

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT

**CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE 5 PARCEL·LES DE SÒL
PROPIETAT DE L'EMAU DE LLEIDA SL**

QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ**PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS**

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, SOBRE LES PARCEL·LES DE SÒL PROPIETAT DE L'EMAU DE LLEIDA SL, SITUADES AL CARRER ENRIC ROCA PERALTA, CARRER DE L'ALBI I CARRER CAMBRILS DE LLEIDA, PER A LA CONSTRUCCIÓ, EXPLOTACIÓ I GESTIÓ D'EDIFICIS D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM DE LLOGUER SOCIAL

A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE: constitució i transmissió dret de superfície en les finques carrer Enric Roca Peralta, Carrer Cambrils i carrer de l'Albi, per a la construcció, explotació i gestió d'edificis d'habitatges d'HPO en règim de lloguer social en el marc de l'acord de promoció en règim de col·laboració públic -privada, de 114 habitatges de protecció oficial energèticament eficients amb destí a lloguer social a Lleida, en relació a l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència- finançat per la UE- Next Generation- a Catalunya.

La licitació es divideix en els següents lots:

- LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta.
- LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10
- LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16
- LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n

Les empreses interessades en el present concurs, podran presentar proposicions a tants lots com desitgin.

B.- PRESSUPOST DE LICITACIÓ- CÀNON ANUAL

Atès que el cànon anual a abonar està definit en la memòria adjunta a la sol·licitud d'ajuts i resolució de selecció d'actuacions en les que s'emmarca la present concurrència, el pressupost de licitació es configura a efectes exclusius de l'expedient de contractació, si bé no constitueix cap referència o condició que hagi de ser objecte de valoració o condició de l'adjudicació o el contracte

El cànon (impostos exclosos) anual és:

- Lot 1: PREU DEL CÀNON ANUAL: 2.874,54 € IVA EXCLÒS
- Lot 2: PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.242,30 € IVA EXCLÒS
- Lot 3 PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.017,27 € IVA EXCLÒS
- Lot 4 PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.552,95 € IVA EXCLÒS

⁽¹⁾ Operació subjecta, en ésser considerada fiscalment una prestació de serveis (article 11.3ª Llei 37/92 de 28 de desembre per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit).

C.-TERMINI MÀXIM PER A LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ: 2 MESOS per a formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, a comptar des de la data d'adjudicació del concurs.

D.- PRÒRROQUES: no

E.- LLOC D'EXECUCIÓ: LLEIDA

F.- LOTS: sí (4 lots).

G.- GARANTIA PROVISIONAL: No n'hi ha.

H.- GARANTIA DEFINITIVA: 2 % valor de la promoció, equivalent a:

LOT 1: C/ Enric Roca Peralta: 2% de 2.956.014€, és a dir 59.120,28 €

LOT 2: C/ Albi, 10: 2% de 2.374.200 €, és a dir 47.484 €

LOT 3: C/ Albi, 16: 2% de 1.860.000 €, és a dir 37.200 €

LOT 4: C/ Cambrils, s/n: 2% de 2.404.422 €, és a dir 48.088,44 €

J.- ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES: no.

K.- CONDICIONS DE CAPACITAT: Veure clàusula 6 del present Plec.

L.- SOLVÈNCIA: Veure clàusula 6 del present Plec.

M.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES MITJANÇANT SOBRE DIGITAL

Data límit:

Hora límit: fins les 13hores

N.- Format i lloc de presentació: Sobre digital

O.- OBERTURA DEL SOBRE NÚM. 3 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES AUTOMÀTIQUES

Lloc: Plataforma online Microsoft Teams

Data:

Hora: 10 hores. :

P.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES OFERTES: segons Annex núm. 5 del present Plec.

Q.- MODEL DE L'OFERTA RELATIVA ALS CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES:
segons Annex núm. 4 del present Plec.

R.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE: veure clàusula 26.

S.- CESSIÓ DEL CONTRACTE: no, fins que no estigui formalitzada la constitució i transmissió en escriptura pública. Veure clàusula 22.

T.- TRAMITACIÓ: concurs obert, que amb la determinació de garantir la màxima transparència i el respecte als principis de publicitat, concurrència, no discriminació i igualtat de tracte, es procedeix voluntàriament a la tramitació del present concurs en els termes establerts al present Plec de Clàusules Particulars.

U.- PUBLICITAT: Perfil del Contractant. Accessible a través de la següent adreça web:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/EMAU

V.- SERVEI D'INFORMACIÓ I DE RESOLUCIÓ DE CONSULTES A DISPOSICIÓ DELS LICITADORS: els dubtes, consultes i/o sol·licituds d'informació s'articularan a través del Perfil del Contractant de EMAU DE LLEIDA SL, allotjat a la Plataforma de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya.

Igualment, s'informa als interessats que la informació relacionada amb l'estat de tramitació del present procediment serà publicada al Perfil del Contractant, incloent els pertinents aclariments i esmenes, en el seu cas. Es recomana als interessats consultar-lo de forma periòdica per estar informats de l'estat de situació del procediment de contractació.

Aquesta informació **no es comunicarà per cap altre mitjà**, per això, és responsabilitat dels licitadors subscriure's al tauler d'anuncis de l'expedient, amb la qual cosa rebran amb caràcter immediat l'avís de la nova informació disponible. Aquesta subscripció ha d'efectuar-se de manera concreta i específica per a cadascuna de les licitacions respecte a les quals s'està interessat.

No obstant els licitadors podran designar un correu electrònic, en el qual rebre les notificacions corresponents a la present licitació.

I. DISPOSICIONS GENERALS

CLÀUSULA 1.- OBJECTE I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1 Objecte:

L'objecte d'aquest Plec de Clàusules Particulars (en endavant, "Plec") és l'establiment de les condicions que regiran l'adjudicació, per part de Empresa Municipal d'Agenda Urbana de Lleida SL (en endavant, "EMAU DE LLEIDA SL") del contracte de transmissió onerosa de dret de superfície a 75 anys sobre les finques que es descriuran, per destinar-les a la construcció, explotació i gestió d'habitatges de protecció oficial per part de l'entitat adjudicatària, d'acord amb el que s'estableix a les fitxes tècniques previstes a l'Annex 1 i en el marc del l'Acord núm. 7 (programa 6) de la Comissió Bilateral, celebrada el 29 de març de 2023, relatiu a la promoció, en règim de col·laboració publico-privada de 114 habitatges de protecció oficial energèticament eficients amb destinació a lloguer social a Lleida, en relació amb l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la Unió Europea — Next Generation EU — a la comunitat autònoma de Catalunya, referent a les parcel·les propietat de l'EMAU situades al carrer Albi, núm. 10; Albi, núm. 16; Cambrils, s/n; C/ Enric Roca Peralta, fase 2, Finca Registral 102.513 i C/Enric Roca Peralta, fase 3, Finca registral 102.514 els quals formen part del present plec de condicions.

Atès que l'adjudicació i constitució del dret de superfície és en l'àmbit de l'Acord núm. 7 (programa 6) de la Comissió Bilateral, celebrada el 29 de març de 2023, relatiu a la promoció, en règim de col·laboració publico-privada de 114 habitatges de protecció oficial energèticament eficients amb destinació a lloguer social a Lleida, en relació amb l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la Unió Europea — Next Generation EU — a la comunitat autònoma de Catalunya, en tot moment es donarà compliment a l'esmentat acord i normativa que li és d'aplicació.

El present concurs es dividirà en 4 lots, de manera que cadascun d'ells constitueix una unitat susceptible d'adjudicació i contractació independent:

LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta.

LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10

LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16

LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n

Les persones o entitats interessades en el present concurs podran presentar proposticions a tants lots com considerin adient.

L'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA SL és titular del ple domini de les següents finques:

1.1.1 Informació sobre el LOT 1:

Localització : **Carrer Enric Roca Peralta 8-10**

Descripció: **SUR 2 – Ciutat Jardí – FASE 2 – Finca 102.513**

Superfície de parcel·la: 1.055,90 m²

Referència cadastral: 0705302CG01000200TW

Classificació i qualificació urbanística certificat de règim urbanístic:

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Zona d'Urbanització Residencia Tipo 3 – Clau 12C

Qualificació Urbanística Segons Pla Parcial: Subzona d'habitatge plurifamiliar amb perímetre regulador – Clau 12Cd

Destinació del dret de superfície i característiques de l'/les edificació/ns

FASE 2-Enric Roca Peralta 8-10 : CONSTRUCCIO DE 16 HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL, PARKINGS I TRASTERS

- 16 Habitatges HPO
- 31 Places d'aparcament de cotxe
- 1 Plaça d'aparcament de moto

Finca: 102.513 de LLEIDA

DADES REGISTRALS

Volum 2887 Llibre 2034 Foli 32

DESCRIPCIÓ

URBANA. FASE 2.- SOLAR sito en LLEIDA, Avenida Ciutat Jardí, sin número. Tiene una superficie de ochocientos treinta y seis metros cuadrados (836,00 m²). Lindante: al frente, tomando como tal la Avenida Ciutat Jardí, dicha Avenida; derecha entrando, FASE 3 de esta división horizontal; izquierda, FASE 1 de esta división horizontal; y fondo, zona verde. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: Tiene una superficie edificable sobre rasante de mil seiscientos sesenta y ocho metros, treinta y dos decímetros cuadrados (1.668,32 m²) y un número máximo de DIECISÉIS VIVIENDAS (16). A esta finca le corresponde un porcentaje de 0,8305 por ciento del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto. COEFICIENTE: diecinueve enteros, y once centésimas por ciento (19,11 %). Esta finca está destinada a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

SERVITUT

La finca 98597, de la cual proceden por división las fincas 102512 a la 102516, inclusives, todas de Lleida, queda gravada con la siguiente SERVIDUMBRE: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO SUBTERRÁNEO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Sobre esta finca se constituye una servidumbre perpetua de paso subterráneo de energía eléctrica a favor de la Compañía suministradora, que se ubicará y ocupará la superficie señalada en el plano 7 de este proyecto, y servirá únicamente para el suministro del polígono de actuación del Pla Parcial Ciutat Jardí SUR-2, con el alcance y características que señala el plano 7 y el proyecto de urbanización del Pla Parcial Ciutat Jardí SUR-2. Alcance de la servidumbre: 1.- La ocupación del subsuelo para los cables conductores en la profundidad y con las demás características que señala la normativa técnica y urbanística aplicable. 2.- La ocupación definitiva de una superficie de terreno para establecer una estación transformadora, en el lugar y con la superficie que se señala en el plano número 7. 3.- El derecho de paso o acceso para atender el establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica. 4.- El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores. 5.- La prohibición de construir edificios y plantar árboles de cualquier tipo, a una distancia inferior de la establecida en los reglamentos técnicos vigentes, en materia de seguridad de las instalaciones eléctricas. Así resulta del Proyecto de Reparcelación del Pla Parcial CIUTAT JARDÍ SUR 2, aprobado definitivamente, por Decreto de la Alcaldía de fecha veintitrés de febrero de dos mil seis, según certificación expedida con fecha siete de julio de dos mil seis, complementada y subsanada por otra expedida el veintiocho de noviembre de dos mil seis, expediente 291/04 GECCR, por el Secretario del Ayuntamiento de Lleida, don Jesús Gutiérrez Bustillo, con el visto bueno de su Alcalde Presidente, que motivó la inscripción 1ª de la indicada finca 98597 de

Lleida, de fecha veinte de diciembre de dos mil seis, al folio 49 del tomo 2669 del Archivo, libro 1811 de Lleida.

SERVITUT

Las fincas 102.512, 102.513, 102.514, 102.515 y 102.516, todas de Lleida, Entidades o Fases UNO, DOS, TRES, CUATRO Y CINCO, respectivamente, tienen a su favor y prestan las siguientes SERVIDUMBRES: 1.- Servidumbre mútua y recíproca de paso y disfrute entre todas las citadas fincas del siguiente tenor: Se constituye una servidumbre mutua y recíproca de paso y disfrute para personas, de la que serán predios dominantes todas las indicadas fincas 102.512 a la 102.516, inclusive. Discurrirá por dos zonas ajardinadas: Una situada en la parte posterior del complejo que queda delimitada por los siguientes lindes: al frente, tomando como tal la calle Enric Porta Peralta, con los edificios a construir sobre las indicadas fincas; a la derecha, con zona verde; al fondo, con zona verde y con María Narcís Sellart; y a la izquierda, con María Narcís Sellart y con la Avinguda Ciutat Jardí. La referida zona ajardinada tiene una superficie aproximada de mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados. Otra situada en la fachada principal del complejo que queda delimitada por los siguientes linderos: al frente, tomando como tal la calle Enric Porta Peralta, con dicha calle; al fondo, con los edificios a construir sobre las entidades UNO, DOS, TRES Y CUATRO; a la derecha, con zona verde; y a la izquierda con entidad número CUATRO. La referida zona ajardinada tiene una superficie aproximada de seiscientos ochenta y nueve metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados. Para una mejor identificación de la localización de las zonas comunitarias ajardinadas, objeto de la servidumbre constituida, se incorpora a la escritura objeto de la presente un plano en que las mismas aparecen grafiadas. Valor de la servidumbre: sesenta euros. 2.- Servidumbre mútua y recíproca de paso para vehículos y personas, de la que serán predios dominantes y predios sirvientes todas las indicadas fincas 102.512 a la 102.516, inclusive. El lugar de ejercicio de la servidumbre de paso estará constituido por las rampas de entrada y salida, situadas en la Fase o entidad número UNO, y zonas de circulación interiores de que los referidos predios están dotados para el acceso de personas y vehículos para sus propietarios, con exclusión de los ascensores y las escaleras particulares de cada vestíbulo de los edificios de que forman parte dichos predios sirvientes. Para hacer efectiva la servidumbre, la propiedad de los predios dominantes tendrá acceso a los sirvientes, y desde éstos a aquellos, por cualquier punto de la línea de colindancia de los predios, pudiendo, para esta finalidad, eliminar en las plantas sótanos predios sirvientes, las paredes o muros de cerramiento de los mismos en toda la longitud y altura que dichos muros constituyen zona de colindancia entre ambos. Ejercido este derecho, y como consecuencia de la servidumbre, las fincas predios dominantes podrán utilizar los citados accesos de las fincas predios sirvientes y a las zonas viarias interiores establecidas en los mismos para la utilización de sus propietarios, para sus vehículos, para a partir de ellas llegar a la vía pública, y al contrario, es decir, llegar desde la vía pública hasta los predios dominantes a través de las indicadas zonas viarias y accesos exclusivos de los predios sirvientes. Como se ha dicho, el acceso rodado de entrada y salida a la zona de parking se establece mediante una rampa y una puerta de acceso situadas en la Fase UNO que a la vez servirá de acceso rodado a las demás Fases DOS, TRES, CUATRO Y CINCO, en el momento en que estén construidas.

Constituida en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, doña María Carmen Porta Vicente, el tres de noviembre de dos mil quince, que motivó con fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, la inscripción 8ª de la finca 102512 de Lleida, al folio 17 del libro 2.063 de Lleida, tomo 2916 del Archivo, e inscripciones 4ªs de las fincas 102.513, 102.514, 102.515 y 102.516, a los folios 31, 35, 39 y 43 del libro 2034 de Lleida, tomo 2.887 del Archivo.

Localització : **Carrer Enric Roca Peralta, 2-4-6**

Descripció: **SUR 2 – Ciutat Jardí – FASE 3 – Finca 102.514**

Superfície de parcel·la: 1.049,60 m²

Referència cadastral: 0705302CG0100F0300IT

Classificació i qualificació urbanística certificat de règim urbanístic:

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Zona d'Urbanització Residencia Tipo 3 – Clau 12C

Qualificació Urbanística Segons Pla Parcial: Subzona d'habitatge plurifamiliar amb perímetre regulador – Clau 12Cd

Destinació del dret de superfície i característiques de l'/les edificació/ns:

FASE 3-Enric Roca Peralta 2-4-6 : CONSTRUCCIO DE 16 HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL, PARKINGS I TRASTERS

- 16 Habitatges HPO
- 30 Places d'aparcament de cotxe
- 3 Places d'aparcament de moto

Finca: 102.514 de LLEIDA**DADES REGISTRALS**

Volum 2887 Llibre 2034 Foli 37

DESCRIPCION

URBANA. FASE 3.- SOLAR sito en LLEIDA, Avenida Ciutat Jardí, sin número. Tiene una superficie de ochocientos metros, tres decímetros cuadrados (800,03 m²). Lindante: al frente, tomando como tal la Avenida Ciutat Jardí, dicha Avenida; derecha entrando, zona verde; izquierda FASE 2 de esta división horizontal; y fondo, zona verde. CALIFICACION URBANISTICA: Tiene una superficie edificable sobre rasante de mil seiscientos cincuenta y ocho metros, treinta y siete decímetros cuadrados (1.658,37 m²), y un número máximo de DIECISÉIS VIVIENDAS (16). A esta finca le corresponde un porcentaje de 0,8213 por ciento del total de los derechos que se adjudican en este Proyecto. COEFICIENTE: Dieciocho enteros, noventa por ciento (18,90 %). Esta finca está destinada a la construcción de Viviendas de Protección Oficial.

SERVITUT

La finca número 98.597 de Lleida, de la cual se forman por DIVISIÓN las registrales 102.512 a la 102.516, inclusives, queda GRAVADA con la siguiente servidumbre: CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE PASO SUBTERRÁNEO DE ENERGÍA ELÉCTRICA: Sobre esta finca se constituye una servidumbre perpetua de paso subterráneo de energía eléctrica a favor de la Compañía suministradora, que se ubicará y ocupará la superficie señalada en el plano 7 de este proyecto, y servirá únicamente para el suministro del polígono de actuación del Pla Parcial Ciutat Jardí SUR-2, con el alcance y características que señala el plano 7 y el proyecto de urbanización del Pla Parcial Ciutat Jardí SUR-2. Alcance de la servidumbre: 1.- La ocupación del subsuelo para los cables conductores en la profundidad y con las demás características que señala la normativa técnica y urbanística aplicable. 2.- La ocupación definitiva de una superficie de terreno para establecer una estación transformadora, en el lugar y con la superficie que se señala en el plano número 7. 3.- El derecho de paso o acceso para atender el establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica. 4.- El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores. 5.- La prohibición de construir edificios y plantar árboles de cualquier tipo, a una distancia inferior de la establecida en los reglamentos técnicos vigentes, en materia de seguridad de las instalaciones eléctricas. Así resulta del Proyecto de Reparcelación del Pla Parcial CIUTAT JARDÍ SUR 2, aprobado definitivamente, por Decreto de la Alcaldía de fecha veintitrés de febrero de dos mil seis, según certificación expedida con fecha siete de julio de dos mil seis, complementada y subsanada por otra expedida el veintiocho de noviembre de dos mil seis, expediente 291/04 GECR, por el Secretario del Ayuntamiento de Lleida, Don Jesús Gutiérrez Bustillo, con el visto bueno de su Alcalde Presidente, que motivó la inscripción EXTENSA 1ª de la finca número 98.211, al folio 15 del libro 1.811 de Lleida.

SERVITUT

Las fincas 102.512, 102.513, 102.514, 102.515 y 102.516 de Lleida, Entidades o Fases UNO, DOS, TRES, CUATRO Y CINCO, respectivamente, tienen a su favor y prestan las siguientes servidumbres: 1.- Servidumbre mútua y recíproca de paso y disfrute entre todas las citadas fincas del siguiente tenor: Se constituye una servidumbre mutua y recíproca de paso y disfrute para personas, de la que serán predios dominantes todas las indicadas fincas 102.512 a la 102.516, inclusive. Discurrirá por dos zonas ajardinadas: Una situada en la parte posterior del complejo que queda delimitada por los siguientes lindes: al frente, tomando como tal la calle Enric Porta Peralta, con los edificios a construir sobre las indicadas fincas; a la derecha, con zona verde; al fondo, con zona verde y con María Narcís Sellart; y a la izquierda, con María Narcís Sellart y con la Avinguda Ciutat Jardí. La referida zona ajardinada tiene una superficie aproximada de mil ochocientos treinta y siete metros cuadrados. Otra situada en la fachada principal del complejo que queda delimitada por los siguientes linderos: al frente, tomando como tal la calle Enric Porta Peralta, con dicha calle; al fondo, con los edificios a construir sobre las entidades UNO, DOS, TRES Y CUATRO; a la derecha, con zona verde; y a la izquierda con entidad número CUATRO. La referida zona ajardinada tiene una superficie aproximada de seiscientos ochenta y nueve metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados. Para una mejor identificación de la localización de las zonas comunitarias ajardinadas, objeto de la servidumbre constituida, se incorpora a la escritura objeto de la presente un plano en que las mismas aparecen grafiadas. Valor de la servidumbre: sesenta euros. 2.- Servidumbre mútua y recíproca de paso para vehículos y personas, de la que serán predios dominantes y predios sirvientes todas las indicadas fincas 102.512 a la 102.516, inclusive. El lugar de ejercicio de la servidumbre de paso estará constituido por las rampas de entrada y salida, situadas en la Fase o entidad número UNO, y zonas de circulación interiores de que los referidos predios están dotados para el acceso de personas y vehículos para sus propietarios, con exclusión de los ascensores y las escaleras particulares de cada vestíbulo de los edificios de que forman parte dichos predios sirvientes. Para hacer efectiva la servidumbre, la propiedad de los predios dominantes tendrá acceso a los sirvientes, y desde éstos a aquellos, por cualquier punto de la línea de colindancia de los predios, pudiendo, para esta finalidad, eliminar en las plantas sótanos predios sirvientes, las paredes o muros de cerramiento de los mismos en toda la longitud y altura que dichos muros constituyen zona de colindancia entre ambos. Ejercido este derecho, y como consecuencia de la servidumbre, las fincas predios dominantes podrán utilizar los citados accesos de las fincas predios sirvientes y a las zonas viarias interiores establecidas en los

mismos para la utilización de sus propietarios, para sus vehículos, para a partir de ellas llegar a la vía pública, y al contrario, es decir, llegar desde la vía pública hasta los predios dominantes a través de las indicadas zonas viarias y accesos exclusivos de los predios sirvientes. Como se ha dicho, el acceso rodado de entrada y salida a la zona de parking se establece mediante una rampa y una puerta de acceso situadas en la Fase UNO que a la vez servirá de acceso rodado a las demás Fases DOS, TRES, CUATRO Y CINCO, en el momento en que estén construidas.

Constituida en escritura otorgada ante la Notaria de Lleida, Doña María Carmen Porta Vicente, el tres de noviembre de dos mil quince, que motivó con fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, la inscripción 8ª de la finca 102512 de Lleida, al folio 17 del libro 2.063 de Lleida, tomo 2916 del Archivo, e inscripciones 4ªs de las fincas 102.513, 102.514, 102.515 y 102.516, a los folios 31, 35, 39 y 43 del libro 2034 de Lleida, tomo 2.887 del Archivo.

1.1.2 Informació sobre el LOT 2:

Localització : **Carrer Cambrils s/n**

Descripció: **CAMBRILS S/N - 27308**

Superfície de parcel·la: 1.014,68 m²

Referència cadastral: 5691606CG0059B

Classificació i qualificació urbanística certificat de règim urbanístic:

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Zona d'ordenació especial Tipus 2 – Clau 9B

Qualificació segons Pla de Millora Urbana: Zona de configuració Flexible UZ2

Destinació del dret de superfície i característiques de l'/les edificació/ns:

CONSTRUCCIO DE 30 HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL, PARKINGS I TRASTERS

- 30 Habitatges HPO
- 10 Places d'aparcament de cotxe
- 20 Places d'aparcament de moto

FINCA DE LLEIDA Nº: 27308

DADES REGISTRALS

Volum: 2727 Llibre: 518 Foli: 4 Inscripció: 2

URBANA: PARCELA UZ2-9B2-1. Porción de terreno solar edificable situada en el término municipal de Lleida, Barrio de Magraners, de forma rectangular con una superficie de mil seis metros, treinta y siete decímetros cuadrados, con una edificabilidad privada de dos mil cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados de techo de los usos permitidos por el planeamiento, sin que este afectada por ninguna limitación a régimen de viviendas con protección. Linda: Noreste, con parcela adjudicada UZ2-9B2-2; Suroeste, con ensanche calle de Sant Pere Nolasc; Sureste, con límite del ámbito y SUR-12; y Noroeste, con vial uno.

1.1.3 Informació sobre el LOT 3:

Localització : **Carrer Albi 10, Lleida**

Descripció: **ALBI 10 – 27309**

Superfície de parcel·la: 1.010,32 m²

Referència cadastral: 5691601CG0059B

Classificació i qualificació urbanística certificat de règim urbanístic:

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Zona d'ordenació especial Tipus 2 – Clau 9B

Qualificació segons Pla de Millora Urbana: Zona de Configuració Flexible – UZ2

Destinació del dret de superfície i característiques de l'/les edificació/ns:

CONSTRUCCIO DE 30 HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL, PARKINGS I TRASTERS

- 30 Habitatges HPO
- 10 Places d'aparcament de cotxe
- 22 Places d'aparcament de moto

FINCA DE LLEIDA Nº: 27309

DADES REGISTRALS

Volum 2727 Llibre: 518 Foli: 7 Inscripció: 2

DESCRIPCIÓ

URBANA: PARCELA UZ2-9B2-2. Porción de terreno solar edificable situada en el término municipal de Lleida, Barrio de Magraners, de forma rectangular con una superficie de mil seis metros, cincuenta y dos decímetros cuadrados, con una edificabilidad privada de dos mil cuatrocientos cincuenta y siete metros, treinta y siete decímetros cuadrados de techo de los usos permitidos por el planeamiento, sin que este afectada por ninguna limitación a régimen de viviendas con protección. Linda: Noreste, con ensanche de la calle de L'Albi; Suroeste, con parcela adjudicada UZ2-9B2-1; Sureste, con límite del ámbito y SUR-12; y Noroeste, con vial uno. Referencia Catastral: 5691601CG0059B0000WD.

1.1.4 Informació sobre el LOT 4

Localització : **Carrer Albi 16, Lleida**

Descripció: **ALBI 16 – SUR 12 - 27031**

Superfície de parcel·la: 801,18 m²

Referència cadastral: 5691603CG0059B

Classificació i qualificació urbanística certificat de règim urbanístic:

Classificació: Sòl Urbà

Qualificació: Zona d'urbanització Residencial tipus 2. Zona 12B

Qualificació segons Pla Parcial: Zona d'edificació Oberta Subzona 5 – Clau 12B5

Destinació del dret de superfície i característiques de l'/les edificació/ns

El dret de superfície haurà de tenir la destinació següent:

CONSTRUCCIO DE 22 HABITATGES, PARKINGS I TRASTERS

- 22 Habitatges HPO
- 23 Places d'aparcament de cotxe
- 2 Places d'aparcament de moto

FINCA DE LLEIDA Nº: 27031

DADES REGISTRALS

Tomo: 2712 Libro: 511 Folio: 100 Inscripción: 2 DESCRIPCION

URBANA: PARCELA UZ5.- Porción de terreno solar edificable situada en el término municipal de Lleida, sector SUR-12, de forma rectangular con una superficie de setecientos noventa y nueve metros, veintisiete decímetros cuadrados, con una edificabilidad privada de dos mil metros cuadrados de techo de los usos permitidos por el planeamiento. Linda: Norte, con parcela adjudicada UZ4 y con verde lineal tres; Sur, con parque urbano uno; Este, con verde lineal tres y parque urbano uno; y Oeste, con parcela adjudicada UZ4 y parque urbano uno.

Els projectes dels edificis s'hauran d'ajustar al planejament vigent. La transmissió es realitza en concepte de "cos cert", per la qual cosa no serà procedent cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarrir els preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent, en relació a tots els usos dels edificis. Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica. Els sòls es transmeten en les condicions en què es troben, que el licitador declara conèixer en presentar-se a la licitació.

Des del moment de presentar les seves proposicions, els licitadors i, arribat el cas, la Superficiària accepta les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques de les finques per a la construcció del habitatges.

1.2 Règim jurídic del contracte

1.2.1 La indicació sobre la divisió en lots del contracte consta a l'**apartat F** del Quadre Resum de Característiques. Així mateix, la descripció i contingut de cada lot està definit a la documentació tècnica que s'adjunta al present Plec.

Sens perjudici que el negoci jurídic objecte del present procediment resta exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en virtut de l'article 9) per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant, "LCSP") l'EMAU DE LLEIDA SL, a fi i efecte de garantir la màxima transparència i el respecte als principis de publicitat, concurrència, nodiscriminació i igualtat de tracte, ha decidit voluntàriament tramitar un concurs obert per a la seva transmissió, encara que l'operació objecte del present Plec té caràcter patrimonial i és estrictament privada.

La present adjudicació es regirà íntegrament per allò establert en el present Plec i en tota la documentació que revesteix caràcter contractual, i supletòriament, pels principis de la LCSP, relatiu especialment a la contractació oberta no harmonitzada.

1.2.2 L'operació objecte del present Plec és estrictament privada, per tant, el contracte que es subscriu amb l'adjudicatari del present procediment tindrà la consideració de contracte privat, quedant subjecte, en quant als seus efectes i extinció, al dret privat, regint-se per aquest Plec, pel contracte i documentació annexada, i en tot allò no previst, per la legislació civil i mercantil aplicable.

A la preparació i adjudicació del present contracte li resulta d'aplicació el present Plec, i supletòriament els principis establerts a la LCSP, en tant que poder adjudicador que no ostenta la condició d'Administració Pública

Per resoldre qualsevol discrepància que pogués sorgir de la preparació, adjudicació, efectes i

extinció d'aquest contracte, les parts es sotmetran expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Lleida, amb renúncia a qualsevol altre fur que els pugui correspondre.

1.2.3 La present transmissió estarà subjecta a les condicions urbanístiques que resultin aplicables, d'acord amb la normativa urbanística vigent en cada moment. A efectes informatius, en l'Annex tècnic s'adjunta la referida normativa vigent en data d'avui, sens perjudici de les possibles modificacions que es poguessin aprovar en un futur -subjectes als procediments corresponents- i sens perjudici de les condicions o requeriments que en tràmit de llicència estableixin els Serveis o Departaments dels organismes competents en aquesta matèria.

1.2.4 El present Plec i els seus Annexes revestiran caràcter contractual. El contracte s'ajustarà al contingut del present Plec, les clàusules del qual es consideraran part integrant del referit contracte.

1.2.5. La presentació de proposicions implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut del present Plec i de la totalitat de la documentació que conforma la present licitació, sense cap excepció o reserva.

1.2.6. La interpretació del contracte i les discrepàncies sobre la seva aplicació es farà tenint en compte, en primer lloc, el Plec, que prevaldran sobre qualsevol altra norma.

El desconeixement de la documentació que revesteix caràcter contractual en qualsevol dels seus termes i dels altres documents i normativa de tota índole que puguin tenir aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximirà l'adjudicatari de l'obligació de complir-los.

1.2.7. En el supòsit que el present Plec sigui traduït a altres llengües, en cas de discrepància prevaldrà la versió en llengua catalana.

CLÀUSULA 2.- VALOR DE LA PROMOCIÓ, CÀNON ANUAL, PRESSUPOST DE LICITACIÓ I VALORACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

2.1. El valor de la promoció s'estima en:

LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta: 1.480.992 € + 1.475.022 € = 2.956.014 € IVA EXCLÒS

LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10: 2.374.200 IVA EXCLÒS

LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16: 1.860.000 IVA EXCLÒS

LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n: 2.404.422 IVA EXCLÒS

Aquests valors s'utilitzen com a referència per a la fixació de la garantia definitiva, i a efectes de l'acreditació de la solvència econòmica i tècnica.

2.2. Atès que el cànon anual a abonar està definit en la memòria adjunta a la sol·licitud d'ajuts i resolució de selecció d'actuacions en les que s'emmarca la present concurrència, el pressupost de licitació es configura a efectes exclusius de l'expedient de contractació, si bé no constitueix cap referència o condició que hagi de ser objecte de valoració o condició de l'adjudicació o el contracte

2.3. El preu base de licitació del contracte és el que figura a l'**apartat B** del Quadre Resum de

característiques, calculat a partir d'un cànon anual:

El cànon anual és:

- Lot 1: PREU DEL CÀNON ANUAL: 2.874,54 € IVA EXCLÒS
- Lot 2: PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.242,30 € IVA EXCLÒS
- Lot 3 PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.017,27 € IVA EXCLÒS
- Lot 4 PREU DEL CÀNON ANUAL: 1.552,95 € IVA EXCLÒS

Aquest cànon inclou tots els factors de valoració i les despeses que, segons els documents contractuals i la legislació vigent corren per compte de l'adjudicatari, així com els tributs de qualsevol tipus. Respecte a la partida de l'IVA es fa constar que és una Operació subjecta en tenir la consideració de prestació de serveis (article 11.3º Llei 37/92 de 28 de desembre per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit).

D'aquesta manera, caldrà sotmetre a tributació les diferents operacions amb origen en el dret de superfície regulat aquí, segons els paràmetres següents:

1- Cànon periòdics:

Es facturaran per part de l'EMAU a l'adjudicatari entre l'1 i el 10 de gener de cada any (respecte del cànon meritat en l'exercici anterior), essent la base imposable *la que es determini per la liquidació a enviar per l'adjudicatari*.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, es facturarà el cànon en conseqüència, és a dir, afegint-hi l'IVA corresponent.

El cànon serà actualitzat cada any en la mateixa proporció en que hagi variat els dotze mesos precedents de l'IPC del conjunt de l'Estat que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi.

2- Dret de superfície:

El Dret de superfície meritarà una factura anual a emetre per l'EMAU a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície. En tractar-se d'una operació amb una contraprestació en espècie (cessió de dret de superfície a canvi d'edificació) escau aplicar la regla especial prevista a l'article 79.U de la Llei de l'IVA, essent la base imposable el cost de construcció de l'edifici de cadascun dels lots, i considerant un deteriorament anual de l'1% durant 75 anys. Per tant, la factura anual serà la part proporcional d'aquest valor de l'edifici que l'empresari ha de revertir a la finalització del dret d'aquí a 75 anys.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, anualment EMAU emetrà la factura corresponent a aquesta operació, seguint els criteris exposats.

3- Reversió de l'edificació

L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a l'EMAU el 31 de desembre de cada any durant els 75 anys de vigència del dret de superfície. La base imposable serà la mateixa que la determinada en el punt

anterior, però en tractar-se d'una operació subjecta i exempta d'IVA, l'adjudicatari l'emetrà sense imputar-hi cap import en concepte d'IVA, en aplicació de l'exempció per segones i ulteriors transmissions d'edificacions prevista a l'article 20.U.22 de la Llei de l'IVA. Caldrà indicar aquesta causa d'exempció en la factura que s'emeti.

2.4. El VALOR DEL DRET DE SUPERFÍCIE del contracte que es formalitzarà mitjançant escriptura constitució del dret de superfície serà el que a continuació es relaciona, més els impostos que corresponguin d'acord amb la legislació vigent:

LOT 1: VALOR DRET DE SUPERFÍCIE: 166.992,24 €

LOT 2: VALOR DRET DE SUPERFÍCIE: 93.228,26 €

LOT 3: VALOR DRET DE SUPERFÍCIE: 76.134,79 €

LOT 4: VALOR DRET DE SUPERFÍCIE: 116.298,40 €

En el preu del contracte es consideraran inclosos la resta de tributs, taxes i cànon de qualsevol naturalesa, que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que l'adjudicatari ha d'assumir conforme al previst en el Plec i documentació annexa.

CLÀUSULA 3.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ.

La formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície es realitzarà mitjançant la signatura d'escriptura pública, en el termini màxim de DOS (2) MESOS a comptar des de l'adjudicació de la present licitació.

Aquest termini no serà susceptible de pròrroga en favor de l'adjudicatari. En cas que l'adjudicatari no procedeixi a la formalització de l'escriptura pública en l'esmentat termini i per causes a ell imputables, l'EMAU procedirà de conformitat amb la Clàusula 14 del present Plec.

CLÀUSULA 4.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS

4.1. Regles aplicables

La contractació de referència s'adjudicarà de conformitat amb els termes regulats en el present Plec i supletòriament pels principis establerts a la LCSP, especialment, els relatius a la contractació oberta no subjecte a regulació harmonitzada de poders adjudicadors que no tenen la condició d'administració pública.

L'adjudicació del contracte es realitzarà a la millor oferta sobre la base de la combinació dels criteris d'adjudicació que figuren a l'**Annex núm. 5** del present Plec.

4.2. Documentació que es facilita als licitadors

Des del dia de la publicació de l'anunci de licitació, les empreses interessades podran obtenir a través del Perfil del Contractant la documentació necessària per preparar les seves propostes, que inclou els següents documents:

- Aquest Plec de Clàusules particulars.
- Annexos tècnics i resta d'annexos
- Model de contracte de constitució dret de superfície

Tota aquesta documentació tindrà caràcter contractual.

CLÀUSULA 5.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La present licitació es publicarà mitjançant anunci al Perfil del Contractant de l'entitat, al qual s'hi pot accedir a través de l'adreça web que consta referenciada a l'**apartat U** del Quadre Resum de Característiques.

II. PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

CLÀUSULA 6.- CONDICIONS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

6.1. Podran contractar amb l'EMAU les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar i que no estiguin incloses en cap de les prohibicions de contractar segons el que estableix la legislació vigent i que acreditin la solvència que es requereixi en aquest Plec i gaudeixin de l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

Els requisits de capacitat, solvència i d'absència de prohibicions de contractar s'han de complir en el moment de la presentació de l'oferta i s'han de mantenir fins al moment de l'adjudicació i formalització del contracte.

No obstant l'anterior, en el moment de la presentació de les ofertes/propostes, L'EMAU acceptarà com a prova preliminar d'aquest compliment, la declaració actualitzada de l'interessat realitzada mitjançant l'**Annex 1**, en els termes establerts al present Plec. En qualsevol cas, L'EMAU podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius en qualsevol moment del procediment quan resulti necessari per garantir el bon desenvolupament del mateix.

L'empresa licitadora proposada com a adjudicatària haurà d'acreditar abans de l'adjudicació, i en tot cas en el moment en que sigui requerit per L'EMAU, els requisits de capacitat, solvència i aptitud per contractar establerts en el present plec.

6.2. Es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles que tinguin amb elles, **sempre que es garanteixi que es disposarà d'aquesta solvència per tal d'atendre les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari, i que l'entitat a la què es recorri no està incursa en una prohibició de contractar.**

Quan una empresa recorri a les capacitats d'altres entitats, haurà de demostrar que disposarà dels recursos necessaris mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit de dites entitats respecte de l'assumpció de les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari. Aquest compromís es presentarà pel licitador que hagués presentat la millor oferta, previ requeriment complimentat de conformitat amb el que es disposa a la clàusula 12 del present Plec.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a capacitats d'altres empreses per acreditar la solvència econòmica i/o tècnica, de conformitat ha d'indicar aquesta circumstància en la declaració responsable d'acord amb el model que consta a l'**Annex núm. 2** del present Plec i presentar una

altra declaració separada per cadascuna de les empreses a la capacitat de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar, degudament signat.

En el supòsit que es recorri a la solvència econòmica i financera d'altres entitats, el licitador i les entitats amb les que col·labori per a la perfecció del present contracte seran solidàriament responsables de totes aquelles obligacions imposades a l'adjudicatari i/o derivades de l'incompliment total o parcial del contracte. En aquest sentit, la mera presentació de la documentació indicada suposarà el naixement de la responsabilitat solidària indicada.

6.3. Les empreses licitadores han de complir amb els següents criteris de solvència previstos per a cada Lot al qual es presentin. No obstant això, únicament hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits l'empresa o empreses proposada/es com a adjudicatària/es. Sens perjudici d'això, L'EMAU podrà sol·licitar als licitadors, en qualsevol moment anterior a la proposta d'adjudicació, l'acreditació del compliment d'aquests extrems.

A) Solvència econòmica i financera:

Les licitadores han d'acreditar que compleixen, per a cadascun dels lots, algun dels següents dels següents requisits:

- Volum anual de negocis , en els darrers 5 anys, en l'àmbit al que es refereix el contracte, per import igual o superior al valor de la promoció del lot/s al/ qual/s es presenti, segons el següent detall:
 - LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta: 1.480.992 € + 1.475.022 € = 2.956.014 €
 - LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10: 2.374.200 IVA EXCLÒS
 - LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16: 1.860.000 IVA EXCLÒS
 - LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n: 2.404.422 IVA EXCLÒS
- Existència d'una assegurança de responsabilitat civil i per riscos professionals per import igual o superior als imports següents, corresponents a cada lot:
 - LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta: 1.480.992 € + 1.475.022 € = 2.956.014 €
 - LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10: 2.374.200 IVA EXCLÒS
 - LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16: 1.860.000 IVA EXCLÒS
 - LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n: 2.404.422 IVA EXCLÒS

S'acreditarà a través d'aquests dos mitjans:

- A. Declaració formulada per una entitat bancària, en la qual es deixi constància que el licitador compta amb la suficient solvència per a fer front a les obligacions que es derivin del present contracte.
- B. En funció de si són persones físiques o jurídiques, s'exigirà l'aportació de la següent documentació:

B.1) Si es tracta d'una societat mercantil o cooperativa, mitjançant aportació dels comptes anuals dels tres últims exercicis tancats, i informe de gestió si s'escau, degudament dipositats en el Registre Mercantil, així com l'informe auditoria, si està subjecta a auditoria obligatòria.

B.2) Si es tracta de persones físiques, mitjançant aportació de la còpia de la declaració d'IRPF dels dos últims exercicis.

Si, per raons justificades, un licitador no pogués facilitar les referències sol·licitades podrà acreditar la seva solvència econòmica i financera mitjançant qualsevol altra documentació considerada com a suficient per L'EMAU.

6.4. Les empreses estrangeres no comunitàries o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, a més, sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals, hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.

6.5. L'EMAU podrà contractar amb unions d'empresaris que es constitueixin temporalment a l'efecte. Aquesta participació s'instrumentitzarà, a la fase de licitació, mitjançant l'aportació d'un document privat en el que es manifesti la voluntat de concurrència conjunta, indicant els noms i circumstàncies dels que la constitueixen, la participació de cadascun d'ells, designant un representant o apoderat únic amb poders bastants per exercitar els drets i complir les obligacions que del contracte es derivin fins a l'extinció del mateix, sens perjudici de l'existència de poders mancomunats en altres aspectes, i assumint el compromís de constituir-se formalment en el cas de resultar adjudicatari del contracte. No serà necessària la formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor.

Aquests empresaris quedaran obligats solidàriament davant L'EMAU.

En cas de resultar adjudicatàries, les licitadores que hagin presentat oferta en aquests termes vindran obligades a constituir una societat mercantil, amb personalitat jurídica pròpia, que serà la superficiària, quedant en qualsevol cas els licitadors integrants de l'oferta com a responsables solidaris de la societat que es constitueixi, en els termes de la present clàusula. No serà necessària la formalització de la societat mercantil en escriptura pública fins que s'hagi adjudicat el contracte al seu favor. El licitador disposarà d'un termini màxim de 3 mesos per a formalitzar la constitució de la nova societat.

B) Solvència tècnica:

Les licitadores han d'acreditar, per a cadascun dels lots al qual es presentin, que compleixen amb els requisits de solvència següents:

a) Haver completat la construcció, en els darrers 10 anys, d'almenys una promoció d'habitatges, de mínim el 60% del valor de la promoció del lot o lots als quals liciti, d'acord amb el següent desglossament:

- LOT 1: Finques registrals núm. 102.513 i 102.514. C/ Enric Roca Peralta: 1.480.992 € + 1.475.022€ = 2.956.014 €
- LOT 2: Finca registral 27.309. C/ Albi, 10: 2.374.200 IVA EXCLÒS
- LOT 3: Finca registral 27.301. C/ Albi, 16: 1.860.000 IVA EXCLÒS

- LOT 4: Finca registral 27.308. C/ Cambrils, s/n: 2.404.422 IVA EXCLÒS

S'acreditarà documentalment per mitjà d'una còpia de l'escriptura de declaració d'obra nova de la promoció completada i acreditació documental (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la promoció.

.b) Haver gestionat, en els darrers 10 anys, un parc d'habitatges conformat per un o diversos edificis, que integrin en total un nombre igual o superior a 15 habitatges. S'acreditarà documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la gestió.

.c) No haver estat sancionades en ferm per cap infracció de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), la Llei pel dret a l'habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) o altre norma directament i expressa relacionada amb les dues anteriors (ja sigui al territori espanyol o a estats membres de la Unió Europea). S'acreditarà documentalment per mitjà d'una declaració responsable de l'òrgan o persona que ostenti la deguda representació del licitador.

Els mitjans per acreditar la solvència són els mínims suficients per garantir la capacitat del licitador per executar els treballs, facilitant la participació del major nombre d'empreses, incloses les petites i mitjanes empreses i les empreses de nova creació.

6.6. Les persones jurídiques només podran resultar adjudicatàries de contractes, les prestacions de les quals estiguin compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat que d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals els hi siguin pròpies.

CLÀUSULA 7.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: NORMES GENERALS

7.1. Les proposicions es referiran al conjunt de l'adjudicació objecte del present procediment, i no s'admetran ofertes parcials.

Les proposicions es presentaran dins del termini màxim previst a l'anunci de licitació pel Perfil del contractant. **Les proposicions presentades fora del termini establert no seran admeses sota cap concepte ni en cap circumstància i hauran de presentar-se mitjançant el registre de l'entitat, per tant:**

Tots els licitadors hauran d'assenyalar en el moment de presentar llurs propostes un domicili, telèfon, fax, correu electrònic i persona de contacte per a les comunicacions i relacions que en general es derivin del present procediment o que de qualsevol manera puguin afectar al licitador.

7.2. Les ofertes hauran de tenir una validesa de 8 mesos, comptats a partir de la data d'obertura de les proposicions. Superat aquest termini els licitadors podran optar per mantenir o retirar llurs proposicions, amb total indemnitat per les parts, sense que es pugui demanar cap mena de compensació o indemnització. Les ofertes que no siguin retirades s'entendran vàlides i vinculants pel licitador a tots els efectes previstos en aquest Plec.

7.3. Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició en el present procediment de contractació, ja sigui de forma individual o conjunta amb altres empreses.

La presentació de més d'una oferta per a cada lot per part d'un mateix licitador, de forma individual o conjunta amb altres empreses, implicarà la no admissió i, per tant, el rebuig de totes les proposicions en les que s'hagi presentat el licitador infractor i l'exclusió del lot corresponent de la licitació.

Tampoc podrà subscriure cap proposició en participació conjunta amb altres licitadors si ja ho ha fet individualment, ni figurar en més d'una d'aquestes agrupacions. La infracció del que s'assenyala en aquest paràgraf donarà lloc a la inadmissió de totes les proposicions que hagi presentat.

7.4. La presentació de la proposta, implica que el licitador ha revisat i analitzat detingudament la documentació facilitada relativa a les finques objecte de transmissió, així com la resta de documentació contractual i tècnica, i que al formular i presentar l'oferta, ha tingut en compte totes les anteriors circumstàncies.

7.5. Publicitat de la licitació. L'Empresa Municipal d'Agenda Urbana anunciarà la licitació a què es refereix aquest plec de condicions en el Perfil del contractant de la pàgina web.

7.6. L'anunci farà referència a la informació necessària a consultar per a concursar, així com el termini de presentació d'ofertes i el dia en què tindrà lloc l'acte públic d'obertura dels sobres.

7.7. El procediment negociat es publicarà a la web, i podrà presentar oferta qualsevol persona interessada, concedint a tal efecte un termini per la presentació d'ofertes.

7.8. Les proposicions es presentaran en la forma, termini i lloc indicats a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública Catalunya de accessible en el perfil de contractant.

7.9. Les empreses que presentin la seva oferta fora del termini especificat no seran preses en consideració.

7.10. Els documents annexos a aquest plec es consideren part integrant d'aquest Plec de Condicions, gaudint de caràcter contractual.

7.11. La presentació a la licitació suposa l'acceptació incondicional per part del licitador del contingut de la totalitat de les condicions que es contenen en el present Plec, sense cap tipus de reserva, amb els seus annexos, del model document de constitució del dret de superfície, així com de la declaració responsable de què reuneix els requisits i condicions que s'hi exigeix, gaudint tota la documentació esmentada de caràcter contractual. La manca d'aquests, permetrà a l'EMAU de LLEIDA SL revocar l'adjudicació en qualsevol moment.

CLÀUSULA 8.- FORMAT DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS I MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS: NORMES GENERALS

PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

La present licitació es tramita per Mitjans de comunicació electrònics.

8.1.- D'acord amb la Disposició addicional quinzena de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

No obstant això, es podrà utilitzar la comunicació oral per a comunicacions diferents de les relatives als elements essencials, això és, els plecs i les ofertes, deixant-ne el contingut de la comunicació oral documentat degudament, per exemple, mitjançant els arxius o resums escrits o sonors dels principals elements de la comunicació.

8.2 Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics, d'acord amb la LCSP.

A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic que les empreses hagin facilitat a aquest efecte en la Declaració responsable, d'acord amb el que s'indica en la clàusula sisena d'aquest plec. Un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s indicant que la notificació corresponent s'ha posat a la seva disposició, haurà/n d'accedir-hi la/les persones designada/es, mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte.

En l'espai virtual on hi ha dipositada la notificació, es permet accedir a dita notificació amb certificat digital o amb contrasenya.

8.3 D'altra banda, per tal de rebre tota la informació relativa a aquesta licitació, les empreses que ho vulguin i, en tot cas, les empreses licitadores s'han de subscriure com a interessades en aquesta licitació, a través del servei de subscripció a les novetats de l'espai virtual de licitació que a tal efecte es posa a disposició a l'adreça web del perfil de contractant de l'òrgan de contractació, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/EMAU>

Aquesta subscripció permetrà rebre avís de manera immediata a les adreces electròniques de les persones subscrites de qualsevol novetat, publicació o avís relacionat amb aquesta licitació.

Així mateix, determinades comunicacions que s'hagin de fer amb ocasió o com a conseqüència del procediment de licitació i d'adjudicació del present contracte es realitzaran mitjançant el tauler d'anuncis associat a l'espai virtual de licitació d'aquesta licitació de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública. En aquest tauler d'anuncis electrònic, que deixa constància fefaent de l'autenticitat, la integritat i la data i hora de publicació de la informació publicada, també es publicarà informació relativa tant a la licitació, com al contracte.

A més, les empreses licitadores també es poden donar d'alta en el Perfil del licitador, prèvia l'autenticació requerida. El Perfil del licitador està constituït per un conjunt de serveis adreçats a les empreses licitadores amb l'objectiu de proveir un espai propi a cada empresa licitadora, amb un seguit d'eines que faciliten l'accés i la gestió d'expedients de contractació del seu interès. Per donar-se d'alta cal fer "clic" en l'apartat "Perfil de licitador" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i disposar del certificat digital requerit.

8.4 El termini per presentar ofertes en aquesta licitació finalitza el dia indicat en l'anunci del Perfil del contractant, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies.

Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en sobre/s, mitjançant l'eina de Sobre Digital

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de sobre Digital, les empreses licitadores hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina

de Sobre Digital, que seran les emrades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva Declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions. Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital. Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

Es demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui. Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes. Les empreses licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de sobre digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?et-locale=ca_ES

8.5. CONSIDERACIONS RESPECTE LA PRESENTACIÓ DE L'OFERTA

Es recomana que la presentació d'ofertes es realitzi amb l'antelació suficient que permeti resoldre possibles incidències durant la preparació o enviament de l'oferta.

Les empreses licitadores poden substituir i/o modificar l'oferta presentada, durant el termini de presentació d'ofertes, mitjançant la presentació d'una segona oferta, que suposarà la retirada de la primera, sempre que l'empresa licitadora així ho hagi advertit expressament i de forma fefaent a l'Òrgan de Contractació: en cas contrari, les ofertes seran excloses, per incompliment de la prohibició de presentació de proposicions simultànies (Art. 139.3 de la LCSP).

La presentació d'ofertes es podrà realitzar durant les 24 hores, excepte l'últim dia del termini de presentació que podrà realitzar-se fins a l'hora indicada en el perfil. Les ofertes presentades a partir de l'hora fixada com a límit en el perfil del contractant es consideraran presentades fora de termini.

Si les 24 hores darreres del termini per a la presentació d'ofertes s'interrompés el servei per causes tècniques o raons operatives de la pròpia plataforma, aquest termini es prorrogarà o, si el termini ja ha vençut, rehabilitarà per un temps de 24 hores, mitjançant la publicació en el Perfil de contractant, esmenant-lo, sempre que sigui possible abans de la seva finalització.

Les proposicions extemporànies seran excloses, a no ser que s'acrediti que la presentació fora de termini és per raons operatives de la pròpia plataforma de licitació electrònica o al seu mal funcionament, sempre que l'oferta s'hagi presentat dins de les 24 hores següents a la rehabilitació del termini per a la presentació d'ofertes, una vegada que s'hagi resolt la incidència que la impossibilitava.

Les empreses licitadores han d'haver introduït la paraula clau abans de la finalització de l'acte d'obertura del sobre xifrat. Una vegada finalitzat l'acte d'obertura, sense que l'empresa hagi introduït la paraula de pas, serà responsabilitat de l'empresa licitadora que l'Òrgan de contractació no pugui accedir al contingut del sobre corresponent.

Les empreses licitadores han de signar les ofertes i la Declaració responsable. Quan diverses empreses concorrin agrupades en una Unió Temporal d'Empreses (UTE), l'oferta haurà d'estar signada per tots els seus integrants. Igualment, hauran de presentar una Declaració responsable separada, en què consti la informació requerida per cada empresa participant. La signatura de l'oferta es durà a terme mitjançant la signatura del resum de l'oferta, que incorpora la petjada electrònica de la resta de documents que la integren.

La falta de signatura de l'oferta, o l'error en la seva firma, s'esmenarà, previ requeriment per part de l'Òrgan de Contractació, amb la signatura correcta del resum de l'oferta, que l'empresa licitadora haurà d'haver guardat; en el cas del DEUC, amb la signatura d'un de nou.

8.6 Certificats digitals

D'acord amb la disposició addicional primera del DL 3/2016, serà suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de la Declaració responsable i de l'oferta.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'acceptaran els certificats qualificats a qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre serà reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres.

8.7 D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer

l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després fent l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la que s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular aquests arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

8.8 Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives de l'EMAU DE LLEIDA SL. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, serà responsabilitat d'elles que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per les empreses licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, es valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, es podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

Les empreses licitadores podran presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que serà sol·licitada a les empreses licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprovarà per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta, a través de l'eina de Sobre Digital. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta còpia no podrà ser emprada en el cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder fer la comparació de les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació

8.9 L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

8.10 Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml?set-locale=ca_ES

8.11. D'acord amb l'article 23 del RGLCAP, les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

8.12 Les persones interessades en el procediment de licitació podran sol·licitar a l'òrgan de contractació informació addicional sobre els plecs i demés documentació complementària.

Les persones interessades en el procediment de licitació també poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avisos de l'espai virtual de la licitació o a l'adreça de correu electrònic emau@paeria.es

Aquestes preguntes i respostes seran públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan

8.13 Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa licitadora del contingut del present plec, així com del plec de prescripcions tècniques, així com l'autorització a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

8.14 Cada empresa licitadora no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit. 11.11 Contingut dels sobres El nombre de sobres a presentar a la licitació s'estableix en l'apartat H del quadre de característiques.

8.15 Les proposicions corresponents a cada lot, constaran de tres (3) sobres.

8.16. El sobre 1 contindrà la documentació acreditativa dels requisits previs que s'exigeixen en el present Plec, el sobre 2 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor, i el sobre 3 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris automàtics, ajustant-se aquesta última al model que figura com annex 4 al present Plec.

En cas que el contracte es divideixi en lots, caldrà presentar un sobre 1, 2 i 3 per a cada lot. En el cas que un licitador es presenti a més d'un lot, haurà de presentar tants sobres núm. 1 com lots als que es presenti, si bé només haurà d'introduir la documentació que requereix el present plec en el sobre núm. 1 corresponent a un lot, i en el sobre núm. 1 de la resta de lots haurà d'incloure un document on es faci constar que la documentació és la mateixa que la presentada en l'altre lot, fent remissió expressa a aquest sobre a tots els efectes.

El sobre núm. 1 no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut dels sobres núm. 2 i 3, relatius a les propostes avaluables amb judici de valor o automàticament. Tampoc el sobre 2 pot contenir cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre 3, relatiu a la proposició econòmica i altra documentació tècnica avaluable de forma automàtica. L'incompliment d'aquesta obligació implicarà l'exclusió de la licitació.

Si tot o una part del contingut del sobre 2 " judici de valor " està inclòs al sobre núm. 3, aquella documentació no es tindrà en consideració.

8.17. No seran admeses, en cap cas, les ofertes d'aquelles persones en les quals concorri alguna de les circumstàncies sobre prohibicions de contractar previstes a la normativa vigent d'aplicació. S'exclouran del procediment de contractació les ofertes que siguin incomplertes, anòmales, continguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament els seus termes i, en

conseqüència, no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta o indueixin a error.

8.18. Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar determinats per la legislació aplicable, han de concórrer a la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de la perfecció del contracte. Qualsevol canvi en aquestes circumstàncies implicarà la impossibilitat de formalitzar el contracte.

En aquest supòsit, es proposarà l'adjudicació a l'empresa següent, d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, procedint-se d'acord amb el que s'estableix al present Plec.

CLÀUSULA 9.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: DOCUMENTACIÓ

9.1. Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs

SOBRE 1

Títol: Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs. Procediment de contractació relatiu a la..... LOT_(*si procedeix*)

CONTINGUT:

El "Sobre 1" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

9.1.1. Declaració responsable d'acord amb el model que consta a l'Annex núm. 2 del present Plec, sobre compliment dels requisits de personalitat, capacitat, solvència i altres circumstàncies que s'ajusti al Document Europeu Únic de Contractació (DEUC).

Les empreses licitadores poden complimentar la declaració responsable que s'ajusta al formulari del DEUC i que s'acompanya com a **Annex núm. 2** al present Plec.

Quan l'empresari recorri a la solvència i mitjans d'altres entitats ha d'indicar aquesta circumstància en l'Annex núm. 2 i presentar altre annex separat per cadascuna de les empreses a la capacitat de les quals recorri, degudament signat.

El compromís per escrit per part de les dites entitats es presentarà pel licitador que presenti la millor oferta, previ requeriment de L'EMAU

9.1.1.1.) Especialitats en relació a les unions d'empresaris:

- a. Cadascun dels empresaris haurà de presentar la corresponent declaració responsable.
- b. Caldrà presentar el document acreditatiu del nomenament d'un representant o apoderat únic amb facultats bastants per exercir els drets i complir les obligacions derivades del contracte fins a la seva extinció, així com la indicació dels noms i circumstàncies dels empresaris que la

subscriuen, la participació de cadascun d'ells, i el compromís de constituir-se formalment en societat mercantil amb personalitat jurídica pròpia, en cas de resultar adjudicatari, en el termini màxim de 3 mesos comptats des de la notificació de l'acte d'adjudicació.

- c. El licitador que formi part d'una unió d'empreses en aquests termes, no podrà concórrer individualment en el mateix procediment o figurar en més d'una unió temporal d'empreses.

9.1.1.2.) Altres especialitats:

Donat que els requisits de solvència econòmica i financera són diferents per a cada lot, s'aportarà una declaració responsable per a cada lot o grup de lots al que s'apliquin els mateixos requisits de solvència.

9.1.1.3.) Acreditació posterior a l'adjudicació

L'òrgan de contractació requerirà a l'empresa a favor de la qual recaigui la proposta d'adjudicació per tal de que, abans de l'adjudicació del contracte, acrediti el compliment dels requisits de personalitat capacitat i solvència a través de l'aportació de la documentació que s'indica a les clàusules 6 i 12 del present Plec.

Es podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o part dels documents justificatius del compliment dels requisits previs que es concreten en el present Plec i, en tot cas, abans d'adjudicar el contracte.

El fet de no aportar aquesta documentació en el termini requerit o quan la documentació aportada no acrediti que el licitador compleix amb tots els requisits de capacitat i solvència serà motiu d'exclusió del present procediment de contractació.

9.1.2. En cas que una empresa desitgi recórrer a les capacitats i/o solvència a través de mitjans externs d'altres entitats, haurà d'aportar una declaració manifestant aquest interès, indicant els mitjans i les empreses a les quals recorre (segons Annex 2).

9.1.3. En cas que varis empresaris concorrin agrupats en una unió temporal, s'aportarà el compromís de constituir la unió temporal.

9.1.4. Les empreses estrangeres, en el cas que el contracte s'executi a l'Estat espanyol, hauran d'aportar una declaració de sotmetiment a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre i en concret als corresponents a la demarcació de Lleida, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, del fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

9.1.5. Declaració per part del licitador en matèria de protecció de dades, segons model de l'Annex 3.

9.1.6. Declaració responsable de no haver participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte, ni haver estat adjudicatària o haver participat en l'execució dels contractes que hagin tingut per objecte la vigilància, supervisió, control i direcció de l'execució de les obres i instal·lacions objecte de licitació, ni ésser empresa vinculada a elles en el sentit que estableix la LCSP.

En el supòsit que una empresa licitadora, o una empresa vinculada a aquesta, hagi participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte ho haurà d'indicar de forma expressa, especificant quina ha estat la seva participació.

9.1.7. Altres declaracions que l'òrgan de contractació consideri necessàries d'acord amb l'objecte del contracte.

9.2. PROPOSTA DE VALORACIÓ AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR, D'ACORD AMB L'ANNEX 5 DEL PRESENT PLEC

SOBRE 2

Títol: Proposta de valoració avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor.
Procediment de contractació relatiu a laLOT 
(si procedeix)

CONTINGUT:

El "Sobre 2" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

1. Pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de lloguer o figura assimilada amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i recursos aliens.
2. Proposta arquitectònica.
Proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges amb certificació energètica de nivell A, de local/s comercial/s i d'aparcaments. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim d'un full i una explicació gràfica en un màxim de dos fulls, tot en format electrònic.

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a) La capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i els elements compositius que el defineixen.
 - b) La racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis).
 - c) La racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions.
 - d) El plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica.
3. Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu.
Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, que serà especificativa del mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió. La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a) Les rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície.
- b) Pla de manteniment de la construcció executada, i el manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps.
- c) Pla de control i auditoria de la construcció executada, per tal de verificar-ne l'estat, periodicitat dels controls i millores previstes en el manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, respecte dels mínims exigits pel Codi Tècnic.

4. Pla de gestió dels lloguers de l'edifici.

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i model de gestió i explotació de lloguers que el licitador es compromet a dur a terme, amb accions de responsabilitat social.

La proposta tècnica haurà d'exposar:

- a) La gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificada en el temps.
- b) El model d'atenció a les persones arrendatàries i de convivència en l'edifici.
- c) La implementació de programes i protocols per a la garantia dels drets de les persones residents en l'edifici.
- d) Mesures de flexibilitat i bona gestió per al pagament dels lloguers, quan per causa justificada els arrendataris no puguin satisfer la renda de forma puntual.
- e) Els serveis addicionals que s'ofereixin als llogaters, que permetin incrementar la seva qualitat de vida i la reducció de les despeses de l'habitatge.

9.3. PROPOSTA DE REFERÈNCIES AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT, D'ACORDAMB L'ANNEX 4 DEL PRESENT PLEC.

SOBRE 3

Títol: Oferta de referències avaluable automàticament. Procediment de contractació relatiu a la LOT (si procedeix)

CONTINGUT:

El "Sobre 3" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

La proposta de referències avaluable automàticament s'haurà de formular d'acord amb el model que s'acompanya al present Plec com a **Annex núm. 4**.

En cas que el licitador estigués interessat en presentar oferta per més d'un lot, haurà de presentar una oferta per a cada lot.

El fet de no seguir el model d'oferta previst a l'**Annex núm. 4** comportarà l'exclusió de l'empresa licitadora.

CLÀUSULA 10.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Les proposicions presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades d'acord amb els criteris que es troben recollits a l'**Annex núm. 5** del present Plec.

La presentació de l'oferta pel licitador implica que la mateixa compleix amb l'ordenament jurídic i que podrà ser executada en els seus termes i en cap cas aquesta responsabilitat es pot veure afectada o minorada pel fet que l'oferta hagi estat valorada o acceptada per L'EMAU.

L'adjudicació es farà a la proposició que presenti la millor oferta sobre la base del conjunt de criteris de valoració, que serà aquella que obtingui la major puntuació d'entre totes aquelles proposicions admeses.

En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, s'adjudicarà per sorteig.

CLÀUSULA 12.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES

12.1. Finalitzat el termini establert a l'anunci per a la presentació d'ofertes, es procedirà a l'obertura del "Sobre 1" en acte intern per part de la *Unitat tècnica* de L'EMAU, als efectes de verificar que contingui la documentació establerta a la clàusula 9.1 del present Plec, verificar la inscripció de les empreses licitadores al RELI

12.2. Es podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius de la seva aptitud, capacitat i solvència als efectes de verificar qualsevol punt de la declaració del compliment dels requisits previs quan consideri que existeixen dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració o quan resulti necessari per garantir el bon desenvolupament del mateix. El termini per aportar la documentació requerida serà d'un màxim de cinc dies naturals a comptar des de la recepció del requeriment.

12.3. Seguidament, i si s'escau, es comunicarà als licitadors l'existència de defectes o omissions esmenables, fixant-se un termini per tal que els licitadors puguin presentar l'oportuna esmena. Aquest termini no podrà ésser en cap cas superior a tres dies hàbils a comptar des de la data de la referida comunicació.

Es consideraran inesmenables els defectes consistents en la manca dels requisits exigits, i esmenables aquells que facin referència a la mera falta d'acreditació dels mateixos. El moment decisiu per apreciar la concurrència dels requisits de capacitat exigits per contractar serà el de finalització del termini de presentació de les proposicions.

Procedirà la no admissió i l'exclusió del procediment de licitació a aquells licitadors que tinguin defectes no esmenables o no hagin esmenat els defectes en el termini atorgat.

A més, es podrà sol·licitar del licitador aclariments sobre els certificats i documents presentats o requerir-lo per a la presentació d'altres complementaris.

12.1. Serà causa d'exclusió del procediment de licitació la manca de presentació d'algun dels documents que s'han d'incloure en el Sobre 1, llevat que sigui considerada esmenable i s'hagi esmenat en el termini atorgat.

Les proposicions que corresponguin a empresaris exclosos de la licitació quedaran fora del

procediment d'adjudicació i el sobre que les continguin no seran oberts.

12.2. Igualment es procedirà a l'obertura dels sobres núm. 2. Seguidament els Serveis Tècnics de l'entitat valoraran les ofertes contingudes en els Sobres núm. 2 de conformitat amb els criteris d'adjudicació ponderables en base a judicis de valor previstos en el present Plec i elevaran dita valoració a l'òrgan de contractació.

Es podrà sol·licitar dels licitadors la presentació de la informació addicional que a efectes d'aclariment estimi necessària en relació als sobres núm. 2, de la qual haurà de complimentar-se en el termini que s'atorgui a l'efecte, que no podrà ser superior a 5 dies.

12.3. Practicada la valoració dels criteris que depenguin d'un judici de valor, es notificarà als licitadors la data d'obertura de la documentació continguda en el sobre núm. 3. La referida data també es donarà a conèixer a través del Perfil del Contractant. L'obertura del sobre núm. 3 es celebrarà en acte públic, mitjançant la Plataforma Online Microsoft Teams .

12.4. Persones autoritzades a assistir a l'obertura: L'acte d'obertura de les proposicions és públic. No obstant, per tal d'assistir-hi cal sol·licitar ser invitat a la mateixa, comunicant a: mtmarch@paeria.cat abans de les 13:00 hores del dia anterior a l'obertura, l'e-mail i telèfon de la persona que assistirà a la Mesa. En cas contrari, no es podrà accedir a la reunió telemàtica.

Es sol·licitaran els informes tècnics necessaris per a la valoració de les propostes de licitació, que seran estudiades, valorades i ponderades de conformitat amb els criteris d'adjudicació subjectes a judici de valor assenyalats en el present Plec.

Abans de l'obertura del Sobre 3, l'entitat a través del Perfil del Contractant o el mateix dia de l'obertura pública del Sobre 3, amb caràcter previ, donarà a conèixer la valoració obtinguda pels licitadors admesos en relació amb l'oferta continguda al Sobre 2. Aquesta valoració també es publicarà al Perfil del contractant.

Així mateix, també donarà a conèixer, si s'escau, els licitadors exclosos i la causa d'exclusió, i procedirà a l'obertura del sobre 3 de les propostes admeses.

Un cop obertes les propostes contingudes al Sobre 3 i comprovada la documentació incorporada per cadascuna d'elles, s'indicarà aquelles ofertes que hauran estat excloses per no ajustar-se a les bases explicitades en aquest Plec.

Les propostes contingudes en el sobre núm. 3, seran estudiades, valorades i ponderades, de conformitat amb els criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica assenyalats en el present plec.

12.5. Practicada la valoració de les ofertes, i prèvia exclusió de les que no compleixin els requeriments del Plec, es procedirà a avaluar, classificar les ofertes i formular la proposta d'adjudicació al candidat millor puntuat, que elevarà a l'òrgan de contractació.

Per formular dita proposta de classificació es podran sol·licitar els informes tècnics que s'estimin pertinents.

12.6. Es requerirà a l'empresa licitadora proposada com a adjudicatària per tal que, en el termini màxim de 7 dies hàbils presenti la següent documentació:

➤ **En cas de que l'empresa no es trobi inscrita al RELI:**

(i) Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat :

- a) Per a les persones físiques (empresaris individuals i professionals), serà obligatòria la presentació del document nacional d'identitat (DNI), o document que el substitueixi, i del número d'identificació fiscal (NIF), en cas que aquest no consti en el referit DNI.
- b) Per a les persones jurídiques, serà obligatòria la presentació del CIF i de les escriptures de constitució, modificació i adaptació d'estatuts, en el seu cas, degudament inscrites al Registre Mercantil, quan aquest requisit sigui exigible conforme a la legislació mercantil que li sigui aplicable. Quan aquesta inscripció no sigui exigida, l'acreditació es realitzarà mitjançant l'aportació de l'escriptura o document de constitució, de modificació, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes reguladores de l'activitat de l'empresa, inscrits, en el seu cas, en el Registre oficial corresponent.
- c) Si l'empresari actua mitjançant representant o es tracta d'una persona jurídica, cal aportar:
 - c.1.) Document públic d'apoderament, degudament inscrit en el Registre públic corresponent.
 - c.2.) DNI i NIF del representant i del signant de la proposició econòmica.
- d) La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Comunitat Europea, o signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres procedents d'acord amb la legislació de l'estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada, o d'una certificació en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.
- e) La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres no compreses en l'apartat anterior sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.
- f) Tal com s'ha avançat, podran presentar-se ofertes licitades per unions o agrupacions d'empreses que es constitueixin temporalment a l'efecte, sense que calgui la seva formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor. Aquestes empreses restaran obligades solidàriament davant L'EMAU.

En aquests supòsits, tant de persones físiques com jurídiques, cadascun dels seus components acreditaran la seva capacitat, personalitat i representació, essent obligatori indicar en document separat els noms i circumstàncies dels qui la subscriuen, el percentatge de participació de cadascun d'ells i hauran de nomenar un representant o apoderat amb facultats suficients per exercitar els drets i complir amb les obligacions que es derivin del Contracte fins la seva extinció.

El licitador que formi part d'una agrupació o unió d'empresaris que es constitueixi temporalment no podrà concórrer individualment en el mateix procediment o figurar en més d'una agrupació o unió d'empresaris.

En cas que tota o part de la documentació relacionada ja s'hagués entregat a L'EMAU i no hagués estat objecte de cap modificació o actualització, essent per tant de plena vigència, no caldrà que el licitador l'aporti de nou sempre i quan acompanyi degudament complimentada i sota la seva responsabilitat certificació sobre la vigència de l'esmentada documentació, segons el model de l'Annex núm. 6.

- (ii) **Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera:** d'acord amb allò establert a la clàusula 6 del present Plec.
- (iii) **Justificant de constitució de la garantia definitiva.** Si es tracta d'unaaval bancari o d'un contracte d'assegurança de caució, s'hauran de formalitzar segons els models d'aval o certificat que figuren a l'**Annex núm. 7a** i **Annex núm. 7b**, respectivament.

En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.

(iv) **Altra documentació:**

- a) Alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques, en l'epígraf corresponent al objecte del contracte, i últim rebut, sempre que exerciti activitats subjectes i no exemptes de l'esmentat Impost.

Tanmateix, en el cas que l'empresa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció d'aquest impost recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris

- b) Certificat específic de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries expedit per l'Administració Tributària.
- c) Certificat positiu emès per la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- d) Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- e) Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Lleida acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- f) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats.

➤ **En cas de que l'empresa es trobi inscrita al RELI:**

- (i) Document que acrediti la inscripció al RELI i certificació sobre la vigència de les dades que consten en el mateix. Si alguna de la informació referida a l'apartat anterior no consta al RELI o no es trobés actualitzada, haurà de ser aportada a banda.
- (ii) En el cas que s'exigeixi, justificant de constitució de la garantia definitiva. Si es tracta d'una aval bancari o d'un contracte d'assegurança de caució, s'hauran de formalitzar segons els models d'aval o certificat que figuren a l'**Annex núm. 7a i Annex núm. 7b**, respectivament.
- (iii) En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.

(v) Altra documentació:

- a) En el supòsit que l'empresa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció de l'Impost d'Activitats Econòmiques recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris
- b) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats.

En cas de que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva o la resta de la documentació requerida, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia i aportació de la documentació, en el seu cas.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a exigir-li l'import del 3% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, sense perjudici del que s'estableix a la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 71 de la LCSP.

III. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

CLÀUSULA 13.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

13.1. L'Òrgan de contractació adjudicarà el contracte un cop rebuda la documentació indicada en la clàusula anterior.

La resolució d'adjudicació del contracte haurà de ser motivada en els termes que estableix l'article 151 de la LCSP, i es notificarà als licitadors, havent de ser publicada en el *Perfil del contractant* en el termini de 15 dies.

Així mateix, s'indicarà el termini en que s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

Si no hi hagués cap proposició que fos admissible d'acord amb els criteris d'adjudicació del present Plec el procediment es declararà desert.

L'Òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o celebrar el contracte o desistir del procediment d'adjudicació en els supòsits previstos a l'article 152 de la LCSP.

13.2. Les proposicions presentades, tant les declarades admeses com les excloses sense obrir, seran arxivades.

13.3. Transcorreguts els terminis establerts en aquest Plec per l'adjudicació del contracte sense que s'hagi dictat l'acord d'adjudicació, els licitadors tindran dret a retirar la seva proposta, sense dret a cap mena d'indemnització. No obstant, l'òrgan de contractació podrà sol·licitar als licitadors que mantinguin la seva oferta per un termini superior, prèvia comunicació als licitadors i publicació al Perfil de Contractant, mantenint-se la licitació amb aquells licitadors que acceptin la pròrroga. En el cas que els licitadors no indiquin res, s'entendrà que mantenen la seva oferta.

CLÀUSULA 14.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim de dos mesos, a comptar des del dia en que s'hagi notificat l'acte d'adjudicació.

De no atorgar-se la corresponent escriptura pública en el termini assenyat s'entendrà que l'adjudicatari incompleix una condició essencial del contracte, quedant facultada L'EMAU automàticament per resoldre el contracte, sense que l'adjudicatari tingui dret a cap indemnització per danys i perjudicis.

Als efectes oportuns, s'adverteix de l'aplicació de l'article 564-1 al 564-6, tots ells de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya.

CLÀUSULA 16.- GARANTIA DEFINITIVA

La garantia definitiva s'estableix en un 2 % del valor de la promoció per a cada lot

LOT 1: C/ Enric Roca Peralta: 2% de 2.956.014€, és a dir 59.120,28 €

LOT 2: C/ Albi, 10: 2% de 2.374.200 €, és a dir 47.484 €

LOT 3: C/ Albi, 16: 2% de 1.860.000 €, és a dir 37.200 €

LOT 4: C/ Cambrils, s/n: 2% de 2.404.422 €, és a dir 48.088,44 €

Aquesta garantia serà objecte d'actualització de forma decenal (és a dir, acabat cada període de deu anys des de la data de signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície), d'acord amb l'IPC acumulat en el dit període. El superficiari vindrà obligat a notificar l'increment aplicable a L'EMAU i a complementar la garantia definitiva pels mateixos mitjans, segons els càlculs duts a terme d'acord amb la present clàusula, en el termini màxim de 2 mesos des de la finalització del període que hagi de ser objecte de l'actualització.

La garantia definitiva respondrà del compliment per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions imposades pel present plec i de la correcta execució de la obra i de la seva explotació, d'acord amb el que estableix l'article 110 de la Llei 9/2017. D'aquesta manera l'incompliment de qualsevulla de les dites obligacions, habilitarà a L'EMAU a disposar de la garantia definitiva per a compensar-se total o parcialment, per l'import que escaigui i en el que es determini el perjudici o incompliment observat. Qualsevol disposició total o parcial de L'EMAU de l'import de la garantia definitiva suposarà el naixement de l'obligació de l'adjudicatari de complementar novament la garantia definitiva fins a la xifra en la que aquesta es determini, d'acord amb els criteris continguts a la present clàusula.

L'incompliment d'aquesta obligació habilitarà a la resolució del dret de superfície.

IV. CONSIDERACIONS GENERALS

CLÀUSULA 17.- FORMA DE PAGAMENT

L'adjudicatària satisfarà el preu del dret de superfície de la següent manera:

1. Cànon anual: en els primers 10 dies del mes de gener de cada any, l'EMAU emetrà factura de l'import del cànon, que serà abonada per l'adjudicatari per tot abans del dia 20 de gener de cada any

S'estableix una carència en el pagament del cànon de 12 mesos a comptar des de la data màxima prevista per a l'ocupació dels habitatges segons el previst a la clàusula 19.3.

2. Dret de superfície. Caldrà abonar anualment la factura anual a emetre per L'EMAU a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície.

Aquesta factura s'emetrà el 31 de desembre de cada any i s'abonarà abans del dia 30 del mes següent.

3. L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a L'EMAU el 31 de desembre de cada any per la mateixa base imposable que la determinada en el punt anterior, però exempta d'IVA. L'EMAU abonarà la factura dins dels primers 30 dies del mes següent.

Atès que la factura que ha d'emetre L'EMAU pel dret de superfície (anterior subapartat 2 de la present clàusula) i la factura que ha d'emetre l'adjudicatari per la reversió de l'edificació (anterior subapartat 3 de la present clàusula) coincideixen en base imposable, els imports a pagar per L'EMAU i per l'adjudicatari per aquest concepte es poden compensar, quedant únicament com a pagament per part de l'adjudicatari l'import de l'IVA de la factura emesa per L'EMAU pel dret de superfície.

CLÀUSULA 18.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït i subjecta als presents Plecs, s'obliga a la construcció dels habitatges d'HPO i aparcaments i a la posterior destinació dels habitatges al règim de lloguer social.

La Superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis i d'acord al que preveu l'Acord núm. 7 (programa 6) de la Comissió Bilateral, celebrada el 29 de març de 2023, relatiu a la promoció, en règim de col·laboració publico-privada de 114 habitatges de protecció oficial energèticament eficients amb destinació a lloguer social a Lleida, en relació amb l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la Unió Europea — Next Generation EU – a la comunitat autònoma de Catalunya i normativa que li és d'aplicació.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la Superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers, a l'Ajuntament o a L'EMAU, quedant l'Ajuntament i L'EMAU exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'EMAU i l'Ajuntament restaran sempre aliats i al marge de les relacions entre la Superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no seran responsables en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la Superficiària a tots els efectes.

L'edifici s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les previsions dels Plecs, obligant-se la Superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que s'emeti el certificat final d'obra. La Superficiària s'obliga a posar en coneixement de L'EMAU la finalització de les obres mitjançant l'aportació de còpia del corresponent certificat.

L'incompliment dels terminis per a la petició de llicències i/o l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres L'EMAU i la Superficiària formalitzaran una acta protocol·l·lària de finalització de la promoció.

Si la Superficiària incompleix el termini fixat per efectuar la Comunicació de la primera utilització i ús de l'edificació dels habitatges construïts sobre la finca adjudicada objecte del dret de superfície, L'EMAU pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix) en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície.

La finca sobre la que es constitueix el dret de superfície es transmet en l'estat actual, amb la condició de solar urbà i dotat dels serveis corresponents, essent per compte i càrrec de l'adjudicatari la realització de les escomeses que corresponguin per adaptar-les a la construcció.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La Superficiària haurà de realitzar les obres de l'edifici, prèvia obtenció de les preceptives llicències municipals, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el calendari previst als presents Plecs i d'acord amb la proposta oferta per l'adjudicatari.

Un cop extingit el dret de superfície per qualsevol causa, la totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat L'EMAU, sense indemnització o compensació de cap mena.

En aquest sentit, com a molt tard 24 mesos abans de l'extinció del dret de superfície, es procedirà a una revisió integral de l'edifici per part dels tècnics designats per L'EMAU, juntament amb l'adjudicatari i, si és el cas, els seus tècnics. Aquesta visita servirà per tal de verificar l'estat general de l'edifici i les seves instal·lacions, i per tal de determinar quines operacions de manteniment i/o reparacions siguin necessàries abans de la reversió definitiva de la construcció a L'EMAU.

En cas que l'adjudicatari no dugui a terme aquestes operacions, podran ser executades per L'EMAU amb càrrec a la garantia.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb la normativa vigent i les disposicions incloses al present Plec.

La superficiària, restarà obligada a:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial d'acord amb les previsions del present Plec i respectant el planejament vigent.
- c) Sol·licitar les corresponents autoritzacions municipals necessàries per a l'execució de les obres contemplades al projecte, de conformitat amb la normativa urbanística i ordenances municipals vigents.
- d) Assumir totes les despeses necessàries per a la construcció dels habitatges, inclòs les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte.
- e) La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.
- f) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de

les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat. Seran igualment a càrrec de la Superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
 - Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- g) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals i d'altres organismes públics competents d'acord amb la normativa vigent aplicable.
- h) No efectuar divisió en propietat horitzontal dels edificis ni practicar-hi segregacions sense autorització de l'EMAU
- i) Facilitar tota la informació sobre la gestió i el funcionament del projecte que li requereixi L'EMAU, mitjançant la Comissió de seguiment, vigilància i control de l'execució
- j) Aniran a càrrec de l'adjudicatari del dret de superfície els impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
- k) Les altres obligacions resultants de la normativa aplicable.
- l) Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
- m) Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.

CLÀUSULA 19.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Per a cada contracte de constitució i transmissió de dret de superfície que resulti de la licitació de cada lot, s'aplicaran les condicions que es concreten en la present clàusula.

19.1. Objecte

L'EMAU constituirà a favor de la Superficiària un dret de superfície sobre la finca del lot que correspongui, per a destinar-la a la construcció, explotació i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, i d'acord amb els usos i limitacions de preu (en referència als habitatges resultants), que s'estableixen en els presents plecs. En aquest sentit, les condicions delimitadores del dret de superfície que es contenen en els plecs es donaran per reproduïdes en l'escriptura de constitució del dret de superfície, sense necessitat que hi constin expressament, a través de la protocol·lització del seu contingut.

En l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la Superficiària de destinar la promoció edificada a atendre les necessitats d'habitatge de lloguer social, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable, al present Plec i a l'oferta formulada per l'adjudicatària.

19.2. Termini del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat Superficiària revertirà a L'EMAU.

19.3. Terminis per a la construcció de l'edifici d'habitatges

L'adjudicatari del dret de superfície disposarà dels terminis previstos a la RESOLUCIÓ TER/1029/2023, de 27 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next Generation EU i a la Resolució TER/1706/2023, de 16 de maig, per la qual s'obre la convocatòria per a la concessió de subvencions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-Next Generation EU.

L'incompliment d'aquests terminis suposarà un incompliment essencial del contracte, i conseqüentment es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Per a l'ocupació dels habitatges, es fixa un termini màxim de 2 mesos des de la data de concessió de la llicència de primera ocupació. En aquest sentit, no s'exigirà l'ocupació de la totalitat dels habitatges en el dit termini, però sí d'una majoria.

Si la persona adquirent (Superficiària) incompleix, per causes no imputables a L'EMAU, el termini màxim fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta, L'EMAU pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix), en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, corresponguin d'acord amb la normativa vigent que resulti d'aplicació.

La manca d'atenció dins del termini conferit, de qualsevol requeriment d'esmena que formuli l'Administració en qualsevol expedient de qualsevol llicència que hagi d'obtenir preceptivament el superficiari per a executar l'edifici i posar-lo en condicions d'utilització, donarà lloc a l'inici del còmput del termini màxim per a la dita llicència, com si ja hagués estat atorgada.

19.4. Règim econòmic i financer

19.4.1. Finançament

La titular del dret de superfície podrà formalitzar una hipoteca únicament amb l'objecte de garantir els fons necessaris per a finançar la construcció de l'edifici en el que recaigui el dret de superfície i gravant, en tot cas, el seu dret de superfície. La hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent al lliurament de l'edifici al titular del sòl.

L'EMAU facilitarà la inscripció de la dita hipoteca, posposant si és necessari la preferència hipotecària de la condició resolutòria a constituir, darrere la hipoteca. Per tal que L'EMAU consenteixi aquesta posposició, caldrà acreditar que el finançament que dona lloc a la garantia hipotecària es destina íntegrament a la construcció de l'edifici objecte del present dret de superfície.

19.4.2. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament del cànon que resulti de l'adjudicació així com la resta d'obligacions imposades segons la clàusula 2 d'aquest plec.

El cànon s'abonarà per anys natural anticipats, durant el mes de gener de cada any, mitjançant l'oportuna domiciliació bancària en el compte que assenyali la Superficiària. El cànon serà actualitzat cada any en la mateixa proporció en que hagi variat els dotze mesos precedents de l'IPC del conjunt de l'Estat que publiqui l'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi.

S'estableix una carència en el pagament del cànon de 12 mesos a comptar des de la data màxima prevista per a l'ocupació dels habitatges segons el previst a la clàusula 19.3.

19.5. Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, la Superficiària assumirà les següents despeses:

- El cost de construcció de les obres
- Els treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en tot moment, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments.
- En general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.
- Les despeses corresponents a l'adaptació de les instal·lacions i els edificis a la normativa que resultin vigent en cada moment i dintre els terminis legals concedits a tals efectes.
- Les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.
- Els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
- Les despeses necessàries per a dur a terme una revisió o auditoria sobre l'estat de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, cada 5 anys.

En tot cas, si malgrat això, L'EMAU realitzés algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la Superficiària, sens perjudici de la facultat de resoldre el dret de superfície, en el seu cas.

En el moment de l'extinció del dret de superfície, la superficiària haurà d'entregar a L'EMAU l'immoble resultant de la promoció en perfecte condicions d'ús i manteniment, havent-se realitzat les revisions i reparacions oportunes abans de l'entrega a L'EMAU.

L'EMAU en tot moment podrà:

1. Exigir i procedir a l'entrada a l'edifici i a totes les seves dependències, sempre i quan ho comuniqui amb una anticipació mínima de 10 dies hàbils a la superficiària i, en el seu cas, obtingui el permís de les persones usuàries dels diferents habitatges i locals integrants de l'edifici.
2. Exigir a la superficiària l'exhibició dels contractes d'arrendament i/o cessió dels habitatges de l'edifici, així com de la comptabilitat, factures i despeses de la superficiària referents a l'edifici.
3. Exigir a la superficiària l'exhibició de la documentació acreditativa de l'estat de pagament del préstec hipotecari que gravi la finca i/o de les assegurances.
4. Exigir a la superficiària l'acreditació del correcte estat de manteniment de les instal·lacions de l'edifici, a través de l'exhibició dels contractes i/o factures corresponents als manteniments que imperativament siguin exigibles d'acord amb la normativa.

19.6. Despeses i tributs

La Superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin de la constitució del dret de superfície i de la seva posterior elevació a públic, del seu compliment i inscripcions registrals, de conformitat amb la normativa aplicable.

Igualment la superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin en relació a la constitució de les condicions resolutòries regulades en el present plec, de la seva inscripció registral i cancel·lació.

La superficiària també assumirà les despeses, impostos i tributs relatives a la constitució i cancel·lació de la hipoteca que es pugui constituir sobre el dret de superfície, així com la seva inscripció registral.

19.7. Obligacions i drets de la superficiària durant l'explotació del dret de superfície

Seràn obligacions i drets de la Superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.
- b) Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de l'EMAU i d'altres organismes públics competents.
- c) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.

- d) D'acord amb el present Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de L'EMAU per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
- e) Satisfer puntualment el pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, gravi l'immoble.
- f) Si s'escau, dur a terme, per ella mateixa, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- g) D'acord amb el present Plec, destinar els habitatges al règim de lloguer social per a l'ús d'habitatge habitual, quedant prohibit l'atorgament per la superficiària de contractes de lloguer o cessió d'ús en relació als habitatges, per a finalitats diferents.
- h) Fixar com a preu màxim del lloguer el previst en les fitxes tècniques ANNEX 1 adjuntes al present plec.
- i) Executar al seu càrrec la construcció de l'edifici, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici serà per a la Superficiària de la finca.
La Superficiària de la finca es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament els ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. Ni L'EMAU ni l'Ajuntament no assumiran cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.
- j) La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a L'EMAU, l'Ajuntament o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de la propietat i de l'Ajuntament, respecte dels quals la Superficiària no restaran en relació de dependència, a efectes penals.
A aquests efectes, la Superficiària de cadascuna de la finca haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions, i la responsabilitat civil derivada de la seva utilització, que en tot cas serà responsabilitat de la superficiària. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.
- k) Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a L'EMAU.
En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.
En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de L'EMAU o de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.
- l) No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de part d'ells ni tampoc la destinació dels habitatges a cap activitat econòmica.
- m) Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.
- n) La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que s'estableixi en el plec o la requereixi L'EMAU o l'Ajuntament. En aquest sentit, posarà a disposició de L'EMAU tota la documentació relacionada amb la edificació i la

seva explotació que li sigui sol·licitada.

- o) Abonar el cànon anual durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrroques incloses si s'escau, amb excepció del termini de carència previst en aquest plec.
- p) Assumir els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
- q) Assumir les despeses i impostos derivades de la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es que corresponguin, i de la seva inscripció registral i liquidació tributària.
- r) Assumir les despeses i impostos corresponents a la cancel·lació de la hipoteca que pugui constituir la superficiària.
- s) Posar a disposició de L'EMAU un telèfon de contacte i un correu electrònic per tal de que aquesta pugui dirigir-s'hi, tot designant un interlocutor per a L'EMAU als efectes del present contracte.
- t) Resoldre les incidències que li siguin manifestades per part dels usuaris dels habitatges, quan sigui contractual o legalment escaient.
- u) Sotmetre les discrepàncies amb els usuaris dels habitatges i els locals, a la mediació de l'Ajuntament, restant el superficiari obligat a acatar les resolucions que en aquest sentit, emetin els serveis municipals.
- v) Formar part de les comissions de seguiment i control dels drets de superfície adjudicats, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
- w) Les altres obligacions resultants d'aquest Plec i de la normativa aplicable.

19.8. Obligacions i drets de L'EMAU

Seràn obligacions i drets de L'EMAU, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de la Superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec.
- b) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la Superficiària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti L'EMAU o l'Ajuntament, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Autoritzar expressament a la Superficiària per tal que sobre el dret de superfície de la finca adjudicada, sobre l'edifici i les entitats resultants un cop atorgada l'escriptura d'obra nova i, en el seu cas, de constitució del règim de propietat horitzontal; puguin constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits per finançar la construcció de l'edifici d'habitatges, construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de les obres i proporcional al desenvolupament d'aquestes, en els termes que s'estableixin en el present Plec i en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura podran quedar posposades a l'hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes tinguin caràcter preferent.
- d) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.
- e) Entregar la possessió de les finques lliures, vàcues i expedites, i amb les càrregues que consten a les notes simples que s'acompanyen, el dia de la formalització de l'escriptura pública.

19.9. Destí i gestió dels habitatges

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva, a lloguer social i d'acord amb el que estableixen les fitxes tècniques ANNEX 1 que s'adjunten el present plec, a través de contractes d'arrendament en els que s'especificarà que són per a ús de domicili habitual i permanent, sense que sigui possible destinar-los en cap cas a altres usos, ni en especial, a activitats econòmiques.

La gestió dels habitatges per part de la Superficiària s'haurà de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de Superficiària.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la Superficiària amb tercers, de caràcter translatiu, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per a L'EMAU o per l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de L'EMAU o l'Ajuntament.

El preu màxim del lloguer serà l'establert en fitxes tècniques ANNEX 1 establertes en el present plec el que s'estableixi en la proposta adjudicatària, que haurà de respectar en tot moment el límit màxim de preu derivat de l'aplicació de l'Índex de referència, o índex substitutiu que resulti aplicable. Si l'adjudicatari optés, complint els requisits, per la qualificació voluntària de la promoció com a habitatges amb protecció oficial, total o parcialment, s'haurà de subjectar als preus de referència i règim jurídic com a HPO.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer sense tenir dret els llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer/cessió d'ús. No obstant això, L'EMAU tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadora, si s'escau, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

Pel que fa als destinataris de la promoció, seran seleccionats lliurement per l'adjudicatari.

Les situacions d'impagament de les rendes de lloguer es gestionaran d'acord amb la legislació vigent aplicable, per part del superficiari.

19.10. Hipoteca de la propietat superficiària

La Superficiària, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstecs o crèdits concedits amb l'únic objecte de finançar la construcció de l'edifici objecte del present dret de superfície.

L'EMAU autoritzarà de forma expressa a la superficiària per tal que sobre la finca descrita, pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor de qualsevol entitat de crèdit o de serveis financers per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la promoció i construcció dels habitatges i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització la construcció i proporcional al desenvolupament d'aquesta, de tal manera que l'EMAU DE LLEIDA SL podrà autoritzar la posposició de les condicions resolutòries que s'imposin a l'escriptura

respecte de la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, prèvia sol·licitud i justificació de la posposició per part de la superficiària, i consentir que la hipoteca que es constitueixi tingui rang preferent a les obligacions i condicions pactades en aquesta escriptura.

Aquesta clàusula de posposició quedarà expressament condicionada al fet que el préstec hipotecari tingui com a causa de concessió el finançament de la construcció a executar en els solars objecte del dret de superfície.

En tot cas, es configura com a condició resolutòria l'impagament de més de 2 venciments successius o de 6 venciments alternatius del dit préstec hipotecari, per part de la superficiària.

A aquests efectes, la Superficiària haurà de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant de l'EMAU, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.

La superficiària vindrà obligada a cancel·lar registrament la garantia hipotecària de forma prèvia a l'extinció del dret de superfície, essent en qualsevol cas al seu càrrec, aquesta obligació.

Autoritzada i constituïda la hipoteca per part de la superficiària, si aquesta incorregués en l'impagament de dos o més dels seus venciments del préstec hipotecari, i, sempre i quan, prèviament fos requerida extrajudicialment o judicial per l'entitat creditícia hipotecant per cancel·lar els debits pendents de pagament, seria causa d'extinció del dret de superfície i, per tant del dret d'ús sobre l'esmentada finca. En aquest sentit, L'EMAU en tant que titular del dret del sòl podrà o bé subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

L'EMAU podrà exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la cooperativa superficiària, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes obligacions i del seu eventual incompliment.

19.11. Condició resolutòria

Sense perjudici de l'establert al present Plec en relació al règim d'execució de les obres, s'estableixen com a incompliments greus del dret de superfície, que habilitaran a la resolució del contracte per incompliment del superficiari, els que es detallen a continuació:

1. L'Incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències per un període superior a 6 mesos.
2. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
3. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
4. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per L'EMAU per a verificar el compliment de les condicions del present plec, i en especial, la manca d'exhibició de la documentació per calcular el cànon, o la inexactitud en aquesta documentació.
5. La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.

6. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
7. L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a residència habitual dels usuaris, quan aquest incompliment vingui motivat per l'actuació negligent o culposa per part de la superficiària.
8. L'incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa, i que suposi un cost superior a 3.000.- €.
9. La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).
10. La manca d'assistència a les reunions de la comissió de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
11. La manca de pagament de 2 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.
12. La manca d'acatament de les resolucions del servei de mediació municipal.
13. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.
14. L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs.
15. La declaració de concurs de la superficiària.
16. L'incompliment de l'Acord núm. 7 (programa 6) de la Comissió Bilateral, celebrada el 29 de març de 2023, relatiu a la promoció, en règim de col·laboració publico-privada de 114 habitatges de protecció oficial energèticament eficients amb destinació a lloguer social a Lleida, en relació amb l'execució dels programes d'ajuda en matèria de rehabilitació residencial i habitatge social del pla de recuperació, transformació i resiliència - finançat per la Unió Europea — Next Generation EU – a la comunitat autònoma de Catalunya i normativa que li és d'aplicació.
17. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del present plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, o que doni lloc a un perjudici a L'EMAU per import superior a aquesta xifra.

Qualsevol dels anteriors incompliments, en tenir la consideració de greus, donaran lloc a la resolució del contracte per incompliment de la superficiària, i per tant, sense dret a indemnització. Aquesta resolució, quedarà emparada per la conseqüent condició resolutòria, que s'establirà en l'escriptura de constitució del dret de superfície, i que quedarà condicionada als dits incompliments.

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a L'EMAU SL per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles els plànols i Memòria de l'Arquitecte director de les obres, Llicències, Projectes, etc.).

Així mateix, s'estableix com a condició resolutòria el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes a què fa referència l'article 97.2.a) del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la Superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció de l'esmentat requeriment.

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la Superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

19.12. Causes d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

1. La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
2. La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a L'EMAU, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre L'EMAU i la Superficiària.
5. La resolució acordada per L'EMAU per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos.
6. La defunció o l'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per L'EMAU.
7. La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de L'EMAU, en aplicació de les condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.

19.13. Efectes generals de l'extinció o resolució del dret de superfície.

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, L'EMAU farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la Superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en el present Plec.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la Superficiària per qualsevol motiu, caldrà notificar, de forma fefaent, a la Superficiària i a la persona usuària de l'habitatge aquesta extinció, mitjançant comunicació escrita, en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, la superficiària disposarà d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La resolució anticipada del dret de superfície, per qualsevol motiu (inclòs l'interès públic), donarà lloc a la compensació al superficiari, que s'establirà sota la base de compensar-li la inversió executada i no amortitzada per a la construcció de l'edificació.

En tot cas, del preu així determinat es deduiran tots aquells costos i/o despeses que fossin imputables al superficiari i que aquest no hagués eventualment abonat, tals com (a títol enunciatiu i no limitatiu): saldo pendent de la hipoteca, import de les despeses de cancel·lació, import dels danys a càrrec del superficiari que presentin l'edifici i/o les seves instal·lacions, penalitats o incompliments no satisfets a càrrec del superficiari, etc. També se'n deduiran els danys i perjudicis que L'EMAU estimi que se li han ocasionat, en cas que la resolució vingui motivada per l'incompliment del superficiari. En aquest cas, L'EMAU podrà compensar aquests imports de la quantitat a satisfer al superficiari, determinada d'acord amb el paràgraf anterior.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari que no tinguin preferència a la condició resolutòria, i per tant amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges i els locals, si s'escau.

Si la Superficiària no lliura voluntàriament a L'EMAU la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, L'EMAU podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament, amb les despeses corresponents a càrrec de la Superficiària.

Les quantitats resultants de les liquidacions anteriors, hauran de ser abonades a la superficiària, en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la resolució del dret de superfície.

Les quantitats que hagin de ser abonades a la superficiària quedaran afectes, en qualsevol cas, al pagament del saldo pendent préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per finançar la construcció, i a les despeses de cancel·lació del mateix, que també seran a càrrec del superficiari.

CLÀUSULA 20.- ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA

A més de les obligacions establertes en la normativa vigent d'aplicació i les específiques del dret de superfície, l'adjudicatària estarà obligada a:

- a. Designar una persona responsable de la perfecció del contracte;
- b. Guardar reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió del mateix.

- c. Respectar, en tot cas, les prescripcions relatives a la protecció de dades, Reglament General (UE) 2016/679 de Protecció de Dades (RGPD) i normes que el desenvolupin.
- d. Vetllar perquè totes les accions del contracte garanteixin el respecte als principis de no discriminació i igualtat de tracte relatius a la no discriminació per raó de sexe, orientació sexual, identitat de gènere, ideologia, nacionalitat, raça, ètnia, religió, edat, diversitat funcional o de qualsevol altre índole i la dignitat i llibertat de les persones.
- e. Facilitar i aportar, en el seu cas, la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- f. Adoptar una conducta èticament exemplar i obligar-se a actuar per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes i adequant la seva activitat a l'efecte, assumint particularment les obligacions recollides en l'Annex de *Principis ètics i regles de conducta*, que s'adjunta com a **Annex núm. 8**.
- g. Acceptar que el preu de la transmissió és global i no per raó de la superfície -d'acord amb el previst a l'article 621-50.3 de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, per la que s'aprova el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya-, en el sentit que no tindrà lloc augment o disminució de preu, encara que resulti major o menor cabuda dels metres o números referits en la documentació que revesteix caràcter contractual.
- h. Comparèixer per formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, segons l'oferta que resulti adjudicatària, davant el Notari que designi L'EMAU, en el lloc i data que determini també L'EMAU.
- i. Satisfer el preu de la transmissió, en els termes que resultin del present Plec i de l'oferta adjudicatària.
- j. Inscriure la transmissió del títol i la constitució de la/es condició/ons resolutòria/es en el Registre de la Propietat.
- k. Assumir les despeses i els tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió del dret de superfície sobre el sòl, la declaració d'obra nova i divisió horitzontal (en el seu cas), la constitució i cancel·lació de la/es condició/resolutòria/es, i la constitució i cancel·lació de la hipoteca.
- l. Cancel·lar registradament la hipoteca constituïda pel superficiari, assumint totes les despeses derivades del referit tràmit, abans de la data fixada per a la finalització del termini dels drets de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.
- m. Comunicar la constitució del dret de superfície a l'òrgan de Gestió Tributària en el termini màxim de 30 dies a comptar des de la formalització de l'escriptura pública.
- n. Qualsevol altra obligació que resulti del present Plec, de la documentació que revesteix caràcter contractual o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

CLÀUSULA 21.- CESSIÓ

Resta prohibida la cessió total o parcial dels drets i obligacions dimanants del contractes a favor terceres persones físiques o jurídiques, mentre no hagi estat formalitzada l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície. Amb posterioritat, qualsevol cessió total o parcial del contracte, requerirà d'una prèvia i expressa autorització de L'EMAU., que comprovarà que el cessionari gaudeixi de condicions de solvència tècnica i econòmica iguals o superiors a les previstes en el present Plec.

Resta prohibida la transmissió del dret de superfície en cas que el superficiari estigui en situació d'incompliment de les obligacions que li siguin exigibles en virtut del present plec i/o de l'escriptura de constitució.

Quan el superficiari sigui una persona jurídica quin únic actiu sigui el dret de superfície objecte d'aquest plec, la transmissió de les seves participacions s'assimilarà a cessió del contracte.

CLÀUSULA 22.- PENALITZACIONS**22.1. Generalitats**

L'incompliment de les obligacions contingudes en el plec i en el contracte, comportarà la imposició al superficiari de les penalitzacions establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

El regim de penalitzacions s'aplicarà per par de L'EMAU sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, L'EMAU podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

El regim d'incompliments i penalitzacions previst en aquesta clàusula, és independent de les infraccions i sancions alienes al vincle pròpiament superficiari, que es regiran pels seus propis principis i normes. Tanmateix, quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes o falta, L'EMAU podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent.

La signatura del contracte per part del superficiari implicarà l'acceptació del regim de penalitzacions recollit en aquesta clàusula.

Els incompliments del superficiari, als efectes del règim de penalitzacions, es classifiquen en greus i lleus.

22.2. Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Incomplir els terminis màxims per a executar la obra i/o per a demanar-ne les llicències necessàries per a la seva construcció i posada en condicions d'utilització, així com no pagar dins del termini establert, el cànon anual aplicable.
- b) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants

del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.

- c) No satisfer les obligacions laborals, de seguretat social, i/o de naturalesa tributària per part del superficiari, o bé no contractar o no satisfer la prima de l'assegurança de l'edifici incomplint el disposat en el present plec.
- d) No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs i/o a la proposta de l'adjudicatari, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador.
- e) No subministrar a L'EMAU la informació que aquesta pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació.
- f) Obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de L'EMAU.
- g) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment.
- h) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- i) Ésser sancionat amb sanció administrativa ferma per una infracció molt greu de la Llei 18/2007 o la norma que la substitueixi, en relació a qualsevol dels habitatges integrants de l'edifici.
- j) No resoldre en els terminis indicats a la oferta, les incidències que hagin estat objecte de reclamació per part dels usuaris dels habitatges que integren la construcció.
- k) Incórrer en quatre infraccions lleus.

22.3. Incompliments Lleus

Constitueixen incompliments lleus:

- a) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.
- b) La infraocupació dels habitatges. Es considerarà que existeix aquesta infraocupació quan es mantinguin desocupats per causes imputables al superficiari un percentatge superior al 33% dels habitatges per un termini superior a 6 mesos.
- c) La manca de la realització d'operacions de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però sí per la lex artis constructiva.
- d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.
- e) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es

pugui considerar incompliment greu.

22.4. Import de les Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

- a) Incompliments lleus seran sancionats amb una penalitat de fins a 3.000 €.
- b) Els incompliments greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 3.001 a 60.000 €.
- c) Les penalitats seran imposades per acord de la Comissió de seguiment, i prèvia audiència i contradicció dels elements de prova per part del superficiari, que tindrà dret a ser escoltat, presentar documentació i ser assistit pels seus assessors legals, en la sessió que tingui lloc per a la imposició de la penalitat que pertorqui.

En la imposició de penalitzacions la Comissió de Seguiment haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat de l' incompliment i la penalització aplicada, considerant especialment els següents criteris de graduació: i) El tipus d'incompliment, ii) la importància econòmica, iii) l'existència d' intencionalitat, iv) la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix, v) la reincidència al incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i vi) el benefici obtingut pel superficiari.

L'import de les penalitzacions s'actualitzarà anualment de conformitat amb la variació experimentada per l'IPC (aplicable a l'actualització dels contractes d'arrendament) o l'índex que el substitueixi.

Per a imposar una penalitat, prèviament la Comissió de seguiment haurà de donar un tràmit d'audiència a l'adjudicatari, per un termini mínim de 15 dies, per tal que aquest formuli al·legacions. L'acord que s'adopti per a atorgar aquest tràmit, caldrà que especifiqui clarament els fets i proves en els quals es fonamenta la imposició de la penalitat que es proposa.

Formulades les al·legacions o, en el seu cas, transcorregut aquest termini, la Comissió de Seguiment adoptarà la decisió que correspongui.

L'import de la penalitat imposada per la Comissió de Seguiment, serà exigible al superficiari en el termini d'un mes des de la seva notificació. En cas de manca de pagament de la penalitat, L'EMAU podrà deduir-ne l'import amb càrrec a la garantia definitiva. En aquest cas, el superficiari vindrà obligat a complementar l'import de la garantia definitiva fins a la xifra que sigui preceptiu, d'acord amb la clàusula 16 del present plec, en el termini màxim de dos mesos, des que es produeixi el càrrec, havent d'assumir, en el seu cas, les conseqüències derivades del fet de no mantenir la garantia definitiva en l'import pactat.

CLÀUSULA 23.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'execució del contracte serà dirigida i gestionada exclusivament per l'adjudicatària, que assumeix tot el risc empresarial del mateix. L'adjudicatària designarà, en cada moment, les persones que executaran el contracte (incorporant l'equip ofert en la seva proposta) i dictarà les directrius oportunes per garantir el correcte desenvolupament del contracte.

L'adjudicatària aportarà els seus mitjans tècnics, materials, organitzatius i humans per garantir una correcta execució, designarà el personal capacitat i especialitzat que, al seu càrrec i en el seu nom, desenvolupi les tasques necessàries per la compliment de l'objecte del contracte i haurà de garantir que el personal assignat tingui la qualificació, la formació i el nivell professional adequat a les prestacions a realitzar, sense que l'adjudicatària es pugui desvincular de l'execució en cap cas.

Corresponen a L'EMAU, o a qui actuï pel seu encàrrec o delegació, les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres. A aquests efectes, podrà requerir a la Superficiària la documentació oportuna en relació a l'execució de les obres i la posterior explotació de la promoció, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària.

Amb una periodicitat anual (gener de cada any) l'adjudicatària haurà de presentar una auditoria específica del compliment de les condicions establertes en el present Plec. En cas que es produeixin circumstàncies imprevistes que ho justifiquin, L'EMAU podrà requerir la presentació d'una auditoria extraordinària fora del termini anual esmentat.

CLÀUSULA 24.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions generals d'execució serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per un representant de L'EMAU, un de l'Ajuntament de Lleida i dos representants de la Superficiària adjudicatària.

Correspon a les comissions de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la Superficiària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la Superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la Superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici i els habitatges, i aparcaments construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i construïts per la Superficiària.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

Per al funcionament i presa de decisions de la Comissió regirà allò que disposi la Llei 40/2015 per al funcionament dels òrgans col·legiats del sector públic, o la norma que en aquest sentit la substitueixi.

Les comissions de seguiment i control exerciran les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Plec i la normativa en vigor reconeix a L'EMAU i/o a l'Ajuntament de Lleida.

Les comissions de seguiment i control estaran presidides per un representant de L'EMAU, que tindrà vot diriment.

Les comissions de seguiment i control treballaran de forma continuada durant tota la vigència dels drets de superfície i podran reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys un cop l'any.

CLÀUSULA 25.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

En el present procediment no es preveuen causes de modificació contractual.

CLÀUSULA 26- PROTECCIÓ DE DADES

27.1. De conformitat amb el què disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i Garantia dels Drets Digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament General de Protecció de Dades) es deixa constància del següents extrems:

- a. La documentació requerida per a licitar en el present procediment que contingui dades de caràcter personal és necessària per a la participació en el mateix.
- b. En relació amb la documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors/es, personal tècnic, col·laboradors/s, etc.), el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a L'EMAU, amb la finalitat de licitar en el present procediment, podent ser requerit en qualsevol moment per a la seva demostració.
- c. La documentació presentada pels licitadors serà dipositada a les oficines de L'EMAU i serà tractada per L'EMAU per a la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per a donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractes del sector públic que sigui d'aplicació a L'EMAU. Els destinataris d'aquesta informació seran la pròpia L'EMAU així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a la mateixa.

27.2. Aquestes i altres dades de caràcter personal necessàries per a la gestió del contracte un cop s'hagi adjudicat, s'incorporaran a una plataforma digital contractada per L'EMAU, amb la finalitat del registre de les dades de contacte de les empreses proveïdores (i persones físiques) i, especialment, a efectes de control de les seves obligacions que legalment s'estableixin en cada cas per a donar compliment a la legislació en matèria de Prevenció de Riscos Laborals.

27.3. La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a L'EMAU a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte. Les dades es mantindran durant el termini de prestació de serveis objecte del contracte i el temps que legalment s'estableixi per a complir les obligacions legals i tributàries que se'n derivin.

27.4. Als efectes previstos en la present clàusula, els licitadors hauran d'aportar una declaració responsable, de conformitat amb el model que s'adjunta com a Annex núm. 3. Aquesta declaració s'inclourà en el sobre 1.

27.5. Que el licitador s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril de 2016, (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable.

27.6. La documentació o informació que es desprengui o a la qual tingui accés el contractista amb ocasió de la prestació de les obligacions derivades del contracte, i que corresponen a L'EMAU com a responsable del fitxer de dades personals, té caràcter confidencial i no podrà ser objecte de producció total o parcial per cap mitjà o suport, no se'n podrà fer ni tractament ni edició informàtica, ni transmissió a terceres persones fora de l'estricta àmbit de l'execució directa del contracte, ni tan sols entre la resta del personal que tingui o pugui tenir el contractista. Aquest deure de confidencialitat es mantindrà durant tot el termini de l'execució dels treballs, i una vegada finalitzats i lliurats aquests, durant els següents 5 anys.

ANNEX 1

Fitxes tècniques

Veure document adjunt

ANNEX NÚM. 2

DECLARACIÓ RESPONSABLE GENERAL

El Sr., amb DNI núm., actuant en nom i representació de (licitador), en la seva condició de i amb poders suficients per subscriure la present declaració responsable, assabentat de la convocatòria del procediment de contractació per a l'adjudicació del Contracte, essent l'entitat contractant EMAU DE LLEIDA SL, amb el número de referència del expedient,

DECLARA RESPONSABLEMENT:

1.- Que el signant de la present declaració ostenta la representació legal per actuar en nom i representació de l'empresa [.....].

2.- Que les dades d'identificació concretes de (licitador) són:

- Denominació de la societat: [.....]
- NIF [.....]
- Adreça postal: [.....]
- Persona de contacte: [.....]
- Telèfon: [.....] - Fax: [.....]
- Correu electrònic (a efectes de notificacions derivades de la present licitació): [.....] - Adreça internet (adreça de la pàgina web) (si escau): [.....]

3.- Que l'empresa no/si està participant en el present procediment de contractació juntament amb altres.

(en cas de resposta afirmativa)

(a) *indiqui's la funció del licitador dins del grup (responsable principal, responsable de comeses específiques ...): [.....]*

(b) *identifiqui's als altres operadors econòmics que participen en el procediment de contractació conjuntament: [.....]*

(c) *si escau, nom del grup participant: [.....]*

4.- Que l'empresa:

___ SI ___ NO està inscrita en el Registre electrònic d'empreses licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.

5.- Que l'empresa que representa compleix les condicions establertes legalment per contractar amb el sector públic i compleix tots i cadascun dels requisits d'aptitud, capacitat i solvència (econòmica i financera, tècnica i professional) establerts en el Plec que regula la present licitació i està en disposició de poder-ho acreditar en el moment que sigui requerida.

Conseqüentment, es compromet en el moment que sigui requerit per L'EMAU a aportar, en el termini requerit, la documentació acreditativa de la capacitat, aptitud i solvència exigida al procediment.

Igualment declara que disposa de les autoritzacions necessàries per a exercir la seva activitat i especialment l'adquisició dels referits immobles.

6.- Que l'empresa **[no/si]** acredita la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats per satisfer els requisits mínims de solvència establerts al plec de condicions que regeixen la present licitació. **(en cas de resposta afirmativa: s'hauran d'indicar els mitjans i empreses a les quals recorre)**

A aquests efectes, es compromet a aportar el compromís per escrit amb dita/es entitat/s en el moment que sigui requerit¹, o es faci constar expressament per part de les 2 entitats l'assumpció de l'obligació de pagament del preu de la compra-venda.

7.-Que ni l'empresa que representa ni els seus administradors i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP, sobre prohibicions de contractar, o en la legislació mercantil vigent per causes d'incompatibilitat, conflicte d'interessos, etc.

8.- Que el licitador està donat d'alta a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i al corrent del seu pagament.²

9.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb l'Estat.

10.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb la Generalitat de Catalunya.

11.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions amb la Seguretat Social.

12.- Que l'empresa que representa no té deutes tributaris amb l'Ajuntament de Lleida.

13.- Que accepta que la documentació annexada al Plec té caràcter contractual.

14.- Que l'empresa està al corrent de les altres obligacions que li corresponguin relatives al pagament d'impostos, tant en el país en el que està establert com en l'Estat espanyol.

15.- Que l'empresa no ha incomplert les seves obligacions en els àmbits de la legislació laboral, social ni mediambiental.

16.- Que l'empresa no té coneixement de cap conflicte d'interès amb L'EMAU degut a la seva participació en el present procediment de contractació.

17.- Que l'empresa que representa compleix i es compromet a complir els principis ètics i regles de conducta indicats per L'EMAU assumint-ne les responsabilitats del seu incompliment (segons Annex núm. 8).

18.- Que en la seva condició d'empresa estrangera es sotmet a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directament o indirectament es derivessin del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués

correspondre-li. **(Només en cas de submissió jurisdiccional de les empreses estrangeres).**

19.- Que s'acompanya a la present declaració compromís de constitució de la *Unió temporal d'empresaris*. **(Només en cas de que l'oferta es presenti per part d'una UTE).**

20.- Que el signant de la present declaració declara formalment que la informació que ha facilitat en la present licitació de..... és exacte i veraç i que és coneixedor de les conseqüències d'una falsa declaració.

I als efectes oportuns, se signa la present declaració responsable, a de de

Signatura

¹ Només en el cas que l'empresa recorri a capacitats d'altres entitats per acreditar la solvència requerida.

² Quan s'exerceixin activitats subjectes a aquest impost.

ANNEX NÚM. 3**DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE PROTECCIÓ DE DADES**

El sotasignant, en nom i representació de la societat, declara:

- 1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte, que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a l'EMPRESA MUNICIPAL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA SL amb la finalitat de licitar en el present procediment.
2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679 de 27 d'abril de 2016 (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable, i a mantenir la confidencialitat de tota aquella informació a la que tingui accés per a l'execució del contracte en els termes contemplats en el Plec de clàusules particulars del contracte.....
3. Que, en relació a les dades de la seva empresa que facilita en aquesta licitació, dóna el seu consentiment exprés a l'EMAU, per a que siguin tractades d'acord amb l'objecte i finalitat d'aquesta licitació, això és, l'adjudicació del contracte
4. Que dóna el seu consentiment exprés a l'EMAU per a que pugui tractar les dades que facilita en aquelles activitats necessàries per tal d'adjudicar el contracte
5. Que coneix que el responsable del tractament de les dades facilitades és la societat l'EMAU, i que el domicili al qual es pot adreçar per tal de poder fer les rectificacions, modificacions o revocacions és Cavallers, 10-12, 1r pis de Lleida.
6. Que designa com a informació confidencial facilitada per aquesta licitació, la següent:

Signatura electrònica

ANNEX NÚM. 4

MODEL DE PROPOSTA I DE REFERÈNCIES QUINA VALORACIÓ DEPÈN DE FÓRMULESAUTOMÀTIQUES

1

LOT NÚM. ____

El Sr. , en nom i representació de la societat....., amb residència a carrer..... núm., assabentat de l'anunci publicat al Perfil del Contractant, i de les condicions i requisits que s'exigeixen per a l'adjudicació de, es compromet en nom (propri o de l'empresa que representa) a realitzar-les amb estricta subjecció a les següents condicions:

A) EQUIP TECNIC

Posar a disposició del projecte un equip professional -propri o extern- solvent, integrat pels següents perfils, tots ells amb experiència mínima en la seva matèria, consistent en la participació en un concret projecte durant els darrers 10 anys i que hagi culminat, és a dir, que estigui completament executada i en servei:

- la promoció, construcció, explotació.
- la gestió dels habitatges de lloguer resultants de la promoció.
- la gestió social de parcs de lloguer basada en l'acompanyament i treball per millorar les condicions socioeconòmiques del arrendataris.
- la mediació en conflictes vinculats a l'habitatge.

(L'equip mínim s'acreditarà mitjançant una relació dels seus membres, amb identificació del Director/a, a la qual s'acompanyaran les titulacions acadèmiques originals o compulsades o certificats de col·legiació emesos pels Col·legis professionals corresponents, i currículum vitae.

(L'experiència s'acreditarà mitjançant Certificat de l'empresa o de l'Administració per a la qual s'hagi realitzat el projecte.)

- 1- Titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses. : ____ SI ____ NO
(marqueu amb una X a l'esquerra de l'opció escollida)
- 2- Titulat superior en arquitectura. : ____ SI ____ NO
- 3- Titulat en enginyeria de l'edificació. : ____ SI ____ NO
- 4- Titulat superior en dret. : ____ SI ____ NO
- 5- Incorpora treballador/a social per a donar suport als usuaris dels habitatges: ____ SI ____ NO
- 6- Incorpora especialista en mediació, amb experiència en gestió de comunitats veïnals: ____ SI ____ NO

B) Proposa incorporar mesures d'autoconsum d'electricitat en l'edifici? _____ SI _____ NO

C) El sol·licitant és una Societat Cooperativa: _____ SI _____ NO

D) Experiència en projectes addicionals en gestió de lloguer: indicar el nombre _____

S'acreditarà documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectivaparticipació de la licitadora en la gestió.

E) Percentatge de baixa a aplicar en el lloguer dels habitatges sobre el preu que resultaria de l'aplicació del preu establert en fitxa tècnica respecte del preu del lloguer

-----%

¹ Presentar un annex separat per a cada lot en el que es vulgui participar.

ANNEX NÚM. 5

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

a) Subjectes a judici de valor (fins a 49 punts)

1. El Pla econòmic i financer (fins a 12 punts)

El Pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de lloguer amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per **finançar** l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de lloguer durant la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i aliens.

2. Proposta arquitectònica (fins a 12 punts)

Proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges amb certificació energètica de nivell A, de local/s comercial/s i d'aparcaments. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim d'una sola pàgina i una explicació gràfica en un màxim de dues pàgines, tot en format electrònic

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a. La capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i els elements compositius que el defineixen. **(fins a 3 punts)**.
- b. La racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis). **(fins a 3 punts)**.
- c. La racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions. **(fins a 3 punts)**.
- d. El plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica. **(fins a 3 punts)**.

3. Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu (fins a 12 punts)

Esdetallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, que serà especificativa dels mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió. La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a. Les rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. **(fins a 4 punts)**
- b. Pla de manteniment de la construcció executada i el manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. **(fins a 4 punts)**
- c. Pla de control i auditoria de la construcció executada, per tal de verificar-ne l'estat, periodicitat dels controls i millores previstes en el manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, respecte dels mínims exigits pel Codi Tècnic **(fins a 4 punts)**.

4. Pla de gestió dels lloguers de l'edifici **(fins a 13 punts)**.

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i model de gestió i explotació de lloguers que el licitador es compromet a dur a terme, amb accions de responsabilitat social.

La proposta tècnica haurà d'exposar:

- a. La gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificada en el temps. **(fins a 2 punts)**.
- b. El model d'atenció a les persones arrendatàries i de convivència en l'edifici. **(fins a 3 punts)**.
- c. La implementació de programes i protocols per a la garantia dels drets de les persones residents en l'edifici. **(fins a 2 punts)**.
- d. Mesures de flexibilitat per al pagament dels lloguers, quan per causa justificada els arrendataris no puguin satisfer la renda de forma puntual **(fins a 3 punts)**.
- e. Els serveis addicionals que s'ofereixin als llogaters, que permetin incrementar la seva qualitat de vida i la reducció de les despeses de l'habitatge. **(fins a 3 punts)**.

En tots els casos, s'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui : (1) més coherent i estructurada, (2) detallada sobre les tasques a desenvolupar, (3) ben relacionada amb l'objecte de la licitació, (4) amb aportació de propostes novedoses en el sector, (5) certa i creïble. La resta dels licitadors es classificaran de forma proporcional i per ordre decreixent.

b) Automàtics (fins a 51 punts):

1. Ampliació de l'equip mínim (fins a 24 punts).

El licitador haurà d'indicar el personal tècnic i equip multidisciplinar que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones especialitzades en l'àmbit jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental...) i social.

- a) Incorporació de Titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses. **4 punts**
 - b) Incorporació de Titulat superior en arquitectura. **4 punts**
 - c) Incorporació de Titulat en enginyeria de l'edificació. **4 punts**
 - d) Incorporació de Titulat superior en dret. **4 punts**
 - e) Incorporació de treballador/a social, per donar suport als usuaris dels habitatges : **4 punts**
 - f) Incorporació d'especialista en mediació, amb experiència en gestió de comunitats veïnals: **4 punts**.
2. Proposta d'incorporar mesures d'autoconsum d'electricitat en l'edifici **(6 punts)**.
 3. Percentatge de baixa a aplicar en el lloguer dels habitatges sobre el preu que resultaria de l'aplicació del preu establert en fitxa tècnica respecte del preu del lloguer **(fins a 6 punts)**:

$$\% \text{ de baixa ofert per l'adjudicatari} / \text{mitjana de percentatge de baixa ofert pels licitadors}$$
 4. Proposta d'adjudicació a entitat Cooperativa **(9 punts)**.
 5. Projecte addicionals de gestió de lloguers: **màxim 6 punts** (3 punts per projecte)

ANNEX NÚM. 6
CERTIFICACIÓ SOBRE AUTENTICITAT DE DOCUMENTS

El sotasignant, en nom i representació de la societat, **CERTIFICA:**

- Que les escriptures sol·licitades en el Plec de Clàusules Particulars reguladors d'aquesta licitació per tal d'acreditar la personalitat i capacitat del Licitador no han estat modificades respecte a les que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que la targeta del número d'identificació fiscal és la que vostès ja tenen al seu poder, presentada en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que els documents acreditatius de la meva representació com a signant de la proposició no han estat modificats ni revocats respecte els que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment....

I en prova de conformitat, se signa la present, a la data de signatura electrònica

Signatura

ANNEX NÚM. 7 a)

MODEL D'AVAL BANCARI

(Intervingut notarialment de conformitat amb l'art. 197.1 bis del Reglament Notarial, Validat per l'Assessoria Jurídica de Caixa General de Dipòsits, Advocacia de l'Estat de la província o pels Òrgans equivalents de les restants administracions)

El (Banc/L'Entitat) i en el seu nom i representació en qualitat de i segons les facultats dimanades de l'Escriptura de Poder atorgada davant el Notari de....., D. amb data, número del seu protocol, i que afirmen trobar-se íntegrament subsistents, es constitueix avalista fiador solidari de l'empresa , en interès i benefici de EMPRESA MUNICIAPL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA SL. i fins la suma de¹

1. Lot 1:
2. Lot 2:
3.

a efectes de garantir l'exacte compliment per l'empresa esmentada de totes i cadascuna de les obligacions concretades en el corresponent al contracte privat de Constitució i Transmissió de Dret de superfície sobre les parcel·les de sòl situades al Carrer Alella 1 i Carrer Llevantina 13-15, corresponent al LOT 1/LOT 2 (indicar el que escaigui).

L'aval indicat es presta pel (Banc/l'Entitat). , amb expressa i formal renúncia dels beneficis d'excessió, divisió, ordre i qualsevol altre que pogués en el seu cas ser d'aplicació, i a l'efecte declara el (Banc/l'Entitat). que vol obligar-se i s'obliga conjuntament i solidàriament amb la companyia fins a la liquidació per EMAU DE LLEIDA SL del contracte abans esmentat, a pagar amb caràcter incondicional i dins, com a màxim, dels vuit dies següents a serrequerit, la suma o sumes que, fins a la concurrència de la xifra fiançada de²Euros (€) s'expressi en el requeriment, renunciant el (Banc/l'Entitat). , expressament i solemnement, a tota excepció o reserva quant al lliurament de les quantitats que li fossin reclamades qualsevol que fos la causa o motiu en què aquestes poguessin fonamentar-se, i encara que es manifestés oposició o reclamació per part de..... , o de tercers, qualssevol que aquests fossin.

El present aval ha estat inscrit en aquesta mateixa data en el Registre Especial d'Avals amb el número.....

A, el de.....de

(Signatura)

¹ 4% de l'import de licitació, IVA exclòs.

² 4% de l'import de licitació, IVA exclòs,

ANNEX NÚM. 7 b)

MODEL DE CERTIFICAT D'ASSEGURANÇA DE CAUCIÓ PER A LA GARANTIA DEFINITIVA

(Intervengut notarialment de conformitat amb l'art. 197.1 bis del Reglament Notarial, Validat per l'Assessoria Jurídica de Caixa General de Dipòsits, Advocacia de l'Estat de la província o pels Òrgans equivalents de les restants administracions)

Certificat número

..... (en endavant, assegurador), amb domicili a, carrer, i CIF, degudament representat pel senyor, amb poders suficients per obligar-lo en aquest acte, segons resulta de

ASSEGURA

A, NIF/CIF, en concepte de prenedor de l'assegurança, enfront de EMPRESA MUNICIAPL D'AGENDA URBANA DE LLEIDA SL, en endavant l'assegurador, fins a l'import de¹

1. Lot 1:
2. Lot 2:

a efectes de garantir l'exacte compliment per l'assegurador de totes i cadascuna de les obligacions que li resultin com a conseqüència de la formalització i execució del contracte privat de Constitució i Transmissió de Dret de superfície sobre les parcel·les de sòl situades al Carrer Alella 1 i Carrer Llevantina 13-15, corresponent al LOT 1/LOT 2 (indicar el que escaigui).

La manca de pagament de la prima, sigui única, primera o següents, no donarà dret a l'assegurador a resoldre el contracte, ni aquest restarà extingit, ni la cobertura de l'assegurador suspesa, ni aquest alliberat de la seva obligació, en cas que l'assegurador hagi de fer efectiva la garantia.

L'assegurador no podrà oposar a l'assegurador les excepcions que puguin correspondre-li contra el prenedor de l'assegurança.

L'assegurador assumeix el compromís d'indemnitzar l'assegurador al primer requeriment de EMAU DE LLEIDA SL i a pagar amb caràcter incondicional i dintre, com a màxim, dels vuit dies següents a ser requerit a fer efectiva, la suma o sumes que fins a la concurrència de la xifra assegurada s'expressi en el requeriment.

La present assegurança de caució estarà en vigor fins al termini de vigència de l'explotació del dret de superfície, d'acord amb el previst en el present plec.

Signatura (assegurador):

¹ 4% de l'import de licitació, IVA exclòs per a cadascun dels lots,

En cas de presentar proposta corresponent a més d'un lot, cal indicar la xifra conjunta

ANNEX NÚM. 8**PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA ALS QUALS ELS LICITADORS I ELS CONTRACTISTES HAN D'ADEQUAR LA SEVA ACTIVITAT**

- 1.- Els licitadors i els contractistes adoptaran una conducta èticament exemplar i actuaran per evitar la corrupció en qualsevol de totes les seves possibles formes.
2. - En aquest sentit -i al marge d'aquells altres deures vinculats al principi d'actuació esmentat en l'apartat anterior, derivats dels principis ètics i de les regles de conducta als quals els licitadors i els contractistes han d'adequar la seva activitat- assumeixen particularment les obligacions següents:
 - a) Comunicar immediatament a l'*Òrgan de contractació* les possibles situacions de conflicte d'interessos.
 - b) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
 - c) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a aquells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social.
 - d) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
 - e) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
 - f) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva, i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
 - g) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
 - h) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.
 - i) Col·laborar amb l'*Òrgan de contractació* en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats.
 - j) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.
 - k) No realitzar operacions financeres en paradisos fiscals, segons la llista de països elaborada per les Institucions europees o, en el seu defecte, l'Estat espanyol, i que siguin considerades delictives, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.
 - l) Declarar si tenen o no relacions amb països considerats paradisos fiscals. En cas de tenir-ne relació, aportar la documentació que expliciti el caràcter d'aquestes relacions i permetre que la informació que no sigui confidencial es publiqui al *Perfil del contractant*.
3. - L'incompliment de qualsevol de les obligacions contingudes a l'anterior apartat 2 per part dels licitadors o dels contractistes, serà causa de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.
4. En relació amb l'empresa contractista i les empreses subcontractistes i proveïdores, les regles de conducta definides en aquesta clàusula són obligacions contractuals essencials i la seva infracció es qualifica com a incompliment molt greu si concorre dol, culpa o negligència de l'empresa, amb imposició de penalitats corresponent al 10% de contracte o a la resolució del contracte i eventual determinació de causa de prohibició de contractar segons previsió article 71.2.c) LCSP.