



PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADQUISICION DE INMUEBLE PARA LA UBICACIÓN DE UN NUEVO HOGAR DE PERSONAS MAYORES DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE SERVICIOS SOCIALES EN LA CIUDAD DE HUESCA.

1.- OBJETO DE LA LICITACION.

El Instituto Aragonés de Servicios Sociales está interesado en adquirir en régimen de compra-venta un local en Huesca para instalar un hogar de personas mayores, el segundo de esa ciudad.

La adquisición se realizará por licitación pública, con adjudicación a la oferta económicamente más ventajosa mediante pluralidad de criterios de adjudicación.

El expediente incorpora una Memoria en la que justifica la necesidad y conveniencia de la adquisición y el fin al que se pretende destinar.

Las características del inmueble serán las que se encuentran detalladas en el Anexo I de este pliego de condiciones.

2.- NATURALEZA DEL CONTRATO, RÉGIMEN JURÍDICO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

El contrato que se licita tiene el carácter de contrato privado y, de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial, es decir, la Ley del Patrimonio de Aragón, cuyo Texto Refundido se aprobó por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero.

Su preparación y adjudicación se regirá por el contenido del presente pliego de condiciones y por la normativa patrimonial antes citada. Sus efectos y extinción se regirán por el contenido del presente pliego de condiciones, por la normativa patrimonial, los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil y demás normas de Derecho Privado que le sean de aplicación.

Resulta competente para la adquisición, de conformidad con los artículos 8.2 y 26.2 de la Ley del Patrimonio de Aragón, cuyo Texto Refundido se aprobó por Decreto Legislativo 1/2023, de 22 de febrero, el Director Gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, previo informe favorable de la persona titular del departamento competente en materia de patrimonio.



Para resolver cualquier litigio derivado del cumplimiento del contrato regulado en el presente Pliego, el adjudicatario, con renuncia expresa a su propio fuero, si le correspondiere, se somete a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación, por lo que podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. TIPO DE LICITACION.

El tipo de licitación se fija en 835 euros/m2 útil (IVA excluido).

Las ofertas de los interesados en ningún caso podrán sobrepasar dicho importe, rechazándose cualquier proposición que esté por encima del tipo indicado.

En todo caso, el precio total del contrato no podrá superar la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS SETENTA MIL EUROS, IVA EXCLUIDO (1.670.000 euros, IVA excluido), DOS MILLONES VEINTE MIL SETECIENTOS EUROS, IVA INCLUIDO (2.020.700 euros, IVA incluido) en el caso de que este impuesto resulte aplicable.

El Instituto Aragonés de Servicios Sociales dispone de consignación suficiente en la Aplicación Presupuestaria G/3132/602000/72032.

4. PAGO DEL CONTRATO.

El pago del precio de la adquisición del inmueble se realizará a la fecha de elevación de la compraventa a escritura pública, si bien se aplazará el pago de la cantidad equivalente al importe que deba ser abonado por la parte vendedora en concepto de pago del impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana hasta el momento en que se acredite que este impuesto haya sido abonado.

5. GASTOS

5.1. Gastos notariales y registrales



Los gastos notariales y del Registro de la Propiedad que graven la transmisión o que sean consecuencia de la adquisición del inmueble serán satisfechos por el Gobierno de Aragón.

5.2. Impuestos

Los impuestos derivados de la adquisición del inmueble serán satisfechos de acuerdo con lo establecido en la normativa correspondiente.

La adquisición del inmueble estará sujeta a IVA en caso de que se trate de locales de primera transmisión o al impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en caso de segunda o sucesivas transmisiones.

En el supuesto de aplicación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las partes estarán sujetas a su pago en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

En cuanto al impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana deberá satisfacerse por el vendedor.

6. PUBLICIDAD DE LA LICITACION

La licitación se anunciará en el Boletín Oficial de Aragón, en el perfil de contratante alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huesca y en la página web del IASS, con indicación de plazos y forma de presentación de las ofertas.

7. REQUISITOS DE LOS PARTICIPANTES

Podrán concurrir a la presente licitación, por sí o mediante representación, las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan capacidad de contratar, de acuerdo con las normas contenidas en el Código Civil, en particular para el contrato de compraventa.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- No podrán participar quienes estén incurso en situación de incompatibilidad conforme a la legislación civil, mercantil o societaria aplicable.



A tal efecto, las personas interesadas en participar deberán aportar la siguiente documentación acreditativa de su personalidad, capacidad y, en su caso, representación:

a) Tratándose de personas físicas:

- Original y fotocopia del DNI o pasaporte de la persona licitadora.

- En caso de actuar por representante:

Fotocopia del DNI o pasaporte de la persona que actúa en representación.

Documento público de autorización otorgado ante Notario para actuar en nombre y representación de la persona licitadora.

b) Tratándose de personas jurídicas:

- Fotocopia del NIF.

- Escritura de constitución o modificación, inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si fuera exigible, la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en los que consten las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

- Fotocopia del DNI o pasaporte de la persona que actúa como representante.

- Fotocopia del documento público notarial que autorice al representante a actuar en nombre de aquella, previamente bastantado por la Asesoría Jurídica del Gobierno de Aragón

c) En el caso de que el inmueble sea propiedad de una comunidad de bienes la documentación acreditativa de la aptitud para contratar ha de ser referida a todas y cada una de las personas físicas.

8. DOCUMENTACION A PRESENTAR

1. Documentación acreditativa de la capacidad para participar en la licitación, conforme a la cláusula 7.

2. Documentación relativa al inmueble ofertado:

- Memoria suscrita por técnico competente en materia de vivienda que acredite la adecuación a la normativa vigente.



En este documento deberá plasmarse el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Anexo I, así como todas las características que serán objeto de valoración.

- Nota simple del Registro de la Propiedad relativa al inmueble que se ofrece acreditativa de la titularidad y cargas.

3. Documentación gráfica

- Plano actual del local a escala suscrito por técnico/a competente, en el que conste cuadro de superficies.

- Plano de situación a escala, de la zona donde se ubique el local, con indicación de la situación del local propuesto, y donde se señalen las zonas verdes, espacios comerciales, aparcamientos y paradas de los medios de transporte, así como el ancho de la calle donde se sitúe la entrada principal.

- Reportaje fotográfico del estado actual del inmueble y zonas exteriores.

4. Oferta económica. Se presentará la proposición con arreglo al modelo establecido en el Anexo II. No se admitirán ofertas de venta parciales o condicionadas.

9. PRESENTACION DE OFERTAS

9.1. Plazo

Las ofertas serán presentadas dentro de los diez días hábiles siguientes a la publicación de la licitación en el Boletín Oficial de Aragón.

9.2. Modo de presentación de la oferta

La oferta acompañada de toda la documentación exigida se presentará mediante sobre cerrado, firmado por la persona ofertante o su representante, en el que figure en el exterior:

- * La denominación *“Oferta para la licitación relativa a la compra de inmueble en la ciudad de Huesca para la ubicación de un nuevo Hogar de personas mayores del Instituto Aragonés de Servicios Sociales”*.
- * El nombre completo o razón social de la persona ofertante
- * DNI/NIF
- * Domicilio a efectos de notificaciones
- * Datos de contacto: teléfono y correo electrónico



En caso de que una misma persona pretenda ofertar varios inmuebles, será necesario que presente ofertas independientes para cada uno de ellos.

9.3. Destinatario y lugar de presentación de la oferta

La oferta irá dirigida a “*Secretaría General, Instituto Aragonés de Servicios Sociales*”, incluyéndose en el sobre los documentos a los que se hace referencia en el presente pliego, y **se presentará exclusivamente en las Oficinas de Registro del Gobierno de Aragón**, no admitiéndose la remisión de ofertas por correo ordinario ni por cualquier otro medio alternativo.

9.4. Efectos de la presentación de la oferta

La presentación de ofertas supone, por parte de la persona ofertante, la aceptación incondicionada de las condiciones de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

10. COMISIÓN TÉCNICA DE VALORACIÓN

El Director Gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales nombrará una Comisión Técnica de Valoración como órgano colegiado que elevará propuesta de adjudicación del objeto de la presente licitación.

La Comisión Técnica de Valoración estará formada por:

- La persona titular de la Secretaría General del IASS, que ejercerá las funciones de Presidente.
- Un funcionario de la Sección de Presupuestos y Contratación del IASS, que ejercerá funciones de Secretario.
- Un funcionario de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización, del Departamento de Hacienda, Interior y Administración Pública.
- Dos funcionarios del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

11. CRITERIOS DE ADJUDICACION.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

PONDERACIÓN



1. UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Hasta 40 puntos

1.1 Disponibilidad de aparcamiento. Hasta 10 puntos.

El local cuenta con plaza de aparcamiento: 1 punto por plaza disponible, hasta máximo de 8 puntos.

El local cuenta con opción de carga y descarga: 2 puntos.

1.2 - Distancia lineal respecto a la plaza de Navarra. Hasta 25 puntos

Se valorará con la máxima puntuación a los locales en la plaza de Navarra y con cero puntos a los locales ubicados a 1.000 m o más. El resto de ubicaciones se puntuarán proporcionalmente.

Las distancias se medirán sobre el plano catastral, con la aplicación habilitada en el mismo para medición de distancias y superficies (herramienta medir), desde el acceso del local hasta el centro geográfico de la plaza.

1.3 - Categoría de la vía pública. 5 puntos

Se valorará según la categoría de la vía en que se ubique el inmueble, conforme a la clasificación establecida a efectos fiscales en las ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento de Huesca para 2025 (Acuerdo adoptado en sesión de 19 de diciembre de 2024):

- vía pública de primera categoría: 5 puntos.
- vía pública de segunda categoría: 4 puntos.
- vía pública de tercera categoría: 3 puntos.
- vía pública de cuarta categoría: 2 puntos.
- vía pública de quinta categoría: 1 puntos.

Categorías inferiores: 0 puntos.

2. ADECUACIÓN FUNCIONAL DEL ESPACIO.

Se valorarán los siguientes aspectos:

Hasta 35 puntos

- Adecuación de la distribución en plantas a los usos planteados.
- Iluminación y ventilación natural.



- Adecuación de la distribución interior a las necesidades planteadas.
- Existencia de puertas con salida directa al exterior.
- Existencia de salidas adicionales.
- Existencia de espacios exteriores propios o comunitarios controlados
- Instalaciones existentes (agua, electricidad, gas, saneamiento, telecomunicaciones, etc.) en orden a garantizar la habitabilidad, confort y seguridad de los espacios.

3. SUPERFICIE DEL LOCAL

- Superficie igual o superior a 1500 m2 e inferior a 2000 m2: 5 puntos
- Superficie igual o superior a 1000 m2 e inferior a 1500 m2: 10 puntos.
- Superficie igual o superior a 800 m2 e inferior a 1000 m2: 5 puntos

La superficie, en metros útiles, se determinará conforme a lo establecido en el Anexo I.

Hasta 10 puntos

4. OFERTA ECONÓMICA

Se valorará en base al precio final por metro cuadrado útil del inmueble ofertado, conforme al siguiente criterio:

Se dividirá la oferta económica planteada por la superficie en m2 útiles del inmueble.

El resultado se adecuará conforme a los criterios de corrección establecidos en la Orden ECM/599/2025, de 10 de junio, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

La puntuación se otorgará de manera proporcional, conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 15 \times \frac{OM}{OP}$$

P: Puntuación

OM: Oferta mínima (euros m2, corregido)

OP: Oferta presentada (euros m2, corregido)

Hasta 15 puntos

TOTAL

100



12. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACION

El procedimiento de adjudicación se realizará en dos fases: una primera fase de apertura y admisión de ofertas y de examen de cumplimiento de los requisitos y una segunda fase de inspección y valoración de los inmuebles.

I. Apertura de documentación. Ofertas admitidas.

Dentro de los 3 días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de ofertas, se constituirá la Comisión Técnica de Valoración con el objeto de evaluar la documentación presentada por los licitadores en tiempo y forma.

La Comisión, una vez constituida, procederá a:

1. Examinar las ofertas presentadas en tiempo y forma, excluyendo las presentadas fuera de plazo.
2. Examinar la capacidad para contratar exigida a los ofertantes.
3. Comprobar que se ha aportado en su totalidad la documentación requerida relativa a los inmuebles ofertados y a la propuesta económica, pudiéndose rechazar en el momento aquellas que se no acrediten la disponibilidad del inmueble y las que se aparten sustancialmente del modelo, comporten error manifiesto o incumplan de manera no subsanable alguna característica del Pliego.

Se levantará acta de lo acordado por la Comisión y se procederá a abrir, en su caso, el plazo de subsanación de la documentación, que deberá ser presentada en el plazo máximo de 3 días naturales a contar desde el día siguiente a su comunicación a los interesados

4. Una vez examinada la documentación aportada, la Comisión determinará las ofertas admitidas a licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo, según proceda, y encargará a los técnicos correspondientes que procedan a la realización de los informes sobre las propuestas admitidas.

II. Inspección de los inmuebles y valoración de las ofertas

Los técnicos designados realizarán una visita a cada inmueble y elaborarán un informe fotográfico y técnico para constatar la realidad física del inmueble, realizar la tasación de su



valor actual y proponer y valorar, en su caso, las reformas que se consideren necesarias para destinarlo a Hogar de Mayores.

Una vez elaborado el informe técnico y de tasación, la Comisión valorará la oferta conforme a los criterios de adjudicación que figuran en la cláusula 11.

En caso de que la realidad física del inmueble no se corresponda con la documentación aportada y las condiciones de aptitud demandadas, se entenderá inviable la oferta presentada, continuándose el procedimiento con el resto de ofertas.

En ese mismo acto, la Comisión elaborará un listado ordenado de prelación de las ofertas admitidas de acuerdo con la valoración obtenida. En caso de empate de puntuación de varias ofertas prevalecerá aquella cuyas obras de adecuación presenten menor importe.

III. Propuesta de adjudicación.

La Comisión de Valoración realizará la propuesta de adjudicación a la oferta con mejor puntuación y la elevará al órgano de contratación.

La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del adjudicatario.

IV. Contraoferta.

En el supuesto de que hubiese una única oferta, si el precio del inmueble ofertado superase en más de un 20 por ciento el valor de tasación, el órgano de contratación podrá realizar una contraoferta al vendedor.

El vendedor puede aceptar el precio ofrecido o rechazar la contraoferta en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido la comunicación. La aceptación deberá ser realizada por escrito. En el caso de que no se acepte la contraoferta, la Administración podrá desistir de la compraventa.

Idéntica tramitación se llevará a cabo en caso de que se presenten varias ofertas, respecto de la oferta mejor clasificada, y en caso de rechazo del vendedor, el órgano de contratación podrá realizar el mismo trámite con los siguientes clasificados sucesivamente.

V. Aportación de documentación.

El vendedor cuya oferta haya resultado seleccionada presentará la siguiente documentación:



- Certificado expedido por el presidente o administrador de la comunidad de propietarios en el que conste el importe de la cuota de comunidad, la inexistencia de deuda pendiente y el número de propietarios que forman la comunidad.

- Certificado de eficiencia energética, según la legislación vigente.

- Fotocopia del título de propiedad.

- Declaración responsable de que el edificio en el que se ubica el inmueble ofertado cumple el deber de conservación y de no presentar una Inspección Técnica de Edificios (ITE) o un Informe de Evaluación de Edificios (IEE) desfavorables, o en el caso de haber resultado desfavorable, estar subsanado.

- Boletín eléctrico conforme a la normativa vigente con una antigüedad inferior a 3 meses desde su firma o contrato de suministro en vigor o factura de fecha inferior a 3 meses de antigüedad.

- Si el inmueble dispusiera de instalación de gas, boletín de instalación de gas conforme a la normativa vigente con una antigüedad inferior a 3 meses desde su firma o contrato de suministro en vigor o factura de fecha inferior a 3 meses de antigüedad.

Transcurrido el plazo sin que se haya presentado la documentación o no cumpliéndose los requisitos exigidos, se rechazará la oferta y el órgano de contratación podrá dirigirse al vendedor que haya presentado la siguiente mejor oferta según el listado elaborado por la Comisión.

VI. Adjudicación.

La adjudicación se realizará mediante resolución del Director gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

La resolución se notificará a los licitadores y se publicará en el Boletín Oficial de Aragón, en el perfil de contratante alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huesca y en la página web del IASS.

Contra esta resolución podrán los interesados plantear recurso de alzada ante la Consejera de Bienestar Social y Familia, en el plazo de un mes computado a partir del día siguiente al de su notificación, previo a la vía judicial contencioso-administrativa, de conformi-



dad con lo dispuesto en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los artículos 60 y 64 de la Ley 5/2021, de 29 de junio, de Organización y Régimen Jurídico del Sector Público Autonómico de Aragón.

13. DECISION DE NO ADJUDICAR EL CONTRATO Y DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO

La Administración podrá desistir del procedimiento en cualquier momento mediante resolución motivada si hubieran cambiado las circunstancias que motivaron la necesidad de la adquisición o si se ha producido una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación.

Asimismo, podrá decidir no adjudicar el contrato si las condiciones de los inmuebles ofertados no satisfacen suficientemente las necesidades planteadas.

La presentación de ofertas no confiere a las personas ofertantes derecho alguno a indemnización en el supuesto de que se desista del procedimiento de adquisición.

14. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO Y ENTREGA DEL INMUEBLE

En el plazo de 1 mes desde la notificación de la adjudicación se formalizará la escritura pública de compraventa, ante notario designado, previa notificación al vendedor del lugar, día y hora para dicho otorgamiento.

Dicho plazo podrá ser modificado motivadamente, previa comunicación a la parte vendedora.

Antes del otorgamiento de la compraventa y entrega de llaves, el inmueble debe quedar libre de ocupantes y enseres.

En el momento del otorgamiento de la escritura pública, debe acreditarse que se ha procedido al levantamiento y cancelación de las cargas que pudiesen existir.

Si en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa el inmueble a adquirir no se encontrara libre de ocupantes o no se acreditase que se encuentra libre de



cargas, se desistirá de la compra, pudiendo, en ese caso la administración continuar el procedimiento de adquisición con el siguiente licitador, según el orden de prelación establecido.

La escritura pública en la que se formalice la adquisición del inmueble objeto de la presente licitación incorporará como contenido necesario:

- ✓ La adquisición del inmueble como cuerpo cierto en los términos del Código Civil, con cuanto le sea inherente o accesorio.
- ✓ La asunción de la parte vendedora de la responsabilidad por falsedad o inexactitud de sus declaraciones y su obligación consecuente de indemnizar los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a la Administración adquirente.
- ✓ La asunción de la parte vendedora de sus obligaciones de saneamiento por evicción y vicios ocultos.
- ✓ Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Zaragoza para cuantas cuestiones se susciten en relación con la interpretación y cumplimiento de este contrato.
- ✓ Las partes contratantes se comprometen y obligan a realizar cuantas escrituras de subsanación, rectificación y cualesquiera otras fueran precisas para la inscripción de la presente en los Registros de la Propiedad correspondientes.

La parte vendedora, en el acto de firma de la escritura de compraventa, entregará al Instituto Aragonés de Servicios Sociales las llaves del inmueble y a partir de ese momento el organismo tomará posesión del mismo.

-Pago del precio: El IASS abonará el precio de adquisición, según establece la cláusula cuarta de este pliego, en el momento del acto de firma de la escritura de compraventa mediante cheque nominativo a favor del vendedor.

En Zaragoza, a fecha de firma electrónica
ÁNGEL VAL PRADILLA
El Director Gerente del Instituto Aragonés de Servicios Sociales.

Firmado electrónicamente por ÁNGEL VAL PRADILLA, Director Gerente, GERENCIA DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE SERVICIOS SOCIALES el 13/04/2026.
Documento verificado en el momento de la firma y verificable a través de la dirección <https://mia.aragon.es/documentos> con CSV CSVJ586D945KX1N0XFIL.





ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE A ADQUIRIR PARA LA UBICACIÓN DE UN NUEVO HOGAR DE PERSONAS MAYORES DEL INSTITUTO ARAGONÉS DE SERVICIOS SOCIALES EN LA CIUDAD DE HUESCA.

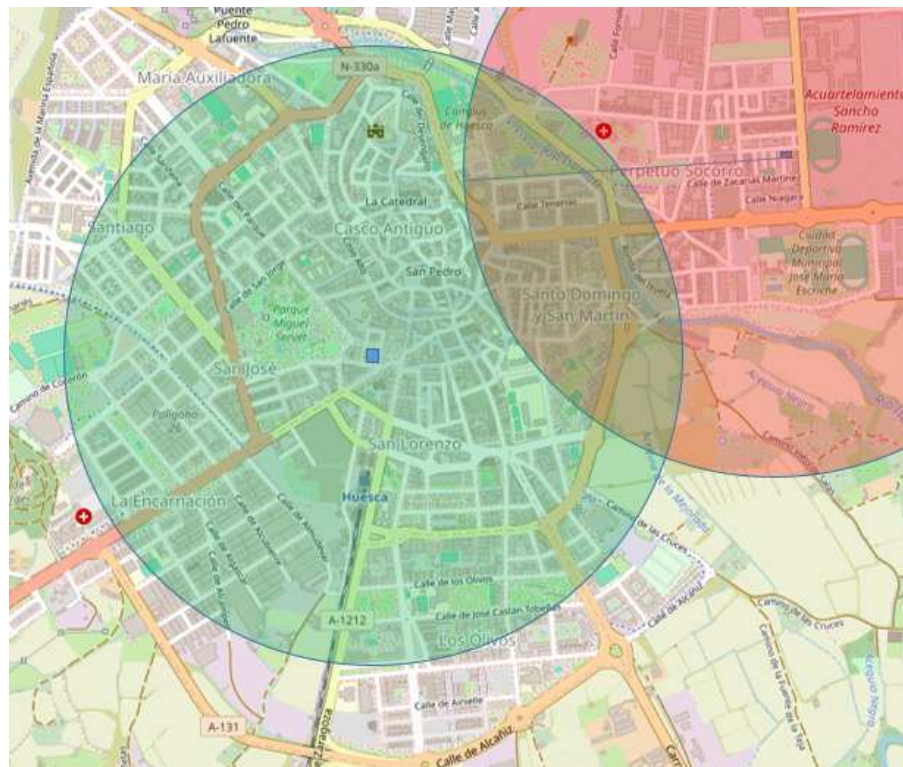
1. Ubicación.

Las condiciones que debe reunir el inmueble ofertado respecto de su ubicación son las siguientes:

a) Deberá estar ubicado en el término municipal de Huesca, a una distancia mínima de 1 kilómetro lineal respecto al epicentro del existente Hogar de Personas Mayores de Huesca, calle pio XII s/n, conforme al mapa que se adjunta como Anexo, y a una distancia máxima de 1 kilómetro lineal de la plaza de Navarra.

Zona de exclusión locales, área roja (1 kilómetro lineal desde el actual hogar del IASS)

Zona de inclusión de locales, (1 kilómetro lineal desde la plaza de Navarra)



b) Deberá estar en suelo urbano, con calificación urbanística compatible con el uso requerido.



2. Titularidad

Los ofertantes que concurren a la licitación deberán ostentar el pleno dominio del inmueble ofertado y, en consecuencia, el inmueble objeto de adquisición deberá estar libre de arrendatarios, precaristas, ocupantes y usufructuarios.

3. Cargas

El inmueble objeto de adquisición deberá estar libre de cargas, gravámenes, responsabilidades, hipotecas y afecciones y cualesquiera otros derechos de retención y cargas urbanísticas.

Excepcionalmente se admitirán ofertas de inmuebles gravados con hipoteca cuando se aporte compromiso suscrito por el propietario de proceder a su cancelación de forma anticipada a la formalización de la escritura pública de cancelación de la condición resolutoria.

Deberá estar libre de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas. Asimismo, se entregará libre de enseres.

4. Situación urbanística

El inmueble no podrá estar incurso en ningún supuesto de infracción urbanística ni en situación de fuera de ordenación.

5. Derechos de tanteo y/o retracto

El inmueble objeto de adquisición tampoco podrá estar sujeto a limitaciones, pactos o restricciones, en particular, derechos de tanteo y/o compromisos de venta a favor de terceros y/o cualquier derecho de tanteo o de tanteo y retracto de conformidad con las leyes de carácter administrativo, urbanístico, sectorial, o de origen contractual.

6. Características del inmueble ofertado:

- a) Deberá tener un tamaño mínimo de 800 m² y máximo de 2.000 m² útiles.
- b) Deberá estar situado en planta baja (local) y ocupar la totalidad de un edificio o una parte diferenciada del mismo.
- c) Deberá tener acceso directo desde la vía pública.
- d) El acceso debe realizarse conforme a las siguientes condiciones:



- desde espacio de dominio público, sin barreras arquitectónicas.
- a través de entrada independiente.
- no podrá efectuarse desde zonas de paso “ocultas” o poco visibles a la circulación general, como pasajes, calles sin salida, pasos subterráneos, etc... Podrá tener acceso desde una calle peatonal, pero en ese caso, la zona de tráfico rodado estará a una distancia máxima de 200 metros desde la puerta de entrada al local

e) En caso de disponer de más de una planta debe ser posible la instalación de ascensor.

f) La realidad física del inmueble deberá permitir su adecuación a la normativa vigente de una manera técnica y económicamente viable.

7.- Criterios para la valoración

a) Superficie del local

Para la obtención de la superficie útil de los inmuebles ofertados se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se computará como útil toda la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos exteriores y los cerramientos interiores fijos del edificio.
- No se computará la superficie ocupada en planta por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados.
- No se computará la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.
- Si el inmueble dispone de patios, terrazas, o de cualquier espacio exterior cubierto de uso privativo, solo se computará el 50% de su superficie.
- No se computará la superficie útil ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

b) Espacio al aire libre

- Espacios exteriores comunitarios: Son los espacios al aire libre de uso compartidos con otras personas del mismo edificio (urbanización, comunidad, etc...)



- Espacios exteriores propios: Son espacios exteriores (propios o cedidos al uso...) de uso exclusivo por los usuarios del inmueble, delimitados físicamente y con control espacial. No se consideran los espacios abiertos a zonas exteriores; se consideran abiertos aquellos que carecen de delimitación espacial, así como los que, disponiendo de la misma, se encuentran abiertos a la circulación general de personas sin control de paso alguno.

c) Acceso rodado

Se entiende que existe acceso rodado al local cuando en alguno de sus accesos, existe una vía pública abierta al tráfico rodado o de carácter peatonal con permiso de acceso a determinados colectivos: vehículos de transporte público, residentes, carga y descarga, etc...

d) Puertas al exterior

Se valorará la existencia de una segunda o tercera puerta al exterior para la salida/entrada, siempre y cuando cumplan las condiciones requeridas a los accesos al centro. Como salida de seguridad podrá aceptarse una puerta que tenga su abertura desde un espacio que no sea de circulación. En el caso de que las posibles salidas lo hagan al mismo punto o sus recorridos hasta el exterior confluyan en un punto de paso obligado para ambos, se considerarán como una única salida.



ANEXO II
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

D./D^a.

con NIF:

En nombre y representación de la entidad
procede)

con NIF: (si

Enterado/a de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de contrato de compraventa para la adquisición de un local en Huesca para instalar un hogar de personas mayores, realiza la siguiente oferta:

LOCAL	PRECIO (IVA in- cluido si resulta de aplicación)	M2	PRECIO/M2 (IVA in- cluido si resulta de aplicación)

En, a fecha

(El licitador)