

BASES PARTICULARES QUE REGIRÁN LA CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE PERMUTA DE SOLAR Y PLAZAS DE APARCAMIENTO A CAMBIO DE VIVIENDA FUTURA

ÍNDICE

I. DISPOSICIONES GENERALES	2
1.1. OBJETO Y ÁMBITO	2
1.2. ENTIDAD CONVOCANTE	3
1.3. PUBLICIDAD DE LA CONVOCATORIA.....	4
1.4. NORMATIVA APLICABLE.....	4
II. BASES DE LA CONVOCATORIA Y DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.....	4
2.1. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	4
2.2. PARTICIPANTES DE LA CONVOCATORIA	5
2.3. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	5
2.4. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES.....	5
2.5. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES.....	7
2.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA EL EXAMEN DE LAS OFERTAS	8
2.7. MESA DE SELECCIÓN.....	10
2.8. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN	10
2.9. REQUERIMIENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN.....	11
2.10. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	12
III. ESTIMACIÓN DEL PRECIO DE LOS INMUEBLES OBJETO DE PERMUTA	12
IV. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO SUJETAS A CONDICIÓN RESOLUTORIA.....	13
V. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PATRIMONIAL DE PERMUTA.....	14
VI. COMISIÓN DE SUPERVISIÓN	15
VII. JURISDICCIÓN COMPETENTE	15
RELACIÓN DE ANEXOS	
ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE	16
ANEXO II. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº1	18
ANEXO III. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº2	19
ANEXO IV. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICOS NÚMS. 3, 4 Y 5.....	20
ANEXO V. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº 6	22

BASES PARTICULARES QUE REGIRÁN LA CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE PERMUTA DE SOLAR Y PLAZAS DE APARCAMIENTO A CAMBIO DE VIVIENDA FUTURA

I. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. OBJETO Y ÁMBITO

1.1.1. OBJETO

Este pliego tiene por objeto establecer las bases que han de regir el concurso para la permuta por obra futura de una parcela de 2.892,59 m² de superficie edificable y de 48 plazas de aparcamiento construidas en sótano, ambos bienes titularidad del IBAVI y ubicados en la en la Avda. de s'Olivera, núm. 62, Magalluf (Calvià).

Dicha alienación se realizará, como cuerpo cierto, mediante un contrato patrimonial de permuta por entrega de viviendas futuras.

A efectos del párrafo anterior, las características y parámetros urbanísticos de la parcela será la que se reseña en el correspondiente documento de planeamiento del Ayuntamiento Calvià y en el Estudio de Detalle de Ordenación de Volumen de la parcelas de vivienda pública de la RES-2. En el supuesto de que aparecieran posibles desviaciones, éstas no serán imputables ni quebrantarán el principio establecido de "cuerpo cierto", debiendo observarse siempre las limitaciones derivadas de los documentos del planeamiento y normativa aplicable.

1.1.2. ÁMBITO

Descripción de los bienes patrimoniales objeto de permuta:

- **PARCELA "A" URBANA:**

La parcela objeto de este concurso es la denominada "Parcela A", que forma parte de la Reserva Estratégica de suelo nº2 (RES 2), sobre la cual se ha previsto la ejecución de un conjunto urbanístico de viviendas de protección pública a desarrollar en etapas diferentes.

De acuerdo con las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento de la Reserva Estratégica de suelo Avda. Se Olivo, 62, de Calvià (marzo 2010), y conforme al artículo 2 de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, la Parcela A se tiene que destinar a la construcción de vivienda de protección pública o de precio tasado mediante gestión indirecta, por concurso entre entidades promotoras.

Descripción:

URBANA: Parcela A. Parcela de terreno con una superficie de DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA METROS Y SETENTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS. Linda: Norte, con vial de nueva creación (calle Cabo Juan García) en línea de cuarenta y seis coma treinta metros; Sur, con parcela catastral 0140013DD6704S en línea de cuarenta y seis coma treinta metros; Este, con Parcela B en línea de cincuenta y dos coma cincuenta metros; Oeste, con Avinguda de S'Olivera en

línea de cincuenta y dos coma cincuenta metros. Uso Residencial plurifamiliar RP-5 (PGOU + NSS y COMP. RES2). Edificabilidad máxima: dos mil ochocientos noventa y dos metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados. La actual descripción de esta finca resulta del Estudio de detalle de Ordenación de Volumen de la parcelas de vivienda pública de la RES-2 sitas en Av. de S'Olivera número 62 de Magalluf, Calviá, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Calviá en fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, por el cual las tres fincas originales E, F y G se transforman en tres parcelas rectangulares identificadas, mirando desde la Av. S'Olivera, como A (Primera), B (Segunda) y C (Tercera); y de cuyo Estudio de Detalle de Ordenación de Volumen resulta que la Parcela A se destina a la Promoción de cuarenta viviendas protegidas y un mínimo de veintinueve aparcamientos.

Consta inscrita en Registro de la Propiedad de Calviá en el tomo 4540, libro 1701, folio 108, finca registral 67042.

▪ **CUARENTA Y OCHO (48) PLAZAS DE APARCAMIENTO EN RÉGIMEN DE VENTA LIBRE:**

Las 48 plazas de aparcamiento a permutar forman parte de un aparcamiento subterráneo común de 68 plazas en las parcelas A, B y C, actualmente en construcción. En concreto, las 48 plazas objeto del contrato se encuentran en las parcelas A y B, y no estarán vinculadas a las viviendas.

Descripción:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento son de 4,50 m de largo y 2,20 m de ancho.

Cuatro de las plazas objeto de la permuta son adaptadas, con unas dimensiones de 5 m de largo y 2,50 de ancho.

Se adjuntan a las presentes bases la siguiente documentación:

- 1) INFORME DE TASACIÓN del solar descrito, emitido el 15 de abril de 2021 por la entidad SOCIEDAD DE TASACIÓN S.A.
- 2) INFORME SOBRE EL VALOR DE LOS INMUEBLES OBJETO DE PERMUTA evacuado el 30 de julio de 2021 por el Departamento Económico-financiero del IBAVI.
- 3) NOTA INFORMATIVA REGISTRAL expedida por el Registrador de la propiedad de Calviá 1, D. Francisco Delgado-Iribarren Pastor, el día 30 de julio de 2021.
- 4) PLIEGO DE BASES TÉCNICAS
- 5) ESTUDIO DE DETALLE de ordenación de volúmenes de las parcelas de vivienda pública de la RES 2. BOIB núm. 142

1.2. ENTIDAD CONVOCANTE

La entidad convocante es el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), empresa pública autonómica constituida por Decreto 113/1986, de 30 de diciembre, y regulada por Decreto 17/2015, de 10 de abril de aprobación de los Estatutos de esta entidad.

1.3. PUBLICIDAD DE LA CONVOCATORIA

Esta convocatoria será difundida públicamente mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Islas Baleares (BOIB) y a través de la página web del IBAVI (<http://ibavi.caib.es>).

1.4. NORMATIVA APLICABLE

El presente concurso se regirá por:

- Estas bases.
- La Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- La Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- El Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.
- La Ley 7/2015, de 30 de octubre, del Suelo y de Rehabilitación urbana.
- El Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- La Ley 5/2018, de 19 de junio, de la Vivienda de las Illes Balears.
- El Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge.
- El Código Civil.
- El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contractes del Sector Público.
- Las restantes normas de Derecho Administrativo, con carácter supletorio.
- En defecto de este último, las normas del Derecho Privado.

II. BASES DE LA CONVOCATORIA Y DE LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE PERMUTA

2.1. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

2.1.1. El expediente correspondiente se tramitará de conformidad con la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y su reglamento de desarrollo, el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

En lo no contenido en esta normativa se aplicará supletoriamente la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que si bien su artículo 9.2 excluye del ámbito de

aplicación de la citada ley a los contratos patrimoniales se aplicarán los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

2.1.2. La adjudicación del contrato de permuta se llevará a cabo por el procedimiento de concurso con varios criterios de adjudicación teniendo en cuenta los criterios establecidos en el apartado 2.6 y de acuerdo a las condiciones que contienen las presentes Bases.

2.2. PARTICIPANTES DE LA CONVOCATORIA

Podrán participar en el concurso, por sí mismos o mediante representantes debidamente autorizados, las personas físicas o jurídicas, nacionales y extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en alguna prohibición de contratar, y se hallen al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

2.3. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Los interesados deberán presentar sus proposiciones, junto con la documentación descrita en el apartado 2.4.1 de estas Bases, en el registro general de las oficinas del IBAVI, c/ Manuel Azaña, 9, de Palma, antes de las **14:00 del día 15 de octubre de 2021**.

Las proposiciones también podrán ser presentadas a través del servicio de Correos, si bien en este supuesto, y en la misma fecha de presentación, los licitadores tendrán que justificar la fecha de entrega de la remisión a la oficina de Correos y, simultáneamente, anunciar al IBAVI, por telegrama o al correo electrónico contratacio@ibavi.caib.es, la remisión de la oferta.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la documentación si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha y hora de terminación del plazo.

Transcurridos, no obstante, diez días naturales siguientes a la indicada fecha sin haberse recibido la documentación, esta no será admitida en ningún caso.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, estas se relacionarán por orden de entrada y quedarán en depósito en la sede del Instituto.

2.4. CONTENIDO DE LAS PROPOSICIONES

Las proposiciones se presentarán en de **DOS (2) SOBRES cerrados y tienen que estar identificados al exterior** con indicación de la convocatoria a la que se concurre, el título según el contenido, el nombre y apellidos o razón social de la empresa participante, el NIF/CIF, el nombre y apellidos del representante, si procede, los números de teléfono y de fax, y la dirección de correo electrónico. Los sobres tendrán que estar firmados por el licitador o persona que lo represente.

La documentación administrativa (sobre núm. 1) y la proposición relativa a criterios cuantificables de forma automática (sobre núm. 2), se presentarán en los términos que se establecen a continuación:

2.4.1. SOBRE 1 (CERRADO): DOCUMENTACIÓN GENERAL

Llevará la mención **SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL PARA PARTICIPAR EN LA CONVOCATORIA PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATO DE PERMUTA.**

En el mismo sobre se indicará el nombre y apellidos o razón social de la empresa participante, el NIF/CIF, el nombre y apellidos del representante, si procede, los números de teléfono y de fax, y la dirección de correo electrónico y deberá incluir la firma del licitador o persona que lo represente.

Si se trata de una unión temporal de empresas, se indicarán los datos de cada uno de los empresarios, debiendo los sobres ir firmados por los representantes de cada una de las empresas integrantes de la unión.

En el sobre 1 figurarán los documentos que se relacionan a continuación, originales o copias de los mismos que tengan carácter de auténticas conforme a la legislación vigente, acompañados, en hoja independiente, de una relación de todos los documentos que el participante incluya en este sobre y, en su caso, una dirección de correo electrónico a la que efectuar las notificaciones.

1) Licitadores no inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público:

A. Documentación acreditativa de la capacidad, personalidad y representación de los licitadores:

A.1. Documentos que acrediten la personalidad física o jurídica del empresario y su representación legal:

- Las personas jurídicas acreditarán su capacidad de obrar mediante las escrituras de constitución y de modificación, en su caso, inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable.
- Las personas naturales deberán acompañar el Documento Nacional de Identidad o el que, en su caso, le sustituya reglamentariamente
- La capacidad de empresas no españolas de Estados miembros de la Comunidad Europea y la de las restantes emprendidas extranjeras se acreditará de acuerdo con al previsto a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

A.2. Copia autenticada del DNI de quien firma la proposición y en su caso, poder notarial, cuando la oferta se haga en nombre de otra persona natural o jurídica.

B. Otra documentación que ha de aportar el licitador

B.1. Declaración responsable de no encontrarse la empresa o sus administradores en ninguna de las circunstancias recogidas en el artículo 103 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y, en general, en cualquiera de las causas que implican prohibición de contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. (ANEXO I)

B.2. Declaración responsable conforme el licitador se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con el Estado y la comunidad autónoma de las Islas Baleares y de las obligaciones con la Seguridad Social, teniendo que acreditarlo posteriormente, si resulta propuesto como adjudicatario, mediante las certificaciones expedidas por los organismos competentes. (ANEXO I).

B.3. Declaración responsable de no incurrir en las circunstancias señaladas a la Ley 2/1996, de 19 de noviembre, de Incompatibilidades de los miembros de Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad de las Islas Baleares. (ANEXO I)

B.4. Compromiso de constitución de Unión Temporal de Empresarios, en su caso. Cuando dos o más empresas acudan a una licitación constituyendo una unión temporal, cada uno de los empresarios que la componen deberá acreditar su personalidad y capacidad debiendo indicar en documento privado los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriban, la participación de cada uno de ellos y que asumen el compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal, caso de resultar adjudicatarios. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las Empresas componentes de la Unión.

2) Licitadores inscritos en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.

La presentación del certificado de inscripción en el Registro oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público vendrá acompañada de la declaración responsable relativa a su vigencia y a la no alteración de los datos que constan en el mismo. La presentación de dicho certificado no eximirá al licitador de la obligación de presentar la documentación exigida que no conste en aquél.

SOBRE 2 (CERRADO): DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

Llevará la mención **SOBRE 2: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A CRITERIOS CUANTIFICABLES DE FORMA AUTOMÁTICA.**

En el mismo sobre se indicará el nombre y apellidos o razón social de la empresa participante, el NIF/CIF, el nombre y apellidos del representante, si procede, los números de teléfono y de fax, y la dirección de correo electrónico y deberá incluir la firma del licitador o persona que lo represente.

Si se trata de una unión temporal de empresas, se indicarán los datos de cada uno de los empresarios, debiendo los sobres ir firmados por los representantes de cada una de las empresas integrantes de la unión.

En el sobre 2 figurarán los siguientes documentos que se relacionan a continuación, acompañados, en hoja independiente, de una relación de todos los documentos que el participante incluya en este sobre y, en su caso, una dirección de correo electrónico a la que efectuar las notificaciones:

- ANEXO II. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº 1
- ANEXO III. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº 2
- ANEXO IV. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO NÚMS. 3, 4 Y 5
- ANEXO V. CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº6

2.5. APERTURA Y EXAMEN DE LAS PROPOSICIONES

2.5.1. Apertura del SOBRE 1 y calificación de la documentación general

Una vez finalizado el plazo de presentación de las proposiciones, la Mesa de Selección calificará la documentación integrante del Sobre 1 presentada en tiempo y forma por los participantes. A estos efectos, previa convocatoria de la Mesa de Selección, la Presidenta de la misma ordenará la apertura del Sobre 1 y la Secretaria certificará la relación de documentos que figuren en cada uno de ellos.

Si la Mesa observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará, verbalmente o mediante fax, a los interesados, concediéndose un plazo no superior a tres días hábiles para que los licitadores los corrijan o subsanen ante la propia Mesa de Selección.

2.5.2. Apertura y examen de SOBRE 2: Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática

La apertura del Sobre 2 denominado "*Documentación relativa a criterios cuantificables de forma automática*" se realizará en acto público que se celebrará en el lugar, fecha y hora señalados en el BOIB y en la web del IBAVI. Además, cada uno de los participantes recibirá, en la dirección de correo electrónico habilitada, la convocatoria del acto.

En este acto, la Mesa procederá a la apertura del SOBRE 2 de las proposiciones admitidas dando lectura a las mismas.

La oferta y el resto de documentación contenida en estos sobres será evaluada conforme a los criterios expresados en el **siguiente apartado**.

Si alguna oferta no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, o comportase error manifiesto en el importe de la oferta, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable, será desechada por acuerdo de la Mesa. Por el contrario, el cambio u omisión de algunas palabras del modelo, con tal que lo uno o la otra no altere su sentido, no será causa bastante para el rechazo de la misma.

De todo lo actuado conforme a los apartados anterior, se dejará constancia en las Actas correspondientes en las que se reflejará el resultado del procedimiento y sus incidencias.

2.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA EL EXAMEN DE LAS OFERTAS

Los criterios que sirven de base para la adjudicación del contrato son:

	CRITERIOS	PONDERACIÓN
CRITERIOS DE VALORACIÓN AUTOMÁTICOS (100 %)	1. Mayor superficie útil (m²) de vivienda a ofrecer al IBAVI	60
	2. Reducción de plazos	
	B.1. Redacción de proyectos	5
	B.2. Ejecución de las obras	10
	3. Eficiencia energética clase A	10
	4. Ventilación cruzada	5

	5. Contratación de tarifa de “energía verde” para la ejecución de las obras	5
	6. Reducción de residuos	5

1. Mayor superficie útil (m²) de vivienda a ofrecer al IBAVI (hasta 60 puntos)

Se ha establecido 428 m² de superficie útil de vivienda como mínimo a entregar al IBAVI en concepto de permuta.

Se valorará con hasta 60 puntos la oferta que mejore el mínimo establecido de 428 m² de superficie útil de vivienda.

El resto de ofertas se puntuará proporcionalmente.

Este criterio se valorará de acuerdo con la **siguiente fórmula**:

$$\text{Puntos empresa A} = (\text{Oferta empresa A} / \text{Oferta más alta}^1) \times 60$$

2. Reducción de plazos (hasta 15 puntos)

B.1. Reducción de plazo en la redacción de proyectos (hasta 5 puntos)

Se estima un plazo máximo de ocho (8) meses para la redacción de los proyectos básico y ejecutivo.

Se valorará con hasta 5 puntos el compromiso de reducción de plazo de redacción de proyectos de hasta dos (2) meses (2, 5 puntos por cada mes).

B.2. Reducción de plazo de la ejecución de las obras (hasta 10 puntos)

Se estima un plazo máximo de diecisiete (17) meses para la ejecución de las obras.

Se valorará con hasta 10 puntos el ofrecimiento de reducción del plazo de ejecución de las obras de hasta dos (2) meses (5 puntos por cada mes).

3. Eficiencia energética clase A (10 puntos)

Se valorará con 10 puntos las ofertas que incluyan el compromiso de la obtención de la certificación de eficiencia energética de clase A del edificio, con una demanda energética de calefacción y refrigeración menores, en ambos casos, de 15 kWh/m²/año.

Se deberá justificar posteriormente, mediante la aportación del certificado energético del proyecto y los edificios terminados.

¹ Mayor superficie útil de vivienda ofertada (m²)

4. Ventilación cruzada (5 puntos)

Se valorará con 5 puntos el compromiso de que las viviendas dispongan de ventilación cruzada con doble orientación en dirección hacia el viento dominante.

5. Compromiso de contratar una tarifa de “energía verde” para la ejecución de las obras (5 puntos)

Se valorará con 5 puntos el compromiso de contratación de la energía eléctrica del contador de obras con una tarifa de “energía verde”, en la que la compañía suministradora certificará que toda la energía es producida por fuentes de energía renovable.

6. Compromiso de reducción de residuos (5 puntos)

Se ha establecido un mínimo en la reducción de la producción de residuos de un 50%, en comparación con la producción teórica establecida en la ficha de residuos del COAIB.

Se valorará con hasta 5 puntos el ofrecimiento de reutilización y/o reciclaje de un mayor porcentaje por encima del mínimo indicado en el párrafo anterior. El resto de las ofertas se puntuarán proporcionalmente.

Se deberá justificar en el Estudio de Gestión de Residuos y en el posterior Plan de Residuos de la obra aprobado por la Dirección Facultativa.

Todos los compromisos adquiridos por el adjudicatario a través de su oferta deberán acreditarse ante el órgano de supervisión del contrato conforme se vayan desarrollando los trabajos.

2.7. MESA DE SELECCIÓN

La Mesa de selección estará constituida por:

- La Directora gerente del IBAVI, o persona en que delegue.
- El director del Departamento Técnico o persona en quien delegue, que presidirá la Mesa.
- Un arquitecto del Departamento Técnico.
- El director del Departamento Económico Financiero o persona en quien delegue.
- La Directora del Departamento Jurídico o persona en quien delegue, la cual se designa como a secretaria de la Mesa.

Para el ejercicio de sus funciones, la Mesa podrá solicitar cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrá solicitar estos informes cuando considere necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas de los pliegos.

2.8. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN

2.8.1. La Mesa de selección elevará al órgano de contratación la propuesta de adjudicación razonada que estime adecuada, que incluirá en todo caso la ponderación de los criterios indicados en el apartado 2.6. de las presentes Bases, acompañada de las actas de sus reuniones y de la

documentación generada en sus actuaciones y, en su caso, de los informes emitidos, o bien, propondrá que se declare desierto el concurso.

2.8.2. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del empresario propuesto frente al IBAVI mientras el órgano de contratación no dicte la resolución de adjudicación.

2.9. REQUERIMIENTO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN

2.9.1. El órgano de contratación requerirá al licitador que haya presentado la oferta más ventajosa en su conjunto para que, en el plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que se hubiera recibido tal comunicación, aporte la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

A) Obligaciones Tributarias

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias impuestas por las disposiciones vigentes.
- Certificación positiva expedida por el órgano competente de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, de que no existen deudas de naturaleza tributaria en periodo ejecutivo o, en el caso de contribuyentes contra los que no proceda la utilización de la vía de apremio, deudas no atendidas en periodo voluntario.

B) Obligaciones con la Seguridad Social

Certificación positiva expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones con la Seguridad Social.

D) Impuesto sobre Actividades Económicas

Alta en el Impuesto de Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente a la actividad que se vaya a desarrollar en la parcela, siempre que se ejerzan actividades sujetas a dicho impuesto, referida al ejercicio corriente, o del último recibo, completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

E) Garantía Definitiva

Documentación justificativa de haber constituido la garantía definitiva por un importe del 5% del valor de los inmuebles objeto de la permuta según estimación del apartado III. La garantía exigida podrá constituirse por cualquiera de los medios previstos legalmente.

La garantía definitiva quedará afectada al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato patrimonial, y será devuelta cuando se demuestre el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la permuta de los inmuebles y, en particular, de las obligaciones de edificar y las demás condiciones resolutorias descritas en estas bases (título IV).

2.9.2. Si no se cumplimentara adecuadamente el requerimiento señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas.

2.9.3. Una vez que el participante que vaya a resultar adjudicatario del contrato acredite las circunstancias expuestas, se elevarán las proposiciones presentadas, el acta y la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

2.10. ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO

La adjudicación de este concurso corresponderá al Consejo de Administración del IBAVI o persona titular de la Presidencia o la Gerencia en quien delegue, y se efectuará en un plazo máximo de 60 días a contar desde el término del plazo de presentación de ofertas.

El IBAVI no asume ningún compromiso con las empresas licitadoras por el hecho de su presentación a este Concurso, pudiendo declararlo desierto, motivando su decisión.

El órgano de contratación podrá, siempre antes de proceder a la adjudicación, renunciar a la ejecución del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del procedimiento de adjudicación en caso de haberse producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

2.11. APORTACIÓN DE AVAL A PRIMER REQUERIMIENTO

En el plazo de 15 días hábiles desde la notificación de la resolución de adjudicación, el adjudicatario deberá aportar AVAL BANCARIO A PRIMER REQUERIMIENTO por importe del valor de los inmuebles. Por causa justificada, el IBAVI podrá ampliar el plazo para la presentación del aval bancario hasta un mes.

Esta garantía responderá exclusivamente de la obligación del adjudicatario promotor de entregar en propiedad y libre de cargas a la entidad permutante del solar y las 48 plazas de aparcamiento, las viviendas protegidas acabadas y aptas para ser ocupadas en condiciones de habitabilidad, todo ello acorde con su oferta. Esta garantía será devuelta al adjudicatario tras la entrega al IBAVI de la propiedad de las viviendas comprometidas libres de cargas y gravámenes, la cual se documentará en escritura pública.

El adjudicatario podrá reducir sucesivamente el aval inicialmente constituido a medida que se vayan ejecutando las diferentes unidades de obra garantizadas correspondientes, hasta la completa ejecución de la obra, lo que deberá acreditarse mediante las pertinentes certificaciones de obra expedidas por los técnicos competentes que puntualmente se irán presentando al IBAVI. Corresponderá a la Presidencia del IBAVI por resolución administrativa autorizar la liberación parcial del aval bancario, a solicitud del promotor.

III. ESTIMACIÓN DEL PRECIO DE LOS INMUEBLES OBJETO DE PERMUTA

Tal como resulta del informe económico evacuado por el Departamento Económico-Financiero del IBAVI el 30 de julio de 2021 y que se acompaña con estas Bases, el precio de los inmuebles (solar sobre rasante y 48 plazas de aparcamiento en la planta sótano) objeto de permuta asciende a la suma de 830.767,98 €.

En contraprestación por dichos inmuebles y una vez ejecutadas las obras de edificación, el adjudicatario deberá hacer entrega al IBAVI, en propiedad y libre de cargas y gravámenes, un mínimo de 428,00 m² útiles de vivienda en la construcción futura.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de cuál pueda ser el resultado de la licitación, de forma que la contraprestación en m² útiles de vivienda que el adjudicatario deberá satisfacer al IBAVI en concepto de permuta será, finalmente, la que aquél haya ofertado.

IV. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO SUJETAS A CONDICIÓN RESOLUTORIA

En la Escritura Pública de Permuta y en la inscripción registral objeto de la misma, se garantizará con condición resolutoria explícita el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. El adquirente del solar se comprometer a construir en la “Parcela A” viviendas de protección pública de régimen general, para su adjudicación en régimen de compraventa.
2. El número mínimo de viviendas a construir es de 36 VPP, de las cuales es obligatorio incluir, como mínimo:
 - 12 viviendas de 2 dormitorios (capacidad para 4 personas)
 - 9 viviendas de 3 dormitorios (capacidad para 6 personas)
3. Los edificios que se construyan en la “Parcela A” deberán cumplir con los requisitos de integración paisajística establecidos en el apartado 3.1. de las Bases técnicas y, además, deberán cumplir con todo lo establecido en el estudio de detalle y en la normativa municipal (parámetros urbanísticos, volumetría, separaciones, etc.).
4. Será vinculante y, por tanto, de obligatorio cumplimiento, la oferta realizada por el participante relativa a los criterios de evaluación automática en cuanto a reducción de plazos, eficiencia energética clase A, ventilación cruzada, contratación de tarifa de energía verde y reducción de residuos. Para la acreditación del cumplimiento de estos compromisos se aportará el proyecto básico y el proyecto ejecutivo a la Comisión de Supervisión (título VI de estas Bases), así como cuantos documentos sean necesarios para su verificación.
5. El plazo máximo de redacción de los proyectos básico y ejecutivo será de ocho (8) meses (cuatro meses por proyecto). En caso de que el adjudicatario haya ofertado un plazo de redacción de los proyectos menor al máximo establecido, dicho plazo ofertado será vinculante y de obligatorio cumplimiento, y así constará en la Escritura Pública de la permuta.
6. Una vez revisado el proyecto básico y dado su visto bueno por la Comisión de Supervisión del contrato, el adjudicatario deberá solicitar la Licencia de Obras y la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Pública en el plazo máximo de 15 días hábiles.
7. Una vez obtenida la Licencia de Obras y la Calificación Provisional de Viviendas de Protección Pública, el adjudicatario dispondrá de dos (2) meses para formalizar la Escritura Pública de Obra Nueva y División Horizontal. Una vez formalizada dicha escritura deberá facilitar al IBAVI una copia de la misma junto con una propuesta de las viviendas que entregará a este Instituto según los m² ofertados como contraprestación de la permuta.

8. El plazo máximo de ejecución de las obras será de diecisiete (17) meses. En caso de que el adjudicatario haya ofertado un plazo de ejecución de las obras menor al máximo establecido, dicho plazo ofertado será vinculante y de obligatorio cumplimiento, y así constará en la Escritura Pública de la Permuta.
9. Las obras se iniciarán en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de la correspondiente Licencia de Obras.
10. La Calificación Definitiva de las Viviendas de Protección Pública se solicitará en el plazo máximo de un mes (1) desde el certificado de final de obra emitido por la Dirección Facultativa. Concluidas las obras, el adjudicatario está obligado a otorgar cuantos documentos públicos y privados sean necesarios para la constancia de su finalización conforme a Ley y para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
11. La adjudicación de las viviendas protegidas de régimen general en venta y los precios de las mismas se ajustarán a la normativa vigente en la materia. El destinatario final de aquéllas deberá estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y reunir los requisitos que indica la legislación vigente respecto al acceso a una vivienda de protección pública.
12. El adjudicatario facilitará a la Comisión de Supervisión los documentos que sean necesarios con el único fin de acreditar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este apartado, las contenidas en las bases técnicas, así como las mejoras ofrecidas por el adjudicatario a través de su oferta (Apdo. 2.6. Criterios de valoración).

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará lugar a la resolución del contrato de permuta y comportará la recuperación por el IBAVI de la titularidad de la parcela y las plazas de aparcamiento permutadas, sin perjuicio de la indemnización exigible por daños y perjuicios que pudieran derivarse del propio incumplimiento.

Una vez haya recibido el IBAVI las viviendas según la superficie útil (m²) comprometida por adjudicatario a través de su oferta, se procederá a la cancelación de la condición resolutoria, cuyos gastos correspondientes a dicha cancelación se pagarán por el adjudicatario.

V. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PATRIMONIAL DE PERMUTA DE SOLAR POR OBRA FUTURA Y ELEVACIÓN A ESCRITURA PÚBLICA NOTARIAL.

Notificada por el Órgano de Contratación la adjudicación al participante que presentara la oferta más ventajosa, se le comunicará fecha y hora para la firma del contrato patrimonial de permuta. Por su parte, el adjudicatario presentará el aval en garantía de la entrega de las futuras viviendas.

Una vez presentado el aval, se suscribirá el contrato patrimonial entre el adjudicatario y el IBAVI. En el plazo no superior a 30 días hábiles, salvo causa justificada, se otorgará la Escritura pública de Permuta de los inmuebles objeto de ésta por obra futura ante el Notario que por turno corresponda, o que sea designado por el adjudicatario de los de la localidad donde se situé el inmueble. El adquirente deberá presentar la escritura pública de permuta a inscripción en el plazo de 15 días hábiles al Registro de la Propiedad, respondiendo de los daños y perjuicios que pueda ocasionar su falta de presentación.

En el caso de constituir el adjudicatario un préstamo hipotecario para financiar la construcción, el IBAVI consentirá que se inscriba en el Registro de la Propiedad la posesión de rango de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario a la garantía hipotecaria que se constituya, en el bien entendido que los inmuebles objeto de la contraprestación a favor del IBAVI en perfeccionamiento de la permuta deberán entregarse libre de cualesquiera cargas y gravámenes.

VI. COMISIÓN DE SUPERVISIÓN

La Comisión de Supervisión será el órgano del IBAVI encargado de vigilar el correcto cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el título IV de las presentes bases, así como el cumplimiento de las mejoras ofertadas por el adjudicatario.

El adjudicatario facilitará a la comisión de supervisión los documentos que sean necesarios con el único fin de acreditar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en este apartado, así como las mejoras ofrecidas por el adjudicatario a través de su oferta (Apdo. 2.6. Criterios de valoración): Proyecto básico para la acreditación de los requisitos de integración paisajística, solicitud y concesión de licencia de obra, acta de comprobación del replanteo, solicitud de calificación definitiva, certificación energética, contratación de tarifa de “energía verde”, etc.)

VII. JURISDICCIÓN COMPETENTE

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso- administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

ANEXO I.
DECLARACIÓN RESPONSABLE

..... (nombre y apellidos),
con DNI, con domicilio a efectos de notificaciones en
(calle/plaza).....
numero....., población,
CP....., teléfono....., fax....., en nombre propio o en
representación de la persona física/jurídica:
..... con NIF
..... y con domicilio en (calle/plaza)
..... número, población
....., CP....., teléfono..... y
dirección de correo electrónico habilitada....., en
calidad de

DECLARO:

1. Que cumpla / Que la empresa a la que represento cumple los requisitos de capacidad, representación y solvencia exigidos en estas Bases, y que me comprometo, en el caso de que la propuesta de adjudicación recaiga a mi favor / a favor de la empresa que represento, a presentar, previamente a la adjudicación del contrato, los documentos exigidos en el apartado 2.9 de estas Bases.

Que, en el caso de que recurra a las capacidades de otras entidades para acreditar la solvencia, dispongo / la empresa a la que represento dispone del compromiso al que se refiere el artículo 75.2 de la LCSP.

2. Que no me hallo incurso / Que ni la persona física/jurídica a la que represento ni sus administradores o representantes se hallan incursos en ninguna circunstancia de las previstas en el artículo 103 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y, en general, en cualquiera de las causas de incapacidad o de prohibición para contratar previstas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público

3. Que no figuro/ Que ni la persona física/jurídica a la que represento, sus órganos de Administración o gobierno de la empresa, no figura persona alguna que se encuentre comprendida en alguno de los supuestos previstos en la Ley 2/1996, de 19 de noviembre,

de Incompatibilidades de los miembros de Gobierno y de los altos cargos de la Comunidad de las Islas Baleares.

4. Que me hallo / Que la persona física/jurídica a la que represento se halla al corriente de las obligaciones tributarias con el Estado y con la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

5. Que yo / Que la empresa a la que represento (indíquese lo que proceda):

- a) Estoy inscrito / Está inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público, y que las circunstancias reflejadas en el certificado de inscripción en dicho Registro no han experimentado variación.
- b) No estoy inscrito / No está inscrita en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público.

6. Que yo / Que la empresa a la que represento (indíquese lo que proceda):

- a) No pertenezco / pertenece a ningún grupo de empresas.
- b) Pertenezco / pertenece al grupo de empresas denominado:
.....

Y que:

No concurren a la licitación otras empresas del grupo que se encuentren en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.

Concurren a la licitación otras empresas del grupo que se encuentran en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio, en concreto, las siguientes empresas:
.....

7. Que yo / Que la empresa a la que represento (indíquese lo que proceda):

- a) Soy español / Es española.
- b) Soy extranjero / Es extranjera, y que me someto / se somete a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderme / corresponderle.

....., de de
(Lugar, fecha y firma del licitador)

ANEXO II.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO N°1: MAYOR SUPERFICIE ÚTIL (M2) DE VIVIENDA A OFRECER AL IBAVI

D./ Da..... (nombre y apellidos), con DNI, en nombre propio o en representación de la persona física/jurídica:..... con NIF y con domicilio en (calle/plaza)..... número....., población....., CP..... y teléfono....., en calidad de

DECLARO

1. Que estoy informado/da de las condiciones y los requisitos que se exigen para la enajenación a través de permuta de la parcela urbana de uso residencial y las 48 plazas de aparcamientos Avda. de s'Olivera, núm. 62, Magalluf (Calvià), propiedad del IBAVI.
2. Que me comprometo, en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., y en caso de resultar adjudicatario del contrato de permuta, a:

Entregar en pago, a favor del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), m2 (en números)(..... metros cuadrados -en letras-) de superficie útil de vivienda, en propiedad y libres de carga.

..... de de 2021
(Lugar, fecha y firma del licitador)

ANEXO III.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº2: COMPROMISO DE REDUCCIÓN DE PLAZOS

D./ D^a..... (nombre y apellidos), con DNI, en nombre propio o en representación de la persona física/jurídica:..... con NIF y con domicilio en (calle/plaza)..... número....., población....., CP..... y teléfono....., en calidad de

DECLARO

Que me comprometo, en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., y en caso de resultar adjudicatario del contrato de permuta, a:

1. Mejorar la condición del plazo máximo de ocho (8) meses, establecido para la redacción de proyectos para construcción de vivienda de protección pública, y reducir este plazo en..... (número)(letras) mes/es, resultando un PLAZO TOTAL para la redacción de proyectos de (número)(letras) meses.
2. Mejorar la condición del plazo máximo de diecisiete (17) meses, establecido para la ejecución de las obras de construcción de vivienda de protección pública, y reducir este plazo en..... (número)(letras) mes/es, resultando un PLAZO TOTAL para la ejecución de las obras de (número)(letras) meses.

..... de de 2021
(Lugar, fecha y firma del licitador)

ANEXO IV. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICOS NÚMS. 3, 4 Y 5.

D./ Da..... (nombre y apellidos), con DNI, en nombre propio o en representación de la persona física/jurídica:..... con NIF y con domicilio en (calle/plaza)..... número....., población....., CP..... y teléfono....., en calidad de

DECLARO

Que me comprometo, en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., y en caso de resultar adjudicatario del contrato de permuta:

1. Criterio automático N°3: Eficiencia energética clase A

- A **OBTENER** de la certificación de eficiencia energética de clase A del edificio, con una demanda energética de calefacción y refrigeración menores, en ambos casos, de 15 kWh/m²/año, y lo justificaré, posteriormente, mediante la aportación del certificado energético del proyecto y los edificios terminados.
- A **NO OBTENER** de la certificación de eficiencia energética de clase A del edificio, con una demanda energética de calefacción y refrigeración menores, en ambos casos, de 15 kWh/m²/año.

2. Criterio automático N°4: Ventilación cruzada

- A que **las viviendas SI DISPONGAN de ventilación cruzada** con doble orientación en dirección hacia el viento dominante y así lo justificaré con la aportación del Proyecto básico a la comisión de supervisión del contrato.
- A que **las viviendas NO DISPONGAN de ventilación cruzada** con doble orientación en dirección hacia el viento dominante.

3. Criterio automático N°5: Contratación de tarifa de “energía verde” para la ejecución de las obras

- A **CONTRATAR** la energía eléctrica del contador de obras con una tarifa de “energía verde”, en la que la compañía suministradora certificará que toda la energía es producida por fuentes de energía renovable.
- A **NO CONTRATAR** la energía eléctrica del contador de obras con una tarifa de “energía verde”.

....., de de 2021

(Lugar, fecha y firma del licitador)

ANEXO V.

CRITERIO DE ADJUDICACIÓN AUTOMÁTICO Nº 6: RECICLAJE DE RESIDUOS

D./ Da..... (nombre y apellidos), con DNI, en nombre propio o en representación de la persona física/jurídica:..... con NIF y con domicilio en (calle/plaza)..... número....., población....., CP..... y teléfono....., en calidad de

DECLARO

Que me comprometo, en nombre propio o en nombre y representación de la empresa....., y en caso de resultar adjudicatario del contrato de permuta:

1. A reutilizar y/o reciclar los residuos generados durante la ejecución de las obras en las siguientes condiciones:
 - Reutilizar y/o reciclar los residuos generados durante la ejecución de las obras en un porcentaje del % (en números) (en letras), por encima del mínimo establecido (50%)
 - Reutilizar y/o reciclar un TOTAL² del % (en números) (en letras) de residuos generados durante la ejecución de las obras.
2. Que justificaré el porcentaje ofertado mediante el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos y en el posterior Plan de Residuos de la obra aprobado por la Dirección Facultativa.
3. Que acreditaré documentalmente la reutilización y/o reciclaje de residuos durante el transcurso de las obras y cuando sea requerido por la entidad contratante.

....., de de 2021
(Lugar, fecha y firma del licitador)

² TOTAL= % Aumento ofrecido por el contratista + 50 % mínimo establecido