

CONSIDERACIONES PREVIAS

Dado que el procedimiento administrativo de contratación se llevará a cabo por medios electrónicos, se recomienda el uso del certificado digital; el cual se solicita a través de la [Fábrica Nacional de Moneda y Timbre](#).

RESUMEN TÉCNICO Y REQUISITOS DE LAS VIVIENDAS

I. DEFINICIONES

1. La **superficie útil** de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.
2. Se designa como **estancia** a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

II. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

1. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes **condiciones mínimas de superficie útil**:

Estancias	Menos de tres dormitorio	Tres dormitorios	Más de tres dormitorios
Salón más comedor	14 m ² útiles	18 m ² útiles	20 m ² útiles
Dormitorios	10 m ² útiles para dormitorios dobles y 6 m ² para dormitorios simples		
Baño	3 m ² útiles		
Aseo	1,10 m ² útiles		

2. Deberán estar compuestas como mínimo por:
 - a. Cocina-cuarto de estar con un mínimo de 14 m² útiles;
 - b. un dormitorio de 10 m² de superficie útil;
 - c. un cuarto de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. En las viviendas con más de un baño podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o el salón comedor.

- d. La **superficie útil total** deberá ser igual o superior a **40,00 m²**, no incluyéndose en el cómputo de la misma las terrazas, balcones, balconadas, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre de piso inferior a 2,20 m.
- e. La **altura mínima** en las piezas habitables será de **2,50 m** pudiendo reducirse hasta **2,20m en baños y pasillos**, o puntualmente por cuelgues de vigas o escayola para el paso de conductos. Las diferentes piezas que compongan la vivienda tendrán la condición de pieza habitable, salvo el baño, vestíbulo, pasillo, tendedero, y dependencias similares
- f. La puerta de entrada tendrá unas dimensiones libres mínimas de 0,82m de anchura y 2,03m de alto.

III. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

1. Las viviendas ofertadas deberán estar en el término municipal de Fuengirola.
2. El precio máximo de cada vivienda será de mil quinientos euros por metro cuadrado útil (1.500,00.-€/m² útil), sin que el importe total de la vivienda pueda superar los ciento cincuenta mil euros (150.000,00.-€) sin contar gastos e impuestos que graven la adquisición.
3. Las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas serán como mínimo las recogidas en la orden del 29 de febrero de 1944.
4. Las condiciones mínimas de las viviendas, en cuanto a diseño, serán las fijadas por las Ordenanzas de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por O.M. de 29 de mayo de 1969, modificadas por O.M. de 4 de mayo de 1970 y ampliadas por O.M. de 16 de mayo de 1974; y reformadas por O.M. de 21 de febrero de 1981.
5. Las viviendas deberán estar libres de enseres y en condiciones higiénicas.
6. Tanto las viviendas como las zonas comunes deberán estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad, de modo que puedan ser ocupadas de inmediato en cuanto se formalice la compraventa, sin más gastos adicionales que los derivados de las contrataciones de los suministros.
7. Las viviendas estarán libres de personas arrendatarias, ocupantes y precaristas.
8. Las viviendas deberán estar inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de la persona o empresa licitadora.

9. Las viviendas estarán libres **de cargas y gravámenes*** y en condiciones jurídicas que permitan su inmediata escrituración e inscripción en el Registro de la propiedad.

*Podrán estar gravadas por cargas reales, siempre que el saldo para cancelarlas, incluidos los gastos, comisiones, aranceles e impuestos necesarios para dicha cancelación, sea igual o inferior al precio ofertado, ya que se destinará a dicha cancelación preferentemente el precio de adquisición, entregándose el remanente al licitador.

10. El edificio en que se albergan las viviendas deberá estar constituido en **régimen de propiedad horizontal**.
11. El edificio en que se albergan las viviendas no presentará obstáculos que dificulten el acceso a la misma.
12. La antigüedad de las viviendas no será superior a 50 años, salvo que cuente con el informe de Inspección Técnica o de Evaluación de los Edificios.
13. Las viviendas deberán estar al corriente de pago de los gastos de comunidad y suministros, así como del impuesto sobre bienes inmuebles y cualquier otro que genere afección real.

DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA PODER PARTICIPAR

Debido a que será solicitada en algún momento del procedimiento administrativo, los potenciales interesados en participar deberán poseer la siguiente documentación:

1. Las viviendas deberán contar con el **certificado de eficiencia energética**.
2. Para las viviendas edificadas con posterioridad a 1982, deberán contar **con licencia de primera utilización** y, en cualquier caso, con los **boletines y autorizaciones necesarios para contratar los suministros de electricidad, agua y gas**.
3. **Certificación catastral gráfica y descriptiva**.
4. **Certificado** emitido por Arquitectos y/o los que estén en posesión de cualquier titulación que habilite para el ejercicio de la profesión regulada de Arquitecto Técnico, expresando que la vivienda, y el edificio donde se ubica, se encuentran en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad. E incluyendo lo siguiente:
 - a. Descripción de la vivienda, instalaciones con las que cuenta y cuadros de superficies útiles y construidas.

- b. Antigüedad de la vivienda desde su finalización, y desde la realización de la última reforma o modificación sustancial.
 - c. Importe de venta de la vivienda, y precio/m2 de superficie útil.
 - d. Plano de Situación en cartografía oficial (Planos del P.G.O.U. o de la Sede Electrónica del Catastro.
 - e. Plano de Distribución de la vivienda a escala 1:50
5. Informe favorable de IEE (en viviendas con antigüedad superior a 50 años).
 6. Recibos abonados del último periodo puesto al cobro de los suministros que disponga la vivienda (agua y alcantarillado, electricidad, telefonía, gas...).
 7. Fotografías y cualquier otro documento que aporte información sobre el estado del inmueble que se oferte, así como de las posibles reformas efectuadas en la vivienda.
 8. Si el certificado técnico no está visado por el Colegio Profesional correspondiente, deberá adjuntarse documentación que acredite que titulación de su redactor y que éste se encuentra habilitado para el ejercicio profesional.

ASESORAMIENTO GRATUITO

Se recuerda que el Ayuntamiento de Fuengirola ha habilitado un servicio de asesoramiento gratuito al efecto de poder solventar las dudas que los interesados pudieran encontrarse a lo largo del procedimiento. Dicho asesoramiento se llevará a cabo hasta el próximo 28 de febrero de 2019, de lunes a viernes, en horario de 17:00 a 20:00 horas, en el edificio de la Tenencia de Alcaldía de los Boliches, sito en la calle Párroco Ildefonso López Lozano de Fuengirola.