

PLIEGO DE CONDICIONES POR EL QUE SE REGIRÁ LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE MELILLA POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA, S.A

INDICE

ANTECEDENTES	2
1.- DISPOSICIONES GENERALES	2
1.1.- RÉGIMEN JURÍDICO	2
1.2. CAPACIDAD PARA CONTRATAR	4
1.3.- OBJETO DEL CONTRATO	4
1.4.- LOCALIZACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS.....	5
1.4.1- LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS	5
1.4.2- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS.....	6
1.5.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN. COSTES MÁXIMOS.....	6
1.6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	7
1.7.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES	8
1.7.1.- SOBRE 1: “DOCUMENTACIÓN GENERAL”	9
1.7.2.- SOBRE 2: “DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA”	10
1.7.3.- SOBRE 3: “PROPOSICIÓN ECONÓMICA”	10
1.8.- CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	10
1.8.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA: hasta 50 PUNTOS.....	11
1.8.2.- PROPUESTA ECONÓMICA: hasta 50 PUNTOS.....	12
1.9.- MESA DE SELECCIÓN. COMISIÓN DE VALORACIÓN	12
1.10.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN	¡Error! Marcador no definido.
1.11.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR EMVISMESA	14
1.12.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN.....	14
2.- SELECCIÓN DEFINITIVA Y FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA	15
2.1.- SELECCIÓN DEFINITIVA DE CADA VIVIENDA.....	15
2.2.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA	16
3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA	17
3.1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES	17
3.2.- DEBER DE CONFIDENCIALIDAD	19
3.3.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL	18
4.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO	19
4.1.- RESOLUCIÓN.....	19
4.2.- TRIBUNALES.....	19
ANEXO I	19
ANEXO I.A	20
ANEXO I.B	22
ANEXO II	24
ANEXO III	26

ANTECEDENTES

1.- DISPOSICIONES GENERALES

1.1.- RÉGIMEN JURÍDICO

Con fecha 28 de Mayo de 1992, el Excmo. Ayuntamiento de Melilla (actualmente Ciudad Autónoma de Melilla), en su reunión plenaria, acordó la constitución de una Sociedad Urbanística de carácter mercantil, en forma de sociedad anónima de ámbito local con la denominación de "Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A." (EMVISMESA), que se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos, por las disposiciones del Decreto 1.169/78 de 2 de Mayo de Constitución de Sociedades Urbanísticas, por la Ley de Sociedades Anónimas, actualmente por el Real Decreto Legislativo 1/2010 O, de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, por el Real Decreto Legislativo 3/2011 , del 14 de Noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y por el Estatuto de Autonomía de Melilla, Ley Orgánica 21/1995 de 13 de Marzo y por las disposiciones legales que en cada momento sean aplicación.

A los efectos previstos en el Art. 4.1 y el 24.6 del Decreto Legislativo 3/2011, se acuerda la condición de medio propio y servicio técnico de la Ciudad Autónoma de Melilla para el Régimen de Encomiendas que el Consejo de Gobierno o el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla le puedan conferir dentro de las materia previstas en el objeto de esta Sociedad conforme al Art. 2, pudiéndole adjudicar contrato directamente pero con la imposibilidad de participar en licitaciones públicas convocadas por la Ciudad Autónoma de Melilla, sin perjuicio de que, cuando no concorra ningún licitador, pueda encargarle la ejecución de la prestación objeto de la misma.

Constituye el objeto social de la citada Sociedad, la promoción, reparación y gestión del suelo y del desarrollo de programas de promoción de viviendas y de rehabilitación de viviendas e inmuebles dentro del término municipal de Melilla. Este aspecto y dentro de su objeto social, la Sociedad Instrumental de la Ciudad Autónoma de Melilla (CAM) y dueña del 100% de sus acciones, podrá llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades.

- La adquisición, venta, cesión, canje y permuta de solares y terrenos, la promoción y preparación de suelo y ejecución de actividades de renovación o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación que, de acuerdo con la Ley, la Ciudad Autónoma de Melilla le conceda.
- La ejecución de obras de infraestructura urbana y de dotación de los servicios necesarios para la urbanización, de los terrenos y la gestión explotación de los servicios implantados.
- La rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación, siempre y cuando la intervención sea de utilidad pública.
- La construcción, promoción y aprovechamiento de viviendas y fincas urbanas y la administración, conservación e inspección de las viviendas, fincas solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, por la Ciudad Autónoma o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada, atendiendo a los fines sociales.

- La cesión en venta de viviendas que hubiera venido a construir y la cesión desinteresada de viviendas, locales comerciales y todo tipo de propiedades transferidas a la gestión de la Sociedad, en la forma que determine la Ciudad Autónoma de Melilla y de acuerdo con la legislación vigente.
- Ejecutar actuaciones en materia urbanística u obras públicas mediante convenios con otras Administraciones Públicas o bien encargo por el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla o el Consejo de Gobierno.
- Actuación directamente en cualquier servicio al ciudadano relacionado con actividades que ya presente la Ciudad Autónoma de Melilla, mediante otro servicio, o bien una nueva, siempre y cuando en ambos casos se le encargue por el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla y se ratifique por la Junta General de Accionistas, que velarán por la utilidad pública de la intervención.
- Y, en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación a la promoción de suelo, viviendas y aparcamientos públicos le sean transferidas por la Ciudad Autónoma de Melilla, con respecto a la normativa que le fuere de aplicación y la utilidad pública de las facultades transferidas.

La empresa municipal, a través de este procedimiento, cumple con los principios básicos establecidos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, eficacia, económica, publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición de estos bienes.

Nos encontramos ante un procedimiento para la adquisición de viviendas, que serán objeto de rehabilitación, regido por el 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.

La relación contractual que se derive de este procedimiento tendrá carácter privado. Las partes quedan sometidas expresamente a lo establecido en el presente pliego sometiéndose igualmente a la documentación técnica y a la oferta económica contenida en la proposición presentada por quien resulte adjudicatario, documentos todos ellos que, en prueba de conformidad, serán firmados por el mismo en el acto de formalización del contrato.

Por razones de economía en la tramitación, se refunden en un solo pliego todas las condiciones económico-administrativas de la adquisición de las viviendas (al ser idénticas tales condiciones), salvo peculiaridades propias de cada una, en cuanto superficie y valoración.

Por razones de protección de datos, seguridad y evitar posibles ocupaciones ilegales de las viviendas seleccionadas, la publicidad de la adjudicación no se realizará en el perfil del contratante, notificándose la adjudicación o selección de cada vivienda a cada licitador por correo de manera individualizada.

La presente licitación viene amparada por acuerdo del Consejo de Administración de EMVISMESA celebrado el 6 de octubre de 2022. Las actuaciones contempladas en este pliego tanto para la adquisición de las propias viviendas como para la adecuación o cualquier otro gasto contemplado en el mismo, se condiciona a la existencia de crédito presupuestario o hasta agotar el mismo, siendo asumido expresamente por los licitadores

con la formalización de su oferta, no generando derecho alguno, ni posibilidad de reclamación o indemnización de daños y perjuicios, la solicitud de venta, ni la falta de adquisición de la vivienda, por agotarse o carecer de presupuesto destinado al efecto.

1.2. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán optar a la adjudicación del presente contrato las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad jurídica y de obrar con arreglo a las normas contenidas en el Código Civil sobre capacidad general para toda clase de contratos y en particular, para el de compraventa.

Además es preciso que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar establecidas en la Ley y no tener deudas de naturaleza tributaria con la Ciudad Autónoma de Melilla, que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional de conformidad con lo previsto en el apartado 1.7 del presente pliego.

1.3.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del contrato al que se refiere el presente pliego es la adquisición por parte de **EMVISMESA** del pleno dominio de viviendas situadas en el término municipal de Melilla, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios, ocupantes y precaristas, viviendas a rehabilitar, con la finalidad de ampliar el parque público de vivienda en arrendamiento para asignar a los diversos programas de viviendas de **EMVISMESA**.

EMVISMESA formalizará una escritura pública de compraventa con cada uno de aquellos licitadores cuya proposición haya sido seleccionada, entendiéndose pues, todas las referencias que en el presente pliego se realicen al adjudicatario a cada uno de los licitadores seleccionados.

Se deberán de reunir, a estos efectos, los siguientes requisitos:

- a) El ámbito territorial donde se deben localizar las viviendas es el municipio de Melilla.
- b) Las viviendas deberán estar, en el momento de la compraventa, a nombre de la persona o empresa licitadora con, al menos, tres meses de antelación a la fecha de publicación del anuncio de licitación, salvo sucesión mortis causa o sentencia judicial pendiente de su regularización en el Registro de la Propiedad, cuya regularización, en todo caso, se deberá realizar previamente a la transmisión a la empresa municipal de la vivienda, en el supuesto de ser seleccionada.
- c) Las viviendas deberán estar libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su inmediato uso y escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad, no pudiendo tener en vigor contratos de arrendamiento, comodato o cualquier circunstancia similar.
- d) Las viviendas deberán estar libres de arrendatarios, ocupantes o precaristas.
- e) El edificio, en su caso, en el que se albergan las viviendas deberá estar constituido en régimen de propiedad horizontal, y contar con Comunidad legalmente constituida.
- f) Las viviendas deberán estar, en el momento de la firma de la escritura de compraventa, al corriente de pago de los gastos de la comunidad, incluidas posibles derramas pendientes, del impuesto de bienes inmuebles, así como de los suministros que tenga contratados la vivienda.

- g) La comunidad donde se ubica la vivienda no debe tener deudas con la Ciudad Autónoma de Melilla ni con la empresa municipal, ni tener pendientes órdenes de ejecución.
- h) El precio máximo de cada vivienda será de 85.000,00 euros, sin impuestos, incluyendo el coste de las obras necesarias para su correcto funcionamiento.
- i) Los gastos de Comunidad no podrán superar los 100 euros.
- j) La vivienda no podrá proceder de un desahucio hipotecario.
- k) Las características técnicas a cumplir se enumeran en el siguiente apartado del presente Pliego.

Si se encuentran pendientes deudas económicas derivadas de derramas o deudas a la comunidad, se podrá deducir las mismas del precio mutuamente aceptado.

Igualmente se podrá proceder en el supuesto de tener deudas con la administración municipal. El momento en que la vivienda se debe encontrar libre de cargas y gravámenes será el de la escritura pública de compraventa, pudiéndose detraer del precio la eliminación de cualquier carga asumiendo la propiedad tanto la misma como los costes derivados de su eliminación.

1.4.- LOCALIZACIÓN Y CONDICIONES TÉCNICAS

1.4.1- LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

El ámbito territorial donde se deben localizar las viviendas es en el ámbito municipal de Melilla.

Dentro de dicho ámbito la Mesa de Selección podrá no elegir más del 20% de viviendas por zona, del total que se adquieran, de conformidad con el plano que se adjunta como ANEXO IV formando parte del presente Pliego; todo ello de conformidad con los criterios de selección establecidos en la cláusula 1.8 del presente pliego.

Igualmente, la empresa municipal podrá no comprar viviendas ni en bloques ni en calles en los que las propiedades de la sociedad superen el 20% y el 10% de los mismos respectivamente.

Tan sólo se podrá acudir al orden de prelación sin contar con las limitaciones establecidas en los dos apartados anteriores, cuando, seguido dicho criterio, resultare que el presupuesto para la adquisición de las viviendas no se hubiera cubierto.

El presupuesto máximo de las viviendas indicado en la cláusula 1.5 limita la adquisición de las mismas, sin que los licitadores tengan nada que reclamar, asumiendo las condiciones establecidas en el presente pliego con la presentación de su oferta.

1.4.2- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS

Con carácter general, como requisito previo de acceso a la licitación que, tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio, deberán estar en buen estado de conservación, accesibilidad, seguridad, salubridad, ornato público y habitabilidad, siendo las labores de rehabilitación necesarias las que se evalúen en función del apartado 1.5; caso contrario, quedarán excluidas del mismo a pesar de su admisión inicial. En todo caso, deberán reunir las siguientes características mínimas:

1. Las viviendas deben disponer, como mínimo, de 2 dormitorios, salón, cocina y un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha. La superficie útil mínima de la vivienda deberá ser al menos de 50 m² útiles y la de los dormitorios individuales será de al menos 6 m². Además, dispondrá de uno principal no inferior a 8 m² y la de los baños, en el caso de que solo se disponga de uno, no será menor de 3,00 m² útiles.
2. Las viviendas deben estar ubicadas sobre rasante. En el caso de que el edificio no disponga de ascensor, la vivienda no se ubicará por encima de la tercera planta, computando, en su caso, la entreplanta como una planta más.
3. Deben ser viviendas exteriores, entendiendo por tales, aquellas que dispongan de dos piezas habitables con huecos de luz a la vía pública o a patio de manzana que reúna las condiciones mínimas exigibles en la normativa de vivienda protegida y en el P.G.O.U..
4. Las viviendas pueden ser de segunda mano o de nueva construcción.
5. Las viviendas deben contar con certificado de eficiencia energética, disponible a la fecha de la posible firma de la escritura de compraventa.

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 conste en documentos oficiales (catastro, certificación de VPO...), por un factor de 0,80.

1.5.- PRESUPUESTO BASE DE LICITACIÓN. COSTES MÁXIMOS

El presupuesto máximo para la presente licitación asciende a 1.200.000,00 €, incluidos los gastos de obras de adecuación y amueblamiento, impuestos, notaría, registros, alta de suministros y los posibles de gestión de la tramitación de los expedientes.

Con cargo a dicho importe se abonará el precio de las viviendas y los impuestos que, en su caso, deriven de la compra, estableciendo una cuantía máxima por vivienda de 85.000,00 €, impuestos no incluidos, no admitiéndose proposiciones económicas por encima de la citada cantidad. En dicho importe se incluirán todas las obras necesarias para la rehabilitación de las viviendas que permitan su adecuada habitabilidad y destino para el arrendamiento, lo que se justificará mediante presupuesto suscrito por técnico competente, que será arquitecto o arquitecto técnico. Con independencia del cumplimiento de los parámetros establecidos en el presente Pliego, no podrán adquirirse viviendas en las cuales las actuaciones a ejecutar necesarias para conseguir las condiciones de habitabilidad adecuadas sean superiores al 30% del valor de tasación de la citada vivienda. Estas obras de rehabilitación se valorarán tras la realización de la visita a la vivienda y se expondrán al actual propietario con anterioridad a la posible adquisición de la misma. En todo caso, los gastos de Notaría y Registro serán conforme a Ley, siendo el Impuesto de Plusvalía a cargo de la parte vendedora.

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

1.6.- PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las ofertas se presentarán en la forma, plazo y lugar indicados en el anuncio de convocatoria que será publicado en el perfil de EMVISMESA (www.emvismesa.es) y, al menos, en redes sociales. En el anuncio, se señalará:

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

No se tendrán en cuenta las ofertas que al cierre del plazo de presentación señalado en el anuncio no se encuentren registradas en las oficinas de la empresa municipal contratante.

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

Desde la publicación del anuncio hasta cinco días antes a la fecha de presentación de ofertas se podrán hacer todas las consultas que se estimen oportunas, a través de la siguiente dirección de correo electrónico: info@emvismesa.es. Las respuestas a las consultas formuladas se publicarán en el perfil de EMVISMESA (www.emvismesa.es).

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

Cada una de las ofertas seleccionadas no crea derecho alguno a favor del licitador que la haya presentado, que no los adquirirá respecto de EMVISMESA mientras no se haya formalizado la escritura pública de compraventa.

1.7.- FORMA Y CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones deberán presentarse en tres sobres: el sobre 1 contendrá la “**Documentación General**”, el sobre 2 la “**Descripción de la vivienda**” y el sobre 3 incluirá la “**Proposición Económica**”.

Cada licitador deberá presentar un sobre, firmado en el exterior por el mismo, en el que conste la licitación y los datos personales del licitador o persona que le represente (nombre y apellidos y NIF de la persona física, o del representante legal de la empresa, denominación y CIF de la misma, ambos con su dirección), así como una dirección que será la válida a efectos de notificaciones, con preferencia de correo electrónico, y en el que obligatoriamente deberán encontrarse otros tres sobres, igualmente identificables:

- **Sobre 1 “Documentación General”**
- **Sobre 2 “Descripción de la vivienda”**
- **Sobre 3 “Proposición Económica”**

Cada licitador está obligado a presentar en dicho sobre, un sobre 1 correspondiente a “**Documentación General**” y tantos sobres 2 y 3 correspondientes a “**Descripción de la vivienda**” y “**Proposición económica**” como viviendas ofrezca para su venta.

Toda la documentación exigida en el presente pliego deberá encontrarse en vigor al momento de cierre del plazo para presentar las ofertas, con independencia del momento en que EMVISMESA exija su acreditación, que, en todo caso, deberá realizarse con anterioridad al momento de su elevación a documento público de la transmisión de la vivienda.

- La Documentación que se exige en el **sobre 1 “Documentación General”** se sustituirá por una **declaración responsable**, de conformidad con el **ANEXO I**, con independencia de que los documentos relacionados en la misma deberán encontrarse vigentes en posesión del licitador al momento del cierre de la licitación, no siendo válida la oferta y excluyéndose la misma de la licitación si al exigirse la misma por **EMVISMESA** ésta no fuere congruente ni veraz con la declaración jurada, ni estuviese vigente en poder del licitador al momento del cierre del plazo de presentación de las ofertas. El representante legal de la propiedad deberá incorporar en este sobre poder o mandato o contrato de encargo de venta de la vivienda que acredite como representante de la propiedad a los efectos de la presente licitación.
- La Documentación que se exige en el **sobre 2 “Descripción de la vivienda”** se deberá cumplimentar de conformidad con el **ANEXO II**, al que se acompañará nota simple del Registro de la Propiedad, con cargas si las hubiere, y cédula de habitabilidad. Ambos documentos tendrán fecha posterior al inicio de la convocatoria y anterior al cierre de la misma.
- La Documentación que se exige en el **sobre 3 “Proposición Económica”** se deberá cumplimentar de conformidad con el **ANEXO III**.

Por tanto el licitador deberá presentar un sobre general en los términos descritos anteriormente que contenga un sobre 1 con una declaración responsable en los términos del ANEXO I y tantos sobres 2 y 3 como viviendas oferte a la sociedad, en los términos recogidos en los ANEXO II y III, junto con las correspondientes notas simples del Registro de la Propiedad de cada vivienda que se incluirán en el sobre 2; todos los sobres deberán ser identificables en cuanto a la licitación y quien realiza la oferta, de conformidad con lo establecido en esta cláusula. **Todos los sobres deberán contener la identificación de la propiedad y/o representante de la misma y suscritos por todos los propietarios o por su representante legal.**

1.7.1.- SOBRE 1: “DOCUMENTACIÓN GENERAL”

La oferta seleccionada deberá acreditar, preceptivamente en los términos y condiciones expuestos, los siguientes documentos:

1) Capacidad de obrar:

- a) Si el licitador fuera persona jurídica, la escritura o documento de constitución, los estatutos o acto fundacional en los que conste las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el Registro Público que corresponda según el tipo de persona jurídica de que se trate, así como el Número de Identificación Fiscal (N.I.F.), todo ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente o fotocopia compulsada por

- funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.
- b) Si el licitador fuera persona física, el N.I.F. o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente.
 - c) En el supuesto de actuar mediante representante, poderes suficientes de disposición para venta de las viviendas ofrecidas a la sociedad. En el supuesto de actuar mediante Agentes de la propiedad Inmobiliaria, contrato de gestión/cesión temporal u otro profesional específico que acredite la representación que ostenta y el encargo de venta.
 - d) Domicilio a efectos de notificaciones.- Todos los licitadores deberán aportar la declaración de domicilio de notificaciones en la Declaración responsable de conformidad con el ANEXO I expresiva tanto del domicilio expresamente designado a efecto de notificaciones como de los medios a través de los cuales pueden realizarse (persona de contacto, número de fax y dirección de correo electrónico). EMVISMESA utilizará durante el procedimiento de adjudicación cualquiera de los medios así expresados, con preferencia al correo electrónico, para cuantas comunicaciones o requerimientos precise realizar, asumiendo expresamente el licitador los plenos efectos de los que se hagan por cualquiera de estos medios.
 - e) Certificados vigentes acreditativos de no estar incurso en prohibiciones para contratar con la Administración, y de que no existen deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo con la Ciudad Autónoma de Melilla.

2) Solvencia

Los licitadores deberán presentar la documentación acreditativa de cumplir con los requisitos que a continuación se enumeran y teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de la licitación, se entenderá que la solvencia queda justificada con la acreditación por parte del licitador de la propiedad de la vivienda y de que se encuentra al corriente en el pago de tributos afectos a la misma, así como en el pago de gastos de comunidad, al menos en el momento de la firma de la escritura de compraventa.

Para acreditar la solvencia deberá aportar la siguiente documentación:

- a) **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 éste está libre de cargas o gravámenes.
- b) **Certificación catastral** descriptiva y gráfica del inmueble.
- c) **Declaración responsable** del propietario, o representante, de la tipología y características de la vivienda, del mantenimiento de las circunstancias expresadas en la certificación registral o nota simple que se aporte, de estar libre de cargas, gravámenes y ocupantes, así como que el inmueble se encuentra al corriente de pago de los gastos de comunidad, de los suministros de gas, agua, electricidad y de los tributos municipales, según modelo de declaración responsable que se incorpora como **ANEXO I** del pliego.
- d) **Autorización de acceso al inmueble** a favor de personal que determine **EMVISMESA** para la inspección de la finca cuantas veces estimen oportuno, previa solicitud, conforme al **ANEXO I**.

La mesa de selección y/o el órgano de contratación podrá requerir a los licitadores, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que aporten la documentación original acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

1.7.2.- SOBRE 2: “DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA”

Incluirá la descripción de la vivienda de conformidad con el **ANEXO II** del presente pliego, no aceptándose aquellas que no reúnan los requisitos mínimos contemplados en el presente pliego o se aprecie contradicciones importantes entre la nota simple del registro y la declaración firmada como anexo. En caso de duda primarán los datos recogidos en la nota simple del Registro de la Propiedad. Todo ello, con independencia de las posibles consecuencias del resultado derivado de la visita de verificación a la vivienda de conformidad con el presente pliego.

1.7.3.- SOBRE 3: “PROPOSICIÓN ECONÓMICA”

Incluirá la proposición económica que se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **ANEXO III** del presente pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que **EMVISMESA** estime fundamental para considerar la oferta. Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por la Mesa de Contratación mediante resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido. Únicamente, en caso de discrepancia entre la oferta económica expresada en números y la expresa en letra, prevalecerá ésta sobre aquélla en la medida en que de los documentos que componen la proposición no se desprenda otra cosa.

Esta proposición económica deberá estar firmada por aquél que tenga facultades para realizarla (el oferente o su representante). No se admitirán ofertas de compra parcial o condicionada.

1.8.- CRITERIOS DE SELECCIÓN

Los criterios de selección que a continuación se relacionan servirán para valorar las proposiciones y determinar cuáles son, en su conjunto, las más ventajosas para poder elaborar un listado por orden de prelación a tenor de su puntuación. La puntuación obtenida deberá ser contrastada por la verificación del estado y condiciones de la vivienda tras la inspección que deberán realizar los técnicos de la empresa municipal y que dará lugar a la lista definitiva por orden de prelación. La selección se llevará a cabo en dos fases diferenciadas:

- **FASE 1.-** Apertura de los sobres 1 y 2, tras cuya verificación del cumplimiento de sus condiciones de presentación, se realizará la oportuna visita de inspección por los técnicos de la sociedad, para su valoración, de conformidad con los criterios establecidos en la cláusula “**1.8.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA: hasta 40 PUNTOS**”. Se ordenará por puntuación de mayor a menor en una lista provisional, no procediéndose a la apertura del sobre 3, “Proposición Económica”, de aquellas ofertas que no alcancen los 10 puntos.

- **FASE 2.-** Apertura del sobre 3, “Proposición Económica”, y elaboración de la lista definitiva, tras la valoración de la puntuación de aquella de conformidad con la cláusula “**1.8.2. PROPUESTA ECONÓMICA: hasta 60 PUNTOS**”.

Para el supuesto de empate de puntuación, se seleccionará la oferta teniendo en cuenta el orden de presentación en el registro de EMVISMESA.

1.8.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA: hasta 40 PUNTOS

1.8.1.1.- Accesibilidad: hasta 7 puntos

Se valorará según los siguientes criterios:

- Viviendas con accesibilidad total (sin barreras desde el acceso desde la vía pública) - **7 puntos**
- Viviendas situadas en planta baja, sin más de un peldaño - **5 puntos**
- Viviendas con ascensor en funcionamiento, sin que haya más de 5 escalones para acceder al mismo - **3 puntos**
- Viviendas en las que el ascensor esté situado en entreplanta, o haya más de 5 peldaños para acceder a él - **2 puntos**

1.8.1.2.- Gastos de comunidad de propietarios: hasta 5 puntos

Se valorará según los siguientes criterios:

	5 puntos	4 puntos	2 puntos
Incluido ascensor	gastos inferiores a 0,80 €/m2 útil	gastos inferiores a 0,90 €/m2 útil	gastos inferiores a 1,00 €/m2 útil
No incluido ascensor	gastos inferiores a 0,50 €/m2 útil	gastos inferiores a 0,60 €/m2 útil	gastos inferiores a 0,70 €/m2 útil

Los gastos de comunidad en ningún caso podrán superar los 100€/mes, excluyéndose la oferta en caso contrario.

1.8.1.3.- Instalaciones hasta 10 puntos

En este apartado se otorgarán puntos por los siguientes conceptos:

- Tener la instalación eléctrica y de gas adaptada a la normativa en vigor, de forma que se pueda realizar un cambio de titularidad sin la realización de obras de adaptación - **10 puntos**

1.8.1.4.- Obras de reforma realizadas en los últimos cinco años: hasta 10 puntos

- Reforma integral de la cocina - **5 puntos**
- Reforma integral del baño - **5 puntos**

1.8.1.5.- Estado del inmueble: hasta 8 puntos

- Tener el Informe de Evaluación del Edificio o Informe de Inspección Técnica Favorable - **4 puntos**

- Obras de reforma en elementos comunes del edificio en los últimos cinco años - **4 puntos**

1.8.2.- PROPUESTA ECONÓMICA: hasta 60 PUNTOS

Se valorará linealmente, obteniendo la máxima puntuación la oferta en la que el precio del m² útil sea el más bajo, de conformidad con la siguiente fórmula:

El precio más bajo de entre las ofertas realizadas (atendiendo a la relación entre precio total dividido por la superficie útil en metros cuadrados, €/m²), será valorado con la máxima puntuación establecida para este criterio; atribuyéndose a las restantes ofertas la puntuación que se obtenga de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P_i = Z [1 - K (1 - (O_m / O_i))]$$

Donde

P_i = Puntuación correspondiente a la oferta que se está valorando

Z = Puntuación máxima del criterio económico

O_m = Oferta económica más baja de las presentadas

O_i = Oferta económica que se evalúa

K = Índice corrector, en este caso, 1,25

1.9.- SELECCIÓN

Mesa de contratación.

La Mesa de Contratación será designada por el órgano de contratación, cuya composición se publicará en su perfil de contratante con una antelación mínima de siete días con respecto a la reunión que celebrará la misma para la apertura de ofertas.

APERTURA SOBRE 1: Constituida la Mesa de Contratación a los efectos de calificación de la documentación, si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación administrativa presentada, lo comunicará a los interesados, bien en el mismo acto público de celebración de la Mesa, bien mediante el correo electrónico facilitado por los licitadores o cualquier otro medio que permita tener constancia de su recepción por el interesado de la fecha en que se reciba y del contenido de la comunicación, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen o para que presenten aclaraciones o documentos complementarios, bajo apercibimiento de exclusión definitiva del licitador si en el plazo concedido no procede a la subsanación de la documentación.

Asimismo y en caso de que dichos defectos u omisiones consistan en la falta de compulsión o autenticación en los documentos señalados en el punto 1.7.1.a) o del bastanteo de poder, todos de la documentación administrativa e independientemente de la obligación del licitador de subsanar dichos defectos en el plazo señalado, la Mesa de Contratación potestativamente podrá proceder a admitir provisionalmente la oferta de dicho licitador y continuar con los trámites siguientes, excluyéndose definitivamente la oferta si no se procediera a la referida subsanación.

Una vez calificada la documentación administrativa y realizadas, si procede, las actuaciones indicadas, la Mesa de Contratación determinará los licitadores que se ajustan a los requisitos de solvencia que se establecen en el presente pliego y se adoptará el acuerdo de admisión definitiva de los licitadores, que consistirá en que la Mesa en acto público hará un pronunciamiento expreso sobre los admitidos a licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Contra dicho acuerdo, en caso de que algún licitador resultara excluido, podrá interponerse el recurso que corresponda.

APERTURA SOBRE 2: Una vez admitidos por la Mesa de Contratación los licitadores que se ajustan a los requisitos del cumplimiento de la documentación general que se establecen en el presente pliego, se elaborará una lista en la que se incluyan estos con indicación de aquellas ofertas que han sido excluidas y las razones de la exclusión, y se procederá, en el mismo u otro acto, a la apertura del **sobre 2 “Descripción de la vivienda”**, a los efectos de calificación de las características de la vivienda y su valoración inicial, de conformidad con los criterios establecidos en el presente pliego.

A tal efecto y como asistencia técnica de la Mesa de Contratación en la apertura del Sobre 2, ésta convocará un Grupo Técnico de Valoración o Comisión de Valoración; esta Comisión de Valoración estará constituida por al menos dos técnicos de EMVISMESA, que no podrán formar parte de la Mesa de Contratación, para valorar los aspectos relacionados con la cláusula 1.8.1 del presente pliego.

La Mesa de Contratación asistida en su caso por la Comisión de Valoración como asistencia técnica, comprobará que las viviendas ofertadas cumplen con las condiciones mínimas exigidas, quedando excluidas, en el caso contrario. Todo ello se recogerá en acta.

Configurada la lista de conformidad con los criterios establecidos, la Mesa de Contratación asistida en su caso por la Comisión de Valoración, procederá a concertar una cita con los propietarios o representantes cuyas viviendas han sido seleccionadas para realizar la visita a las mismas.

La propiedad deberá tener a disposición de los técnicos la documentación que posibilite la valoración de los apartados **1.8.1.3, 1.8.1.4 y 1.8.1.5**.

Por cada vivienda visitada se realizará un informe firmado por la Comisión de Valoración, que determinará si la vivienda es apta o no, y en el que constará, al menos:

- Informe de reconocimiento, fotográfico y técnico para constatar la realidad física de la vivienda ofrecida.
- Verificación de la puntuación otorgada a cada vivienda de conformidad con los criterios de selección y la realidad de la misma de conformidad con los criterios establecidos en la cláusula **“1.8.1- CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA: hasta 40 PUNTOS”**.
- Propuesta de las obras mínimas de reforma que se consideren necesarias o convenientes para dejar las viviendas en las condiciones de habitabilidad que permitan su arrendamiento.
- Tasación de la vivienda.

En caso de que la realidad física de la vivienda no se corresponda con la documentación aportada y/o los criterios técnicos mínimos establecidos en el presente pliego o no obtuvieren la valoración mínima en esta Fase 1 de 10 puntos, se entenderá inviable la oferta presentada, excluyéndose motivadamente la misma y no procediendo con este licitador a abrir el sobre 3 "Proposición económica". La Comisión de Valoración podrá requerir cualquier documentación necesaria para su correcta valoración y elevará a la Mesa de Contratación su informe con las valoraciones obtenidas, procediendo por la Mesa de Contratación a ordenar por puntuación de mayor a menor en una lista.

APERTURA SOBRE 3: En el lugar, día y hora señalado en el anuncio, se procederá a la apertura del **sobre 3**, correspondiente a la "**Proposición económica**". dará lectura en primer lugar a la relación de las viviendas admitidas, las rechazadas y sobre las causas de su rechazo, llevándose a cabo seguidamente la apertura de la documentación correspondiente a la "Proposición económica" en relación con las ofertas admitidas.

Posteriormente, y analizadas las ofertas y su valoración, la Mesa de Contratación levantará acta, en la que se ordenará por orden de puntuación la selección de las viviendas, de conformidad con los criterios establecidos en el presente pliego. La Mesa de Contratación, mediante resolución motivada, podrá desechar las proposiciones si no guardasen concordancia con la documentación examinada y admitida, variaran sustancialmente el modelo establecido, comportasen error manifiesto en el importe de la proposición o existiese reconocimiento por parte de los licitadores de que adolecen de error o inconsistencia que las hiciesen inviables o la oferta fuere por precio superior al permitido en el pliego.

La inclusión de una oferta en dicho listado, no supone un compromiso de compra por parte de EMVISMESA, ni crea derecho alguno a favor de aquel cuya oferta haya sido admitida.

1.11.- DETERMINACIÓN DEL PRECIO POR EMVISMESA

Los técnicos de la sociedad procederán por orden de puntuación a informar de las tasaciones que se han obtenido tras la visita a la vivienda y teniendo presente los criterios obrantes en el presente pliego.

El vendedor puede aceptar el precio ofrecido o rechazar la contraoferta en el plazo máximo de 10 días naturales desde su notificación. En el caso de que no se acepte la contraoferta, se desistirá de la compra de la vivienda y se continuará el procedimiento con el siguiente licitador, según el orden de prelación establecido.

Analizados los informes de tasación y de reconocimiento de cada vivienda, la Mesa de Contratación elaborará una lista definitiva por orden de prelación y propondrá al órgano de contratación para la adquisición de cada una de las ofertas emitidas y/o aceptadas por cada parte vendedora; podrá incluirse propuesta de no adquisición de alguna vivienda en atención a propuesta motivada de conformidad con los criterios establecidos en el presente pliego.

1.12.- PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

La Mesa de Contratación elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación de las viviendas cuya contraoferta haya sido aceptada, junto con el acta, en donde se

clasificará, por orden decreciente, las proposiciones presentadas, así como, en su caso, una lista de reserva por orden de prelación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del adjudicatario. La empresa municipal se reserva el derecho a no comprar viviendas siempre y cuando lo desestime el informe técnico de la propia empresa municipal, al no adecuarse a los criterios de selección establecidos en el pliego o a los intereses de la misma, o con la finalidad de evitar la concentración de su adquisición en un mismo barrio de la ciudad, en los términos de la cláusula 1.4.1.

2.- SELECCIÓN DEFINITIVA Y FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA

2.1.- SELECCIÓN DEFINITIVA DE CADA VIVIENDA

La selección definitiva para la adquisición de cada vivienda se acordará en resolución motivada del Consejo de Administración de la Empresa Municipal, quien también podrá declarar desierta la misma, cuando no exista ninguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en el pliego.

Tras la aprobación de dicha propuesta por el Consejo de Administración, se requerirá a cada uno de los licitadores seleccionados para que, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, presente en la sede de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., Avda. de las Minas del Rif nº3, la siguiente documentación:

- Documentación justificativa de ser los propietarios de la vivienda mediante escritura de propiedad y nota simple, actualizada a la fecha de proposición de adjudicación, de la vivienda del registro de la Propiedad.
- Documentación justificativa de hallarse al corriente del cumplimiento de sus obligaciones tributarias municipales y no tener deudas pendientes con la Ciudad Autónoma de Melilla ni con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.
- Certificado del presidente y/o administrador de la Comunidad de Propietarios que acredite que no tiene cuotas pendientes con la Comunidad y se encuentra al corriente de los gastos de la Comunidad.
- Certificado de eficiencia energética de la vivienda.
- Certificado, en su caso, de estar exento de deudas en los suministros de agua y luz.
- Cualquier otra documentación que requiera la empresa municipal en relación con la acreditación de los requisitos de capacidad, solvencia u otras circunstancias exigidas en el presente pliego, o de cualquier otra cuestión técnica en relación con la vivienda tales como seguros, documentación de instalaciones, etc.

En el caso en que durante la tramitación de procedimiento resultara retirada la oferta de alguna vivienda efectuada por la persona seleccionada o incumplida alguna de sus obligaciones, se seleccionará al siguiente licitador interesado en el orden que quedaron clasificadas las ofertas, requiriéndose la presentación del resto de la documentación exigida en el presente pliego, en el plazo de diez días hábiles.

La adjudicación se notificará a los licitadores seleccionados indicándose el plazo en que se procederá a su formalización.

La notificación se hará por cualquiera de los medios que permita dejar constancia de su recepción por el destinatario. En el caso de que la notificación se efectúe por correo electrónico, se entenderá rechazada, cuando existiendo constancia de la puesta a disposición transcurrieran diez días naturales sin que se acceda a su contenido.

2.2.- FORMALIZACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE LA VIVIENDA

El contrato se formalizará en escritura pública, inscribiéndose posteriormente el bien en el Registro de la Propiedad a favor de EMVISMESA.

El plazo para la formalización será el que se fije en la notificación de la adjudicación. En dicho acto el vendedor deberá entregar las llaves y los boletines de suministros que posea en dicho momento, así como copia, en su caso, del Libro del Edificio y de los estatutos de la comunidad, y certificados de eficiencia energética y de no tener deudas ni derramas pendientes a la comunidad de propietarios ni deudas a la Ciudad Autónoma de Melilla.

La escritura pública de compraventa será otorgada ante Notario, que será designado por la empresa municipal y en la fecha en que EMVISMESA requiera a cada adjudicatario, sin perjuicio del posible aplazamiento, expresamente autorizado por EMVISMESA, y previa solicitud de cada uno de ellos, justificando las circunstancias excepcionales en que se fundamente el mismo.

El mismo día en que se proceda a la formalización en documento público notarial a la transmisión de la vivienda y, con la antelación suficiente, se personarán técnicos de la empresa municipal adquirente con el vendedor en la vivienda objeto de transmisión, con la finalidad de verificar que el estado de la vivienda y su contenido coincide con el ofertado y valorado, que se encuentra libre de ocupantes y al objeto de proceder a la entrega de llaves y sustitución del llavín o puerta de acceso a la misma. Se podrán deducir del precio acordado aquellos gastos necesarios para la restitución de la cosa vendida al estado ofertado. Incluso se podrá no llevar a cabo la compra de la vivienda cuando se hubieren alterado sustancialmente las condiciones de la venta tanto físicas como por razones de ocupación u otras similares que alteren la oferta valorada en su conjunto.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública, debe acreditarse que se ha procedido al levantamiento y cancelación registral de las cargas que pudiesen existir, pudiendo la empresa municipal, constatado su efectiva eliminación, deducir una cantidad suficiente que garantice las cancelaciones formales por el vendedor de aquellas, hasta la acreditación de la eliminación de las mismas.

Todos los gastos e impuestos que el otorgamiento de la escritura pública pudiera generar serán satisfechos por las partes según la ley.

De las posibles incidencias que procedan para la consecución de la adquisición en los términos expuestos se da por facultado al Presidente del Consejo de Administración de la empresa municipal adquirente, con la obligación de dar cuenta al mismo.

La no comparecencia en la fecha señalada para la formalización del contrato en escritura pública supondrá la retirada de la oferta por el adjudicatario, procediéndose a requerir la documentación exigida en el presente pliego al siguiente licitador según el orden previsto en la clasificación de las ofertas.

Formalizado el contrato, la documentación que acompaña a las proposiciones de los licitadores que no hayan resultado adjudicatarios quedará a disposición de los interesados. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación, EMVISMESA no estará obligada a seguirla custodiando procediendo a su destrucción material.

3.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

3.1.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

Las partes están sometidas a los derechos y obligaciones generales fijados por el presente pliego y por la legislación civil; así, el adjudicatario habrá de someterse, fundamentalmente, a lo establecido en los artículos 1461 y ss. Del Código Civil.

El propietario de la vivienda se obliga a poder entregar la documentación requerida por la empresa municipal dentro del plazo de diez días desde la notificación de la selección, así como realizar la transmisión dentro del plazo establecido en la notificación de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., para elevación a documento público notarial. Los gastos de la citada transmisión serán conforme a Ley.

Igualmente se compromete a presentar la documentación exigible conforme a este pliego o cualquier otra necesaria para realizar la transmisión, en plazo a requerimiento de la empresa municipal.

Cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente oferta, una vez aprobada la misma por el Consejo de Administración de la empresa municipal, faculta a la misma para no adquirir la vivienda ofertada, entendiéndose que el vendedor desiste de su petición sin que quepa exigencia de responsabilidad ni reclamación alguna.

Igualmente la sociedad municipal podrá no adquirir la vivienda si en cualquier momento detecta inexactitud, error, falsedad en la oferta o que no se ajusta a las obligaciones contenidas en el pliego, sin que quepa reclamación alguna por el ofertante de la misma.

La vivienda deberá encontrarse en las condiciones señaladas en el informe técnico de la sociedad compradora.

El adjudicatario se obliga a la entrega de la vivienda en la forma y plazos en los que haya resultado la adjudicación y, a cumplir el resto de los compromisos derivados del presente pliego, de su oferta, y en particular a:

- Acudir el día y hora que se señale para otorgar la correspondiente escritura pública, con los certificados señalados en el presente pliego, teniendo en cuenta que el incumplimiento de dicha obligación dará lugar a que se tenga por retirada su oferta, salvo autorización expresa de EMVISMESA al aplazamiento previamente solicitado.
- El propietario hará entrega en el acto dentro de los diez días siguientes al de la notificación de la selección y, en todo caso con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa, la siguiente documentación:
 - Nota simple del registro de la propiedad actualizada de que la finca no se encuentra gravada con cargas ni gravámenes.

- Certificado del Presidente y/o Secretario de la Comunidad de Propietarios de estar al corriente de los gastos de la comunidad.
 - Acreditación de estar al corriente en el pago del IBI y de no tener deudas con la Ciudad Autónoma de Melilla.
 - Justificantes de pago, en su caso, de las 3 últimas facturas de los suministros contratados (electricidad y agua).
 - Certificado de eficiencia energética.
- Si en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa la vivienda a adquirir no se encontrara libre de ocupantes o no se acreditase que la vivienda se encuentra libre de cargas, se desistirá de la compra, continuándose el procedimiento de adquisición con el siguiente licitador, según el orden de prelación establecido.
 - Las partes contratantes se comprometen y obligan a realizar cuantas escrituras de subsanación, rectificación y cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la misma en los Registros de la Propiedad correspondiente.

El contrato debe contener obligatoriamente, al menos, los siguientes aspectos:

- El pago del precio al vendedor será abonado mediante cheque nominativo en el acto de formalización en escritura pública.
- Todos los gastos e impuestos derivados de la transmisión serán satisfechos por las partes según ley.
- El vendedor se obliga, a la entrega y saneamiento de la finca objeto de adquisición, de acuerdo con el artículo 1.461 del Código Civil.
- La finca objeto de adquisición deberá entenderse como "cuerpo cierto", incluyendo el suelo, las construcciones y demás pertenencias existentes.

3.2.- DEBER DE CONFIDENCIALIDAD

El adjudicatario deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso y a la que se le hubiese dado el referido carácter en el pliego o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante el plazo de cinco años desde el conocimiento de la información. Los órganos de contratación no podrán divulgar la información facilitada por los adjudicatarios que estos hayan designado como confidencial. A estos efectos, los licitadores deberán incorporar en cada uno de los sobres 1 una relación con la documentación a la que hayan dado ese carácter.

3.3.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

A. Normativa

Los contratos que impliquen el tratamiento de datos de carácter personal deberán respetar en su integridad el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales (RGPD); la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD); y la normativa complementaria.

B. Cláusula informativa sobre protección de datos

Los datos de carácter personal serán tratados por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. (EMVISMESA) e incorporados a su base de datos, cuya finalidad es la de gestionar el parque de viviendas de la misma, que se enmarca dentro del desarrollo de todas las competencias, facultades y actividades que realice, le sean transferidas o encomendadas por la Ciudad Autónoma de Melilla sobre promoción de suelo, vivienda y prestación de servicios, actividades económicas o promocionales.

Dicha finalidad está basada en el cumplimiento de la ley, el interés legítimo y la ejecución de un contrato en el que el interesado es parte o para la aplicación de medidas precontractuales.

Los datos personales de los solicitantes serán comunicados, en su caso, a las autoridades de control, fiscalización, auditoría y supervisión. El destinatario de la solicitud podrá efectuar en el ejercicio de sus competencias las verificaciones necesarias para comprobar la exactitud de los datos obrantes en poder de las Administraciones Públicas.

Sus datos serán conservados durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se han recabado y para determinar la posible responsabilidad que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación la normativa de archivos y patrimonio documental.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, ante EMVISMESA (Avda. de las Minas del Rif nº3), 52006 Melilla o en la dirección de correo electrónico “info@emvismesa.es”.

Información adicional: <https://emvismesa.es/ley-organica-de-proteccion-de-datos/>

4.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO

4.1.- RESOLUCIÓN

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del presente pliego y sus anexos, así como de los términos de la oferta presentada, podrán dar lugar a la resolución del contrato con los efectos previstos en el presente pliego y en la legislación aplicable.

Asimismo, serán causas de resolución del contrato las previstas en el Código Civil en relación con el contrato de compraventa de bienes inmuebles.

4.2.- TRIBUNALES

Para resolver cualquier litigio derivado del cumplimiento del contrato de compraventa regulado en el presente procedimiento, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten expresamente a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Melilla.

El presente Pliego fue aprobado en el Consejo de Administración de EMVISMESA celebrado el día 6 de octubre de 2022

ANEXO I

ANEXO I.A

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA PERSONAS FÍSICAS

D....., con NIF nº....., en nombre propio/en nombre y representación de D.....con NIF nº....., y domicilio a efecto de notificaciones en....., a efectos de proceder a poder participar en la licitación para la venta de viviendas a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., cuyo pliego conozco y acepto plenamente en su integridad:

DECLARO, bajo mi responsabilidad:

1º.- Que dispongo de capacidad de obrar y jurídica, y que soy titular de la-s vivienda-s que ofrezco a la empresa municipal libres de cargas y gravámenes y de arrendatarios, ocupantes y/o precaristas y que reúno los requisitos de solvencia establecidos en el pliego de condiciones. En este sentido declaro igualmente que la-s vivienda-s que ofrezco en la presente licitación reúnen los requisitos establecidos en el pliego de condiciones rector de la licitación y en concreto:

- a) Se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a mi nombre o persona a la que represento y que tengo, en este caso, poderes suficientes para vender sobre la misma.
- b) Se encuentran libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Se encuentran libres de arrendatarios, ocupantes o precaristas.
- d) La-s vivienda-s disponen, en su caso, de alta de suministros que se refleja en la oferta y al corriente de su pago.
- e) La comunidad donde se ubica la vivienda no tiene deudas con la Ciudad Autónoma de Melilla ni con la empresa municipal, ni tiene pendientes órdenes de ejecución.
- f) Las viviendas deberán estar, en el momento de la firma de la escritura de compraventa, al corriente de pago de los gastos de la comunidad, incluidas posibles derramas pendientes, del impuesto de bienes inmuebles y demás impuestos que proceda.
- g) Los gastos de Comunidad no podrán superar los 100 euros.
- h) La vivienda no podrá proceder de un desahucio hipotecario.

2º.- Igualmente declaro bajo mi responsabilidad que la-s vivienda-s que ofrezco a la empresa municipal se encuentra dentro de los criterios exigidos en el pliego en relación a la tipología y características de la vivienda, y que conozco que los posibles importes de los arreglos no deberán superar la cuantía máxima fijada, para que esta pueda ser aceptada.

3º.- Que no estoy incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración establecidas en la Ley.

4º.- Que no tengo deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo con la Ciudad Autónoma de Melilla, ni con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.



5º.- Que el correo electrónico para recibir todas las comunicaciones relacionadas con el presente expediente es..... a efectos de recibir los avisos previos de las notificaciones que se realicen a través de la sede electrónica. De forma subsidiaria establezco como domicilio a efectos de notificación: calle.....nº....., piso.....CP:.....Ciudad:.....
.....País:.....

6º.- Autorizo expresamente al personal de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. (EMVISMESA) a acceder a todas y cada una de las dependencias de la vivienda de mi propiedad objeto de mi oferta de venta a EMVISMESA con la finalidad de inspeccionar y comprobar el estado de conservación de la finca cuantas veces estime oportuno, previa solicitud. Esta autorización incluye la toma de fotografías o videos.

Lo que declaro a los efectos de lo previsto en el pliego de condiciones por el que se registrá la adquisición de viviendas en la Ciudad de Melilla por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., comprometiéndome a presentar la justificación acreditativa de tales requisitos en el plazo que sea requerido por la misma, en el caso de que vaya a resultar seleccionado para la transmisión de cualquier vivienda ofertada, indicando que poseo todos estos requisitos en el momento de presentación de la presente declaración responsable y autorizando expresamente a la empresa municipal a su verificación directa.

En Melilla, a.... de..... de.....

Fdo.:

ANEXO I.B

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA PERSONAS JURÍDICAS

D....., con DNI nº....., en nombre de la sociedad....., con NIF nº....., de acuerdo con la escritura de poder..... (o documento que lo habilite para actuar en nombre de la persona jurídica la que representa), a efectos de contratar con la Ciudad Autónoma de Melilla,

DECLARO, bajo mi responsabilidad:

1º.- Que la empresa a la que represento dispone de capacidad de obrar y jurídica y de la habilitación profesional, necesaria para vender a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., viviendas de su propiedad y poder participar en la licitación para la venta de viviendas a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. El objeto social de la empresa comprende la actividad objeto de este contrato, de acuerdo con lo recogido en el artículo..... de sus estatutos sociales, estatutos que se hallan correctamente inscritos en los Registros correspondientes.

2º.- Que dicha empresa dispone de los requisitos mínimos de solvencia establecidos para concurrir a dicha licitación. En este sentido declaro igualmente que la-s vivienda- s que ofrezco en la presente licitación reúnen los requisitos establecidos en el pliego de condiciones rector de la licitación y en concreto:

- a) Se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad a mi nombre o persona a la que represento y que tengo, en este caso, poderes suficientes para vender sobre la misma.
- b) Se encuentran libres de cargas y gravámenes y en condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c) Se encuentran libres de arrendatarios, ocupantes o precaristas.
- d) La-s vivienda-s disponen, en su caso, de alta de suministros que se refleja en la oferta y al corriente de su pago.
- e) La comunidad donde se ubica la vivienda no tiene deudas con la Ciudad Autónoma de Melilla ni con la empresa municipal, ni tiene pendientes órdenes de ejecución.
- f) Las viviendas deberán estar, en el momento de la firma de la escritura de compraventa, al corriente de pago de los gastos de la comunidad, incluidas posibles derramas pendientes, del impuesto de bienes inmuebles y demás impuestos que proceda.
- g) Los gastos de Comunidad no podrán superar los 100 euros.
- h) La vivienda no podrá proceder de un desahucio hipotecario.

3º.- (Alternativamente)

Que a esta licitación NO concurre ninguna otra empresa del grupo empresarial al que pertenece la que represento. /

Que a esta licitación presentarán ofertas las siguientes empresas integradas en el mismo grupo empresarial del que forma parte la que represento:

4º.- Que ni yo personalmente ni ninguno de los administradores de la persona jurídica en cuyo nombre actúo estamos incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar con la Administración establecidas en la Ley.

5º.- Que la empresa a la que represento no tiene deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo con la Ciudad Autónoma de Melilla, ni con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A.

6º.- Igualmente declaro bajo mi responsabilidad que la-s vivienda-s que ofrezco a la empresa municipal se encuentra dentro de los criterios exigidos en el pliego en relación a la tipología y características de la vivienda y que conozco que los posibles importes de los arreglos no deberán superar la cuantía máxima fijada, para que esta pueda ser aceptada.

7º.- Autorizo expresamente al personal de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. (EMVISMESA) a acceder a todas y cada una de las dependencias de la vivienda de mi propiedad objeto de mi oferta de venta a EMVISMESA con la finalidad de inspeccionar y comprobar el estado de conservación de la finca cuantas veces estime oportuno, previa solicitud. Esta autorización incluye la toma de fotografías o videos.

8º.- (Para empresas extranjeras) Que la empresa a la que represento se somete a la jurisdicción española, con renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

9º.- Que el correo electrónico para recibir todas las comunicaciones relacionadas con el presente expediente es..... a efectos de recibir los avisos previos de las notificaciones que se realicen a través de la sede electrónica. De forma subsidiaria establezco como domicilio a efectos de notificación: calle.....nº....., piso.....CP:.....Ciudad:.....
.....País:.....

Lo que declaro a los efectos de lo previsto en el pliego de condiciones por el que se regirá la adquisición de viviendas en la Ciudad de Melilla por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., comprometiéndome a presentar la justificación acreditativa de tales requisitos en el plazo que sea requerido por la misma, en el caso de que vaya a resultar seleccionado para la transmisión de cualquier vivienda ofertada, indicando que poseo todos estos requisitos en el momento de presentación de la presente declaración responsable y autorizando expresamente a la empresa municipal a su verificación directa.

En Melilla, a.... de..... de.....

Fdo.:

ANEXO II

CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

El abajo firmante D. _____, mayor de edad, con D.N.I. núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre propio (o en representación de _____, con C.I.F de la Empresa _____), teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. el día _____, solicita tomar parte en la licitación para poder participar en la licitación para la venta de viviendas a la citada empresa municipal.

Y DECLARA BAJO JURAMENTO:

- 1º. Que conoce y acepta plenamente todas las cláusulas de los pliegos que rigen esta licitación.
- 2º. Que realiza la oferta de la enajenación de la vivienda sita en Melilla en la calle _____, portal _____, piso _____, letra _____ en los siguientes términos:

Dirección completa: (vía, bloque, portal, escalera, piso, puerta):	
Superficie construida: m ²	Superficie útil: m ²
Ascensor en funcionamiento: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> (y disponible para la vivienda)	Accesibilidad total desde la calle: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Gastos de comunidad: €/mes Incluidos gastos de ascensor: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Incluidos gastos calefacción: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<ul style="list-style-type: none"> • Climatización: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> • Luz: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> • Electricidad: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Derramas (pendientes o previstas):	Agua caliente (tipo):
Nº de estancias habitables (incluye salón y dormitorios):	Nº de estancias habitables exteriores: (a calle o patio de manzana):
ITE favorable: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Reforma en el edificio: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Instalaciones (electricidad y agua) dadas de alta: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Garaje: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Existencia de placas solares: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Trastero: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Terraza: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Reforma integral cocina (últimos cinco años): SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Reforma integral baño (últimos cinco años): SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Número de baños o aseos:	Cargas registrales:.....
Otros:	

3º.- Declaro bajo mi responsabilidad que la vivienda descrita que ofrezco para su venta se encuentra libre de cargas, gravámenes y ocupantes, conforme consta en la certificación registral o nota simple que se adjunta, así como que el inmueble se encuentra al corriente de pago de los gastos de comunidad, y de los suministros de agua, electricidad y de los tributos municipales.

4º.- Igualmente declaro bajo mi responsabilidad ser el titular /encontrarme facultado por el titular, para la venta de la citada vivienda y me obligo a poder realizar la transmisión dentro del plazo contemplado en el pliego y señalado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A., para elevación a documento público notarial. Los gastos de la citada transmisión serán conforme a Ley. Igualmente me comprometo a presentar la documentación exigible conforme a este pliego o cualquier otra necesaria para realizar la transmisión, en dicho plazo a requerimiento de la sociedad municipal.

Conozco y acepto que cualquier incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente oferta, una vez aprobada la misma por el Consejo de Administración de la empresa municipal, faculta a la empresa municipal para no adquirir la vivienda ofertada, entendiéndose que el vendedor desiste de su petición.

Igualmente conozco y acepto que la empresa municipal podrá no adquirir la vivienda si en cualquier momento detecta inexactitud, error, falsedad en la oferta o que no se ajusta a las obligaciones contenidas en el pliego, sin que quepa reclamación alguna por mi parte.

Lugar, fecha, antefirma y firma (legible).
(Sello de la empresa, en su caso).

ANEXO III

MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

El abajo firmante D. _____, mayor de edad, con D.N.I. núm. _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____, en nombre propio (o en representación de _____, con C.I.F. de la Empresa _____), teniendo conocimiento de la convocatoria anunciada por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla, S.A. el día _____, solicita tomar parte en la licitación para poder participar en la licitación para la venta de viviendas a la citada empresa municipal.

Y HACE CONSTAR:

1º. Que conoce y acepta plenamente todas las cláusulas de los pliegos que rigen esta licitación.

2º. Que realiza la oferta de la enajenación de la vivienda sita en Melilla en la calle _____, portal _____, piso _____, letra _____ en los siguientes términos:

PROPUESTA ECONÓMICA: El precio de venta de la vivienda, impuestos excluidos es de _____ euros (en número y letra).

Lugar, fecha, antefirma y firma (legible).
(Sello de la empresa, en su caso).

Para el supuesto de empate de puntuación, se seleccionará la oferta teniendo en cuenta el orden de presentación en el registro de EMVISMESA.