

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES

INDEX

1. JUSTIFICACIÓ D'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

1.1 Habitatges

1.2 Adscripció patrimonial

2. DEFINICIÓ I QUANTIA DEL CONTRACTE

2.1 Definició

2.2 Quantia

3. CARACTERÍSTIQUES I CONDICIONS TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

3.1 Característiques físiques, documentals i cost màxim dels habitatges.

4. VALORACIÓ DE LES OFERTES

4.1 Criteri objectiu relatiu a l'oferta econòmica

4.2 Criteris subjectius comuns independents per a cada grup

5. GARANTIES I ALTRES DESPESES.

1. JUSTIFICACIÓ D'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA

1.1.- HABITATGES

Atenent les necessitats de proveir d'habitatge assequible en el municipi i especialment d'incrementar de manera efectiva l'oferta d'habitatges a preus moderats en règim de lloguer social i facilitar-ne l'accés a la població, l'ajuntament impulsa el concurs d'un contracte per l'adquisició de 2 habitatges a preus per sota de mercat, en cas que trobi les oportunitats per portar-ho a terme.

Aquesta proposta d'actuació és coherent amb la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, així com la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge, així com amb la recent resolució de la Consellera de Territori de data 08.02.2024 per la que s'aprova provisionalment el Pla territorial sectorial d'habitatge, atès que ambdós marcs legals i de planificació en matèria d'urbanisme i d'habitatge, posen de relleu el dèficit acumulat d'habitatge amb preu assequible de què es disposa, que justifica la necessitat d'adoptar mesures de xoc immediates per fer-hi front que no admeten demora i que determinen el full de ruta que inspire les polítiques d'habitatge que s'engeguin els propers 15 anys a Catalunya, amb la finalitat de garantir el dret a l'habitatge.

1.2.- ADSCRIPCIÓ PATRIMONIAL

Els habitatges s'adscriuran al patrimoni municipal de sòl i habitatge per fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

2.- DEFINICIÓ I QUANTIA DEL CONTRACTE

2.1.- DEFINICIÓ

La contractació es determina sense lots.

Principalment la contractació consisteix en l'adquisició de 2 béns immobles per ús residencial situats en sòl urbà consolidat conformes amb el planejament urbanístic vigent. Aquests 2 habitatges han de tenir cadascun com a mínim una superfície útil de 45m² i un màxim de superfície útil de 120m².

A més, els habitatges hauran de ser susceptibles d'habitabilitat immediata atenent el seu condicionament interior en estat de bona conservació i disposar de cèdula d'habitabilitat vigent, sinó s'haurà de justificar mitjançant un certificat tècnic la impossibilitat de l'obtenció d'aquesta. També s'haurà d'aportar certificat d'eficiència energètica o certificat d'innecessarietat per motius objectius.

Preu màxim d'oferta fins a 124.000€ entre els 2 habitatges.

2.2.- QUANTIA

L'import màxim total del contracte és de 124.000€ que es detallen a continuació.



Els impostos que corresponen a cadascuna de les parts actuant seran conforme a la normativa vigent informant que l'ajuntament queda exempt de l'impost de transmissió patrimonial per ser adquirent una administració pública.

3. CARACTERÍSTIQUES I CONDICIONS TÈCNIQUES I ECONÒMIQUES

El present plec de prescripcions tècniques té la finalitat de definir les condicions tècniques que ha de complir el concurs de compra dels 2 habitatges, que poden ser a estrenar, usats o de segona mà, però en qualsevol cas aptes per ser habitables pràcticament d'immediat sense altres intervencions que les mínimes per a entrar-hi a viure.

Els habitatges (o l'edifici on es situïn) hauran de disposar d'etiqueta energètica conforme la regulació del certificat d'eficiència energètica o certificat d'innecessarietat per motius objectius. Així mateix els serveis comuns dels edificis on es situïn els habitatges hauran d'estar operatius i funcionar correctament.

Els bens immobles oferts, hauran d'acreditar estar al corrent de pagament de les seves despeses corresponents a la comunitat de propietaris, si és el cas. Així mateix s'avaluarà l'acreditació de la constitució de la comunitat de propietaris, també si és el cas, l'alta en els organismes sectorials competents d'instal·lacions i equips, així com la disposició del llibre de l'edifici i el seu contingut.

3.1.- CARACTERÍSTIQUES FÍSiques, DOCUMENTALS I COST MÀXIM DELS HABITATGES.

Els 2 habitatges hauran de tenir, cadascun, 45,00 m² ÚTILS com a mínim i fins a 124.000 € de valor màxim d'oferta, susceptible d'habitabilitat immediata atenent el seu condicionament interior en estat apte per a viure-hi, disposar de cèdula d'habitabilitat vigent, sinó s'haurà de justificar mitjançant un certificat tècnic la impossibilitat de l'obtenció d'aquesta i d'etiqueta energètica conforme la regulació del certificat d'eficiència energètica o certificat d'innecessarietat per motius objectius. Disposaran com a mínim d'una sala d'estar-menjador, una dependència de cuina -comunicada o independent a la sala d'estar menjador- i amb equip muntat, un dormitori i una cambra higiènica. Així com una zona de traster assignada a cadascun dels habitatges.

3.1.3 CARACTERÍSTIQUES COMUNS per cadascun dels 2 habitatges:

- Hauran d'estar aptes per a viure-hi i doncs en condicions de ser habitat d'immediat o bé requerir unes intervencions mínimes per entrar-hi a viure.
- Pel cas que siguin necessàries intervencions mínimes, en el procés d'avaluació de les ofertes presentades, es determinarà la quantitat econòmica d'inversió estimada per la reparació concreta.

Aquest còmput haurà de ponderar-se amb les ofertes, acumulant-se al preu únicament als efectes de la puntuació i resolució del concurs. La garantia del contracte haurà de salvaguardar vicis ocults o de funcionament que sorgeixin en els primers 6 mesos d'operativitat posteriors a la transmissió.

- Compliran les condicions d'habitabilitat del Decret 141/2012 de la Generalitat de Catalunya sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. A aquests efectes caldrà que disposin de cèdula d'habitabilitat vigent de la qual s'indicarà el llinard d'ocupació o certificat tècnic d'impossibilitat de l'obtenció d'aquesta.
- Estaran situats dintre del terme municipal de Vilada, i en el nucli urbà d'aquest.
- Estaran dotats de les escomeses d'aigua potable i d'electricitat. Els serveis estaran donats d'alta o amb la possibilitat d'alta immediata.
- Estaran dotats d'evacuació d'aigües residuals a la xarxa de sanejament.
- Estaran dotats de placa de cocció, campana extractora i producció d'aigua calenta, o d'altra manera a les valoracions de les ofertes es ponderarà aquest aspecte. De la mateixa manera a les valoracions de les ofertes s'avaluarà que disposi de sistema de calefacció instal·lat o preinstal·lació de clima i la



qualitat dels paviments, revestiments i instal·lacions.

3.1.3 DOCUMENTACIÓ :

S'ha de complimentar la documentació necessària i suficient per a la correcta tramitació legal i administrativa de la transmissió:

- Escripura de propietat i nota simple registral.
- Identificació del propietari físic (NIF) o jurídic (constituïció societat, estatuts, etc).
- Declaració responsable de no existència de càrregues, gravàmens.
- Escripura de cancel·lació d'hipoteca, si fos el cas.
- No s'admeten habitatges hipotecats o avalistes de crèdits personals o d'altres hipoteques.
- No s'admeten habitatges amb càrregues urbanístiques o en construcció.
- Dades cadastrals.
- Cèdula d'habitabilitat vigent o certificat tècnic d'impossibilitat d'obtenció d'aqueta
- Els habitatges (o l'edifici on es situïn) hauran de disposar d'etiqueta energètica conforme la regulació del certificat d'eficiència energètica -o declaració responsable que està en tràmit o certificat d'innecessarietat per motius objectius
- Serà optatiu i no obligatori l'aportació de plànol de distribució, amb indicació de la superfície útil i construïda.
- Estar al corrent de pagament d'IBI i altres tributs municipals, rebuts de subministraments i despeses de la comunitat de propietaris (certificat de l'administrador o president, o declaració responsable de l'interessat). Si els serveis estan d'alta es faran les mesures de comptadors en el moment de la compra.

Es prescriu la realització d'una inspecció –com a mínim- dels representants i tècnics de la corporació, de cada bé immoble, als efectes de procedir a avaluar els habitatges, edificis, serveis i equips de les ofertes presentades en el procés de licitació a fi i efectes d'avaluar l'oferta econòmica presentada amb la situació real.

4. VALORACIÓ DE LES OFERTES:

Es consideraran les ofertes resultant una classificació de major a menor puntuació segons els criteris d'atorgament de punts que es detallaran a l'apartat 4.1).

Es tindrà en compte segons la suma dels següents criteris valoratius:

4.1.-Criteri OBJECTIU relatiu a l'oferta econòmica: Amb un límit de 60 punts.

Les ofertes al preu de sortida de la licitació 124.000€ euros i s'afegiran 5 punts per cada 5.000 euros de baixa, amb un màxim 60 punts.

4.2.-Criteris SUBJECTIUS amb un límit de 30 punts.

Determinats amb judicis de valor abans d'avaluar l'oferta econòmica ,determinats a partir de la inspecció prèvia del bé immoble. Fins un màxim de 50 punts desglossats de la següent manera:

4.1.2.a) Relatiu a l'antiguitat i l'estat de manteniment de l'edifici immoble on s'emplaça l'habitatge. Fins a 10 punts.

Es considerarà l'any de construcció de l'edifici segons escriptures o dades cadastrals, així com l'estat de manteniment actual. El càlcul es realitzarà aplicant sobre els 10 punts el coeficient $(1 - \beta)$ corrector per antiguitat (en referència a l'any 2024) i estat de conservació (normal, regular, deficient, s'exclouran els d'estat ruïnós) determinats a l'Annex II del Reglament de valoracions RDL 1492/2011.

“Artículo 18. Valoración de las edificaciones, Construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural. (...) Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las





características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III (...).”

ANEXO II

Coefficiente corrector por antigüedad y estado de conservación

estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0153	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0206	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000

estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación antigüedad	normal	regular	deficiente	ruinoso
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6775	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiéndolas las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.



ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

4.1.2.B) Relatiu a l'estat de manteniment i d'habitabilitat o ús immediat: S'atorgaran fins a 5 punts. Si no requereix intervencions interiors de posada a punt es puntuarà amb 5 punts i altrament es descomptarà 1 punt per cada 999 € d'intervencions necessàries per l'estat òptim de manteniment. Per actuacions necessàries als interiors dels habitatges majors a 5.000 euros s'exclourà l'oferta.

4.1.2.c) S'avaluarà l'aportació de la següent documentació de l'edifici on es localitzi l'habitatge: 1) Acreditació de la constitució de la comunitat de propietaris si s'escau. S'adjudicarà per aquest concepte fins a 5 punts.

4.1.2.d) Relatiu a la quantitat d'habitatges situats a un mateix immoble s'atorgaran fins un total de 10 punts. Si de l'oferta presentada pels 2 habitatges aquests es troben en el mateix edifici s'atorgaran 10 punts.

5.- GARANTIES I ALTRES DESPESES.

Els bens immobles oferts hauran d'acreditar estar al corrent de pagament de les seves despeses corresponents a la comunitat de propietaris si s'escau. Com s'ha esmentat a l'apartat de característiques i condicions tècniques i econòmiques dels lots, l'edifici on es situïn els bens immobles hauran de tenir els serveis comuns operatius i amb un correcte funcionament.

Així mateix com s'ha esmentat en l'apartat de quantia del contracte, els impostos que corresponen a cadascuna de les parts actuant seran conforme a la normativa vigent informant-se que l'ajuntament queda exempt per ser adquirent una administració pública

- L'ajuntament assumirà les despeses d'escriptura pública i les de la inscripció registral (COMPRADOR)
- L'adjudicatari assumirà les despeses de cancel·lació de càrregues preexistents (tant fiscals com registrals) i demés càrregues (VENEDOR)
- Les despeses fiscals s'assumiran d'acord amb la legislació aplicable:
La PLUSVALUA va a càrrec del venedor-adjudicatari.
- L'adjudicatari assumirà la totalitat de les despeses de la divisió en propietat horitzontal en el cas de ser aquesta necessària (notarials, registrals, etc.).

Vilada, agost de 2024

