mismas.

Pasado el plazo, sin que se produzca alegación alguna, se considerará que las listas obtienen la determinación de definitivas. De producirse, la Mesa se reunirá y las estudiará, resolviendo lo que procediera, publicando su decisión en el Perfil del Contratante del PMHRIBA.

Seguidamente la Mesa procederá a la apertura del SOBRE B de las proposiciones de los licitadores admitidos que contienen la propuesta económica y demás documentación requerida para la valoración del procedimiento.

La Mesa deberá solicitar, antes de formular la propuesta de adquisición, un informe Técnico a la Comisión Técnica sobre de las proposiciones en atención a los criterios de valoración que se recogen en los Pliegos Técnicos. El informe deberá estar a disposición de la Mesa en un plazo máximo de DIEZ (10) días hábiles.



Tras la recepción y estudio del informe emitido por la Comisión Técnica valorando las propuestas de adquisición recibidas, la Mesa determinará la oferta a realizar a los licitadores de acuerdo a los Criterios de Adjudicación.

En caso de discrepancia entre el precio ofertado por el licitador y el precio final que determine la Mesa de Contratación en función de los informes técnicos de valoración, prevalecerá este último. Para este supuesto, la Mesa publicará en el Perfil del Contratante del PMHRIBA el resultado de la valoración y simultáneamente remitirá al licitador una comunicación con el precio que ésta proponga, a los efectos de darle a conocer su propuesta.

En la misma comunicación se dará un plazo de DIEZ (10) días hábiles siguientes para que el licitador comunique a la Mesa si está conforme con el mismo y si consiente y acepta la venta al Ajuntament de Palma del inmueble ofertado por el precio propuesto. El rechazo expreso o el silencio a la comunicación del licitador a la oferta realizada por la Mesa de Contratación, supondrá su renuncia a la continuación en el procedimiento de adjudicación y a su exclusión del mismo.

**10. CLASIFICACIÓN DE LAS OFERTAS. ADJUDICACIÓN DEFINITIVA Y NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.** La Mesa de Contratación, una vez recibidos los informes preceptivos de los técnicos, y estudiadas y valoradas todas las ofertas presentadas, formulará la propuesta que estime oportuna al órgano de contratación, para lo que elaborará una lista de inmuebles susceptibles de ser adquiridos, ordenados por orden decreciente de puntuación, y en la que fijará el precio a abonar por cada uno de ellos, su ubicación, el titular del inmueble, su estado y la disponibilidad del mismo.

La Administración tendrá plena libertad para seleccionar de entre todas las proposiciones la más ventajosa para sus intereses, bien sea en función al precio ofrecido, bien al objeto de cubrir las necesidades que originan este concurso, bien atendiendo a la disponibilidad presupuestaria y a la optimización de los recursos económicos destinados a la licitación, bien atendiendo a los Criterios de Selección de ofertas fijados en la Cláusula 6 de los Pliegos Técnicos, bien a las demás circunstancias a valorar o, si así lo estimara, declarar desierta la licitación.

La adjudicación se hará a uno o varios de los oferentes para la adquisición de las viviendas ofertadas hasta el límite que determine la disponibilidad presupuestaria para la adquisición de viviendas fijada en las bases técnicas. No será condición indispensable del procedimiento la disposición total de la partida presupuestaria, pudiéndose disponer sólo parte de la misma.

El órgano de contratación requerirá entonces al o a los adjudicatarios para que en el plazo de DIEZ (10) días hábiles, presenten ante el PMHRIBA la documentación actualizada contenida en el Punto 1.2.

Durante este plazo, los adjudicatarios deberán aportar los documentos acreditativos de estar al corriente de los gastos de comunidad del edificio donde se ubica la vivienda ofertada y de las cuotas hipotecarias que pesaren sobre el mismo si fuera el caso, si no los hubiere aportado con anterioridad o si por el órgano de contratación se pudiera entender que precisan ser actualizados.

Las proposiciones presentadas, tanto las declaradas admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas, serán archivadas en su expediente. El órgano de contratación deberá adjudicar entonces los contratos en el plazo de CINCO (5) días hábiles siguientes, adjudicación que deberá ser motivada y se publicará en el Perfil del Contratante del PMHRIBA.

La notificación deberá realizarse individualmente a los licitadores y podrá efectuarse por correo electrónico a la dirección que éstos hubieren designado al presentar sus proposiciones.

**11. EXENCIÓN DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA DEFINITIVA.** Dada la especialidad del contrato, y atendidas las circunstancias del mismo, en el que el pago del precio no habrá de hacerse hasta el momento en que se otorgue el contrato de compraventa, se exime a los adjudicatarios del depósito de garantía definitiva.

De no cumplir el requisito de aportar aquella documentación actualizada o en el caso de que se comprobara que el licitador no está al corriente de sus obligaciones de pago los gastos de comunidad o cuotas hipotecarias si fuere el caso, hará que decaiga la adjudicación provisional.

**12. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.** Dada la especialidad del contrato, la formalización se realizará mediante el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y se efectuará dentro de los DOS (2) meses siguientes a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación.

Para el caso de que llegada la fecha de la firma de la escritura pública, la situación jurídica de la finca hubiera cambiado respecto de la justificada en el procedimiento, no se dispusiera de la conformidad de la entidad acreedora del préstamo hipotecario que pudiera gravar la vivienda o ésta se hallara ocupada, o fuera por cualquier causa por la que el Ajuntament de Palma no pudiera recibir la posesión de la misma, se revocará la adjudicación definitiva, resolviéndose el contrato y quedando el Ayuntamiento liberado de la obligación de pago y de la formalización del contrato.

Igualmente se revocará la adjudicación en el caso de incomparecencia de la persona obligada a formalizar el contrato en la fecha fijada para su formalización.

Si las causas de no formalización son imputables a la Administración, se tendrá que indemnizar al licitador de los daños y perjuicios que se le pudieran haber causado.

**13. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.** La resolución del contrato tendrá lugar en los supuestos que se señalan en este Pliego y en los fijados en la Ley y en su defecto, por las causas generales establecidas en el Código Civil.

**14. GASTOS.** Será por cuenta del vendedor el importe del impuesto sobre el incremento de valor de bienes inmuebles de naturaleza urbana (plusvalía), siendo de cuenta del Ayuntamiento el ITPAJD y los gastos notariales y registrales que origine la compraventa.



SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

ANEXO I

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D/Dña.

.....  
vecino/a de ..... con domicilio en  
..... nº .....  
titular del DNI ..... y teléfono .....  
correo electrónico .....

MANIFIESTA

Que estoy informado/a de las condiciones y los requisitos que se exigen para poder ser licitador en el procedimiento abierto para la adquisición de viviendas de acogida familiar municipal por parte de L'AJUNTAMENT DE PALMA

Que me comprometo, en nombre propio (o en nombre y representación de la ..... con NIF/CIF.....), a licitar en el mismo con sujeción estricta a los requisitos y a las condiciones estipuladas en los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas del contrato

Que la oferta que presento por el inmueble sito en la calle ..... de Palma, (Finca ..... del Registro de la Propiedad ... de Palma) es de ..... €

En ....., ..... De .....de 2019

(lugar, fecha y firma del licitador/a)

Ajuntament

Àrea de Model de Ciutat, d'Urbanisme i Habitatge Digne



SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

ANEXO II

**DECLARACIÓN DEL ARTÍCULO 71 de la LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO**

D/Dña. .... vecino/a de ..... con domicilio en calle  
..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
....., actuado en mi propio nombre y representación

DECLARO

Que no me hallo en ninguna de las causas de prohibición, incompatibilidad o incapacidad para contratar con el sector público de las recogidas en la Ley de ....., y asimismo, declaro que me encuentro al corriente de mis obligaciones tanto con la administración tributaria estatal y autonómica, con la Seguridad Social y con el Ayuntamiento de Palma y el PMHRIBA.

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.

Ajuntament



Àrea de Model de Ciutat, d'Urbanisme i Habitatge Digne



SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

ANEXO III

COMPROMISO DESALOJO PROPIETARIO

D/Dña. .... vecino/a de ..... con domicilio en calle  
..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
.....

MANIFIESTO

que ocupo junto con ..... la vivienda señalada  
como mi domicilio, ofrecida en venta al ayuntamiento de Palma, y en cumplimiento de los  
Pliegos que regulan la contratación,

ME COMPROMETO

a desalojar dicha vivienda con antelación a la fecha de la firma del contrato de compraventa,  
dejándola libre, vacua y expedita a disposición del Ayuntamiento de Palma.

Asimismo, manifiesto que en caso de no hacerlo, acepto y entiendo que la adjudicación, si la  
hubiere, decaería quedando resulta de pleno derecho y sin que me corresponda ningún  
derecho por ello

Firman la presente, junto a mí, las personas mayores de edad que conviven en la vivienda  
ofertada, asumiendo solidaria e íntegramente el presente compromiso y los resultados de su  
incumplimiento.

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.



**ANEXO IV**

**COMPROMISO DESALOJO OCUPANTE**

D/Dña. .... vecino/a de ..... con domicilio en calle  
..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
.....

**MANIFIESTO**

Que ocupo junto con ..... y en virtud de  
..... (expresese el derecho por el que ocupa la vivienda) de  
fecha ..... la vivienda señalada como mi domicilio, ofrecida en venta al  
Ayuntamiento de Palma, y en cumplimiento de los Pliegos que regulan la contratación

**DECLARO EXPRESAMENTE**

Que conozco el precio y demás condiciones de la venta al Ayuntamiento de la vivienda que  
ocupo y RENUNCIO EXPRESAMENTE a los cualesquiera derechos, incluidos los de tanteo y  
retracto, que puedan corresponderme en relación a dicha vivienda, COMPROMETIÉNDOME a  
elear a documento público dicha renuncia si ello fuera requerido por el Ayuntamiento de  
Palma.

Asimismo, ME COMPROMETO a desalojar dicha vivienda con antelación a la fecha de la firma  
del contrato de compraventa, dejándola libre, vacua y expedita a disposición del Ayuntamiento  
de Palma.

Asimismo, manifiesto que en caso de no hacerlo, acepto y entiendo que la adjudicación, si la  
hubiere, decaería quedando resulta de pleno derecho y sin que me corresponda ningún  
derecho por ello

Firman la presente, junto a mí, las personas mayores de edad que conviven en la vivienda  
ofertada, asumiendo solidaria e íntegramente el presente compromiso y los resultados de su  
incumplimiento.

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.



ANEXO V

SERVEIS JURÍDICS  
INFORMAT  
FAVORABLEMENT

### AUTORIZACIÓN DE ACCESO A LA VIVIENDA

D/Dña. .... OCUPANTE de ..... con domicilio en  
calle ..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
.....

### AUTORIZO EXPRESAMENTE

al personal del Ayuntamiento y/o del Patronat Municipal de l'Habitatge RIBA, a acceder a todas y cada una de las dependencias de la vivienda de mi propiedad objeto de mi oferta de venta al Ayuntamiento con la finalidad de comprobar su estado de conservación y realizar una valoración de la misma, incluyendo la presente autorización la toma de fotografías o videos.

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.



ANEXO VI

DECLARACIÓN INFORME DE EVALUACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

D/Dña. .... vecino/a de ..... con domicilio en calle  
..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
....., actuado en mi propio nombre y representación

DECLARO

Que la vivienda que ofrezco en venta al Ayuntamiento de Palma la vivienda de mi propiedad sita en la calle ..... nº ....., **NO ESTÁ AFECTADA** por ningún expediente en el Departamento del Informe de Evaluación de los Edificios de l'Ajuntament de Palma.

Que la vivienda que ofrezco en venta al Ayuntamiento de Palma la vivienda de mi propiedad sita en la calle ..... nº ....., **ESTÁ** afectada por el expediente ..... en el Departamento de Inspección de la Edificación de l'Ajuntament de Palma, y que ha presentado:

- la inscripción del informe favorable en el libro registro municipal, en su caso
- la realización de las obras correspondientes o la exoneración de realizar la inspección en los términos de la normativa aplicable.

Si ya existiera un Expediente, deberá consignarse su referencia. Si no estuviera obligado también deberá referirse dicha situación. Anexo VI

(Táchese lo que NO proceda)

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.



**ANEXO VII**

**DECLARACIÓN DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

D/Dña. .... vecino/a de ..... con domicilio en calle  
..... nº ....., titular del DNI nº  
..... y teléfono ....., correo electrónico  
....., actuado en mi propio nombre y representación

**DECLARO**

Que la vivienda que ofrezco en venta al Ayuntamiento de Palma la vivienda de mi propiedad sita en la calle ..... nº ....., NO ESTÁ afectada por ningún expediente de disciplina urbanística u orden de ejecución en vigor a la fecha de la presentación de su oferta.

Palma, a ..... de ..... de 2019

Fdo.