



BASES PER A L'ADQUISICIÓ MITJANÇANT CONVOCATÒRIA PÚBLICA D'UN ESTOC D' HABITATGES ACABATS O SEMIACABATS PER A SER DESTINATS A HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA.

I.- INTRODUCCIÓ.

La finalitat primordial de l' Institut Balear de l'Habitatge, IBAVI, tal com es recull en el seu Decret de Regulació (D. 17/2000), és la de promoure habitatges de protecció pública en qualsevol dels seus règims.

La política d'habitatge que l'IBAVI duu a terme actualment, està orientada als col·lectius amb dificultats per accedir a un habitatge digne i adequat a les seves possibilitats econòmiques, els quals s'han vist especialment afectats per la desacceleració econòmica dels darrers temps.

Així doncs, els criteris d'oportunitat que vénen marcats per l'esmentada conjuntura econòmica i que afavoreixen l'existència d'un important estoc d'habitatge lliure susceptible d'aprofitament, recomanen que per part de l'IBAVI s'estudiï la viabilitat tècnica i econòmica de l'adquisició de part d'aquest estoc d'habitatge acabat per poder posar en el mercat, a curt termini, habitatge protegit a l'abast dels sectors de la població més perjudicats i facilitar d'aquesta manera l'exercici del seu dret constitucional a gaudir d'un habitatge digne i adequat.

II.- OBJECTE.

Constitueix l'objecte d'aquesta convocatòria l'adquisició per l'IBAVI d'habitatges acabats o en construcció (en el moment de la sol·licitud) per a ser lliurats un cop acabats, situats a tot l'àmbit de les Illes Balears, per a la seva destinació a habitatges de protecció pública, ja sigui en règim de lloguer o de compravenda, amb qualificació de renda bàsica i de preu general, respectivament.

Es podran oferir edificis complets i/o escales completes, preferentment amb aquest ordre.

Els habitatges s'entregaran a l'IBAVI un cop acabats i qualificats com a de protecció pública.

III.- ENTITAT CONVOCANT.

L'entitat convocant és l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), empresa pública autonòmica constituïda pel Decret 113/1986, de 30 de desembre, i regulada pel Decret 17/2000, d'11 de febrer.

IV.- PUBLICITAT.

Aquesta convocatòria serà difosa públicament mitjançant la inserció dels corresponents anuncis en un diari d'àmbit provincial de Balears, al BOIB i a la pàgina web de l'IBAVI (<http://ibavi.caib.es>).

V.- PERSONES QUE PODEN PARTICIPAR EN LA CONVOCATÒRIA.

Podran presentar-se totes aquelles persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i no es trobin compreses en alguna de les circumstàncies previstes a l'article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic (LCSP), ni incorrin a

les assenyalades a la Llei 2/1996, de 19 de novembre, d'Incompatibilitats dels membres de Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

VI.- PRESENTACIÓ DE LES OFERTES.

Les persones interessades hauran de presentar les seves proposicions amb la documentació descrita a la clàusula VIII d'aquestes bases, en el registre general de les oficines de l'IBAVI, c/ Manuel Azaña, núm. 9, Palma, entre el dia 15 de setembre i les 14.00 h del dia 24 d'octubre de 2008.

Les proposicions també es podran presentar per correu, si bé en aquest supòsit, i en la mateixa data de presentació, els licitadors hauran de justificar la data de lliurament de la tramesa a l'oficina de Correus i, simultàniament, anunciar a l'IBAVI, per fax (971 468829) o telegrama, la remissió de l'oferta, amb el benentès que, sense la concurrència d'aquests requisits, la proposició no s'admetrà si és rebuda fora del termini fixat a l'anunci de licitació. No obstant això, transcorreguts 5 dies naturals des de l'acabament del termini, no s'admetrà cap proposició enviada per correu o missatgeria.

VII. PREU MÀXIM DE COMPRA.

PREUS màxims de compra per part de l'IBAVI:

Municipi (A.T)(1)	Preu m2 s.u. habitatge(2)	Preu plaça d'aparcament	Preu traster
A			
A1	1.900€/m2	24.000 €* 12.000 €**	5.000 €
A2	1.750 €/m2	12.000 €* 9.000 €**	3.000€
B	1.550 €/m2	12.000 €* 6.000 €**	3.000 €
C	1.350 €/m2	10.000 €* 6.000 €**	2.500 €

(1) Grup A: *A1: Ciutadella, Eivissa, Maó, Palma.*

A2: Alcúdia, Andratx, Artà, Banyalbufar, Búger, Bunyola, Calvià, Campos, Capdepera, Deià, Es Castell, Es Migjorn Gran, Escorca, Esporles, Estellencs, Formentera, Fornalutx, Llubí, Llucmajor, Marratxí, Montuiri, Pollença, Puigpunyent, Santa Eulàlia, Santa Margalida, Sant Antoni, Santanyí, Sa Pobla, Sant Llorenç, Sant Lluís, Selva, Ses Salines, Sóller, Son Servera, Valldemossa.

Grup B: *Alaior, Alaró, Algaida, Binissalem, Campanet, Consell, Costitx, Es Mercadal, Felanitx, Ferreries, Inca, Lloret, Lloseta, Manacor, Mancor de la Vall, Maria de la Salut, Muro, Porreres, Santa Maria, Sant Joan de Labritja, Sant Josep, Sencelles, Sineu.*

Grup C: *Ariany, Petra, Santa Eugènia, Sant Joan, Vilafranca.*

* Preu aparcament soterrat

** Preu aparcament en superfície

(2) Càlcul de superfícies per HPP: art. 4 RD 3148/1978, de 10 de novembre.

“S’entén per superfície útil la del sòl de l’habitatge, tancat pel perímetre definit per la cara interior dels seus tancaments amb l’exterior o amb altres habitatges o locals de qualsevol ús. Així mateix inclourà la meitat de la superfície de sòl dels espais exteriors d’ús privatiu de l’habitatge tal com terrasses, miradors, estenedors i altres, fins a un màxim del 10 per 100 de la superfície útil tancada.

Del càlcul de superfície útil queda exclosa la superfície ocupada en planta pels tancaments interiors de l’habitatge, fixos o mòbils, pels elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 100 cm², així com la superfície de sòl en la que l’alçada lliure sigui inferior a 1’50 m².

Quan es tracti d’habitatges iguals i disposats en columna vertical, dins d’un mateix edifici per al càlcul de les superfícies ocupades en planta pels elements estructurals verticals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a 10 cm², es prendrà la mitja aritmètica dels valors corresponents als habitatges situats en les plantes inferior i superior de la columna, sempre que la divergència entre aquells valors no sigui superior al 100 per 100.

Cas d’edificacions a les que s’estengui la protecció oficial d’acord amb l’article segon del present Reial Decret, s’entendrà per superfície construïda per 0’80.”

VIII. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR.

Amb la proposició, presentada d’acord amb el model de l’annex I d’aquestes bases, els interessats hauran de lliurar la següent documentació:

- Documents que acrediten la personalitat de l’empresari i la seva representació legal.
- Declaració responsable de no trobar-se afecte per cap prohibició de les descrites a l’article 49 de la Llei 30/2007, de 30 d’octubre, i de no incórrer a les circumstàncies assenyalades a la Llei 2/1996 de 19 de novembre d’Incompatibilitats dels membres de Govern i dels alts càrrecs de la Comunitat de les Illes Balears.
- Emplaçament (municipi i adreça),
- Llicència municipal.
- Qualificació provisional d’habitatge de protecció pública, pels que ja són HPP.
- Escriptura pública acreditativa de la titularitat dominical de l’immoble, oportunament inscrita en el Registre de la Propietat corresponent.
- Referència cadastral.
- Escriptura pública de declaració d’obra nova i divisió horitzontal de la promoció, oportunament inscrita en el Registre de la Propietat.
- Prepolissa de l’assegurança decenal.
- Contracte d’execució de les obres amb l’empresa constructora.
- Les assegurances de responsabilitat civil i tot risc de la construcció, referida la segona a la promoció objecte de la proposta.
- Còpia del projecte bàsic en suport digital i memòria descriptiva d’aquest, justificativa de la solució adoptada i exposició dels aspectes fonamentals de les característiques generals del projecte, incloent esbós de façana, plànols de plantes i seccions de distribució d’habitatges, tipus i qualitat dels materials, i quadre de superfícies de cada un dels habitatges amb expressió de la superfície útil i construïda corresponents a cada una de les plantes de l’edifici amb els distints usos (garatges, trasters, locals, cambres d’instal·lacions, etc.).
- Projecte executiu i estudi de seguretat i salut.
- Memòria de qualitats amb definició de la classe i qualitat dels materials, elements constructius, acabats i instal·lacions.
- Estudi econòmic financer compressiu dels costos totals de la promoció i medis financers.
- Reportatge fotogràfic de l’estat actual dels habitatges.

A més, i cas que l'oferta es refereixi a habitatges acabats:

- El certificat final d'obres municipal.
- El certificat final emès per la direcció facultativa de l'obra.
- Qualificació definitiva d'habitatge de protecció pública, si ja són HPP.
- L'assegurança decennal del promotor.

Tota la documentació que es presenti haurà de ser original o fotocòpia compulsada.

IX. COMISSIÓ SELECCIONADORA.

La Comissió seleccionadora estarà composta per:

- El director general d'Arquitectura i Habitatge, o persona que delegui.
- La directora gerent de l'IBAVI, o persona que delegui.
- La directora del Departament de Sòl o persona que delegui.
- La directora del Departament Jurídic o persona que delegui.
- El director del Departament Tècnic o persona que delegui

X.- CRITERIS DE VALORACIÓ PER A L'EXAMEN DE LES OFERTES.

La Comissió seleccionadora exclourà del present concurs sense passar-ne a valorar la documentació presentada: totes aquelles propostes rebudes fora del termini establert per a la presentació de les mateixes; les propostes que incloguin habitatges que incompleixin la normativa urbanística vigent; i els que, no estant qualificats com a habitatges de protecció pública, no puguin adaptar el projecte ni adequar l'edificació existent a la legislació pròpia d'aquests tipus d'habitatges ni al reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

Per a la resta de propostes s'actuarà de la forma següent: Per a la valoració de les proposicions i la seva idoneïtat s'hauran d'atendre als criteris directament vinculats a l'objecte del contracte i que venen referits a continuació:

- Només seran objecte de valoració per part de la Comissió seleccionadora, les ofertes referides a: A) edificacions que ja comptin amb la qualificació d'habitatge protegit per part de la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques, o B) les relatives a habitatges lliures, respecte de les quals sigui viable l'adaptació del projecte per tal que puguin reunir-se els requisits indispensables per obtenir la qualificació com a habitatges de protecció pública i la seva adequació a la normativa vigent per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques.
- Es tindrà en compte per a la selecció definitiva: localització de la promoció dins el municipi; preferència per aquest ordre: edificis complets i/o escales completes; la definició de les característiques i qualitats dels elements constructius, acabats i instal·lacions; l'adopció de mesures de millora mediambiental, valorant la utilització de solucions constructives senzilles que simplifiquin el manteniment de l'edifici i el seu menor grau d'envelliment.
- Un cop valorat tot allò exposat anteriorment, es tindrà en compte per a la selecció definitiva, i en el cas que hi hagi diverses propostes dins un mateix municipi amb les mateixes condicions arquitectòniques, constructives i tècniques en general o molt semblants, la proposta que presenti un preu més baix.

Considerada la limitació del preu de compra als paràmetres d'HPP, l'IBAVI podrà autoritzar que la relació inclosa a la memòria de qualitats del projecte, sigui objecte de modificació pel promotor,



sempre que amb el canvi s'observin les normes tècniques de disseny i qualitat previstes a la legislació aplicable en la matèria a l'àmbit de l'habitatge protegit.

L'IBAVI, prèvia anàlisi de l'estudi de demanda que s'hagi elaborat respecte dels municipis on se situïn els habitatges que s'ofereixin, i després de sol·licitar, si escau, els informes tècnics i de valoració que estimi convenients, i de visitar, si cal, les promocions objecte de l'oferta, classificarà les proposicions presentades, atenent-se al resultat de la valoració abans esmentada.

XI.- SELECCIÓ DE LES OFERTES I EXECUCIÓ DEL CONTRACTE.

L'IBAVI seleccionarà motivadament les ofertes que s'ajustin a l'objecte del contracte i, aprovada l'adquisició pel seu Consell d'Administració, se signarà amb el propietari una opció de compra mitjançant la qual l'IBAVI abonarà el 10 % del total preu de la compravenda i el venedor es comprometrà a sol·licitar, si escau, la qualificació d'habitatge de protecció pública o modificació de l'existent. El pagament de la resta del preu es realitzarà, una vegada complides pel propietari les condicions que es faran constar en el document d'opció, i exercida aquesta per l'IBAVI, a l'entrega de l'immoble completament acabat i amb qualificació definitiva de protecció pública, moment en el que es formalitzarà l'escriptura pública de compravenda.

Les despeses de la compravenda seran abonades per ambdues parts, segons llei.

Els immobles s'entregaran totalment acabats, lliures de càrregues, gravàmens, impostos i qualsevol altre tipus de tribut o arbitri local, autonòmic o estatal.

XII. RÈGIM JURÍDIC.

Aquesta convocatòria i la contractació que se'n derivi, exclosa de l'àmbit de la LCSP (art. 4 L 30/2007), es troben sotmeses a les normes de dret privat i per a qualsevol litigi que pogués derivar-se seran competents els tribunals de l'ordre jurisdiccional civil de Palma.

ANNEX I

El Sr., domiciliat a,
carrer, núm., amb DNI núm....., major
d'edat, en nom propi (o en representació de l'empresa amb domicili
a, c/....., núm., i CIF.....),
assabentat de la convocatòria oberta per l'Institut Balear de l'Habitatge per a l'adquisició
d'habitatges acabats o en construcció per a ser lliurats un cop acabats, accepta íntegrament
les condicions establertes en aquest plec de bases i es compromet incondicionalment al seu
compliment, oferint a l' IBAVI, l' adquisició de
per la suma de €, IVA exclòs.

Així mateix, el licitador declara sota la seva responsabilitat que reuneix totes i cadascuna de les
condicions exigides per contractar i no està incurs en cap prohibició de les establertes a
l'article 49 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Lloc, data i signatura del licitador.