

**Ajuntament del Masnou**

Pg. Prat de la Riba, 1  
08320 El Masnou  
Tel. 93 557 17 00  
Fax 93 557 17 01  
www.elmasnou.cat

**PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS****Contracte privat**

<b>Objecte</b>	Constitució del dret real de superfície en finca urbana del municipi del Masnou per destinar-la a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial (clau 11cb-hp).
<b>Situació</b>	Identificada amb el núm. 2 del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i Entorn del Passeig de Bellresguard.
<b>Expedient</b>	X2025024582.
<b>Licitació</b>	LIC. 28/2025.
<b>Tramitació</b>	Ordinària.
<b>Procediment</b>	Obert.
<b>Òrgan competent</b>	Junta de Govern Local.



## Índex

<b>I. DISPOSICIONS GENERALS .....</b>	<b>4</b>
1. OBJECTE I CONCEPTES.....	4
2. PRESTACIONS DEL CONTRACTE.....	9
3. DEFINICIÓ DELS CRITERIS NORMATIUS, TÈCNICS I CONSTRUCTIUS DE LES EDIFICACIONS.....	10
4. CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE.....	11
5. NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE.....	14
6. RENDIBILITAT SOCIAL DELS BÈNS .....	14
7. DIVISIÓ EN LOTS.....	15
8. NATURALESA I RÈGIM JURÍDIC .....	15
9. TERMINI .....	16
10. CONSTITUCIÓ DEL DRET .....	16
11. PREU DE LICITACIÓ.....	17
12. FACULTATS DE DISPOSICIÓ DEL SUPERFICIARI .....	17
13. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ .....	18
14. MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS. PERFIL DEL CONTRACTANT .....	18
15. CERTIFICATS DIGITALS.....	20
16. PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ .....	20
17. CONSULTES, SOL·LICITUD D'ACLARIMENTS I INFORMACIONS COMPLEMENTÀRIES .....	20
18. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ.....	20
19. APTITUD PER CONTRACTAR.....	21
20. SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA .....	22
21. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ .....	25
22. PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ I DE PROPOSICIONS .....	28
23. MESA DE CONTRACTACIÓ.....	33
24. OBERTURA DE PROPOSICIONS I DETERMINACIÓ DE LA MILLOR OFERTA .....	33
25. CONFIDENCIALITAT DE LES PROPOSICIONS .....	36
26. CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES. CRITERIS DE PREFERÈNCIA EN CAS D'IGUALACIÓ DE PROPOSICIONS. REQUERIMENT DE DOCUMENTACIÓ PREVI A L'ACTE D'ADJUDICACIÓ .....	37
27. EFECTES DE LA PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ. DECISIÓ DE NO ADJUDICAR O CELEBRAR EL CONTRACTE I DESISTIMENT DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ PER L'ADMINISTRACIÓ .....	40
28. ADJUDICACIÓ.....	40
29. FORMALITZACIÓ I PERFECCIÓ DEL CONTRACTE.....	40
30. HIPOTECA DE LA PROPIETAT SUPERFICIÀRIA.....	44
<b>III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE .....</b>	<b>46</b>
31. UNITAT TRAMITADORA .....	46
32. PRERROGATIVES I FACULTATS DE L'ADMINISTRACIÓ .....	46
33. PUBLICITAT .....	46
34. OBLIGACIONS I DRETS DEL SUPERFICIARI .....	46
35. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT .....	49
36. ASSEGURANCES .....	50
37. EXECUCIÓ DE LES OBRES .....	50
38. DANYS CAUSATS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE .....	52
39. RISC I VENTURA DEL SUPERFICIARI .....	52
40. CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DEL SUPERFICIARI.....	52
41. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE.....	53
42. PENALITATS .....	55
43. REVERSIÓ .....	55
44. PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA.....	56



45.	JURISDICCIO COMPETENT .....	57
46.	COMISSIO DE SEGUIMENT I CONTROL .....	57
	<b>IV. DISPOSICIONS RELATIVES A LA TRANSMISSIO DEL DRET DE SUPERFICIE .....</b>	<b>59</b>
47.	CONDICIONS GENERALS .....	59
48.	CONDICIONS APLICABLES A LA TRANSMISSIO DEL SUPERFICIARI A L'ADQUIRENT DEL DRET DE SUPERFICIE .....	60
49.	CONDICIONS APLICABLES A LES SEGÜENTS TRANSMISSIONS DEL DRET DE SUPERFICIE DE L'ADQUIRENT .....	61
50.	CONDICIONS RELATIVES AL PREU DE TRANSMISSIO .....	62
51.	CAUSES DE RESOLUCIO DEL DRET DE SUPERFICIE DELS ADQUIRENTS .....	63
	ANNEX I .....	64
	ANNEX II .....	68

## I. DISPOSICIONS GENERALS

### 1. OBJECTE I CONCEPTES

#### 1.1. Objecte

Constitueix l'objecte d'aquest plec la regulació del concurs públic promogut per l'Ajuntament del Masnou, mitjançant procediment obert, de la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre un proindivís d'un bé immoble patrimonial descrit en l'apartat 1.1. del present plec, per destinar-lo a la promoció, la construcció i la transmissió dels habitatges amb qualificació de protecció oficial per part de l'entitat adjudicatària del concurs públic (el superficiari) en règim de venda del dret de superfície a les persones que determini l'Ajuntament (els adquirents) i amb una durada de 75 anys, moment en què els habitatges passaran a ser de titularitat de l'Ajuntament del Masnou.

El bé patrimonial es troba inventariat en el Llibre del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de l'Ajuntament del Masnou que es relaciona a continuació per a destinar-lo a la promoció, construcció i transmissió d'habitatges de protecció oficial i d'aparcaments mitjançant constitució de dret de superfície.

**Aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació:** Per Acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament del Masnou de data 05/06/2025 i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona de data 17/06/2025. De conformitat amb l'article 153 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, la fermesa de l'acte administratiu d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació comporta els efectes econòmics i jurídics que preveu l'article 127 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

#### Inscrita en el Registre de la Propietat de Mataró:

##### Dades de la finca:

Finca: 19403  
Municipi: El Masnou  
Codi postal: 08320  
Codi Registral Únic (CRU): 08093000982614  
Finca vigent: Sí  
Títol: Cessió gratuïta.  
Assentament: Inscripció 1 de data 18/08/2025.  
Naturalesa: Certificació administrativa.  
Títol: Reparcel·lació.  
Administració: Ajuntament del Masnou (NIF: P0811700D).  
Procediment: X2024027938.  
Data del document: 22/07/2025.

##### Descripció de la finca:

URBANA: FINCA RESULTANT CODI NÚM. 2.- FINCA DESTINADA A ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp)

Identificada amb el núm. 2 del plànol de finques resultants del Projecte de Reparcel·lació del PA 01 de la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als



sectors PE 4 CAN BARNADES i PE 6 JOAN ROIG i ENTORN DEL PASSEIG DE BELLESGUARD.

Porció de terreny de forma quadrilàter irregular de cabuda 1.083,20 m2.

**Llinda:**

- al nord en una línia recta de 25,53 metres amb la finca resultant núm. 1s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema d'equipament.
- a l'oest en una línia corba de 41,10 metres amb finca 4s del mateix projecte de reparcel·lació qualificada de sistema viari 1.
- a l'est amb una línia corba de 45,56 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb.
- i al sud en una línia recta de 25,00 metres amb la finca resultant núm. 1 del mateix projecte de reparcel·lació qualificada amb clau 11cb/11cb).

**Qualificació:** ZONA DE VOLUMETRIA ORDENADA DESTINADA A HABITATGE PROTEGIT (Clau 11cb-hp), a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i entorn del Passeig de Bellesguard.

**Aprofitament urbanístic:**

Superfície de sostre edificable sobre rasant:

- Habitatge de protecció oficial genèric: 3.153,00 m2.

**Ús:** Edifici d'habitatges plurifamiliar. HPO Règim General compravenda (zona A).

**Habitatges:** 39 habitatges.

**Aparcament mínim:** 39 places.

**Preus màxims de venda dels habitatges i annexos:**

D'acord amb el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament:

- Preus màxims de HPO (m<sup>2</sup>/st útil): **(Masnou: ZONA A)**  
**HPOv = 2.759,33 €/m<sup>2</sup>stu**
- Preus màxims de HPO (m<sup>2</sup>/st const): **(Masnou: ZONA A)**  
*0,75 Coeficient conversió m<sup>2</sup> útils a m<sup>2</sup> construïts (inclou elements comuns)*  
**HPOv = 2.069,50 €/m<sup>2</sup>st**

**L'Ajuntament del Masnou es titular, en proindivís, del 79,977000 % de la propietat de la finca objecte del concurs públic.**

**La societat mercantil Metropolitan House Bcn Residential, SL, és titular, en proindivís, del 20,023 % de la propietat de la finca objecte del concurs.**

**Valors de referència corresponents al proindivís propietat de l'ajuntament:**

**Aprofitament urbanístic:**

Superfície de sostre edificable sobre rasant:

- Habitatge de protecció oficial genèric: 2.521,67 m2.

**Ús:** Edifici d'habitatge plurifamiliar. HPO Règim General compravenda (zona A).

**Habitatges:** 31 habitatges.



**Aparcament mínim:** 31 places.

**Preus màxims de venda del dret de superfície dels habitatges i annexos:**

D'acord amb l'exposat en l'informe dels serveis tècnics municipals, en cas d'habitatge protegit, el valor de venda es troba regulat pel *Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme*. Per a HPO en règim general el preu de venda per habitatge està fixat a 2.836,59 €/m<sup>2</sup> de superfície útil, i per als annexos a 1.418,29 €/m<sup>2</sup> de sup. útil.

No obstant, d'acord amb l'article 54.4 del *DECRET 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge* cal reduir aquest preu en un 20% atès que en el cas de sistemes de tinences intermèdies com és el dret de superfície s'estableix que el preu màxim no superarà al 80% del preu de venda d'un habitatge qualificat definitivament d'HPO en el mateix any. Conseqüentment, el preu de venda resultant per metre quadrat de superfície útil del dret de superfície és de:

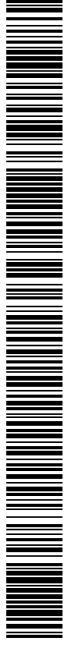
- Preus màxims de HPO (m<sup>2</sup>/st útil):  
*Coefficient reductor: 20 % (segons art. 54 del Decret 75/2014)*

**Habitatge: 2.269,27 €/m<sup>2</sup>stu**  
**Aparcament: 1.134,63 €/m<sup>2</sup>stu**

- Preus màxims de HPO (m<sup>2</sup>/st const):  
*Coefficient: 0,75 (conversió m<sup>2</sup> útils habitatge a m<sup>2</sup> construïts que inclou elements comuns)*

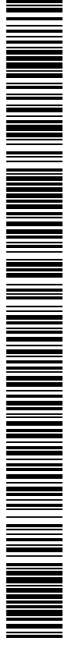
**Habitatge: 1.701,95 €/m<sup>2</sup>**

Aquests valors es podran actualitzar d'acord amb els mòduls publicats anualment per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

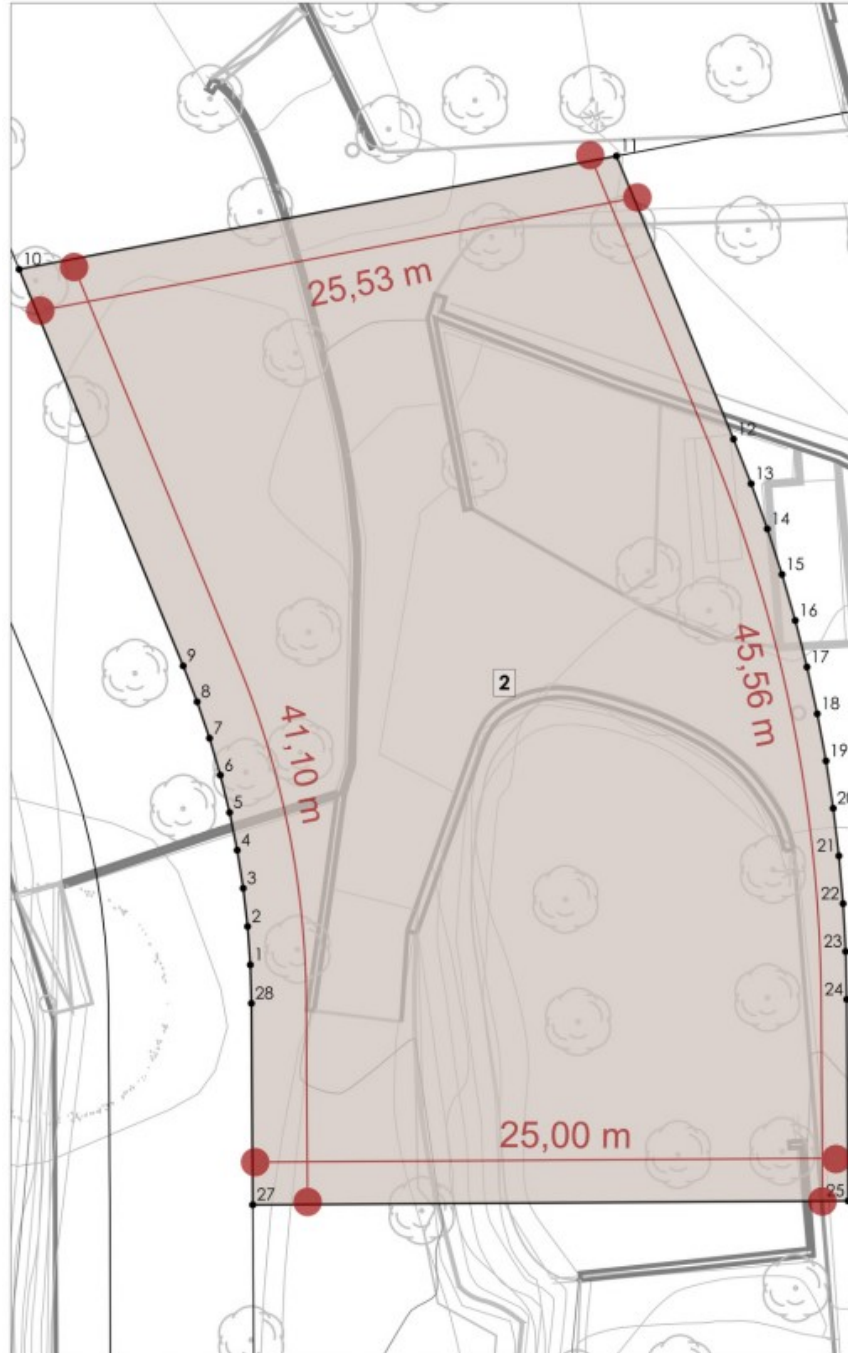


**Conjunt de finques resultants del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament:**





Finca resultant núm. 2 objecte del dret de superfície:





## 1.2. Conceptes

Als efectes del present plec, s'entén com a "superficiari" a l'adjudicatari guanyador d'aquesta licitació pública que ostenta, entre d'altres, les obligacions principals d'elaborar el projecte d'obres, sol·licitar la preceptiva llicència d'obres a l'Ajuntament del Masnou i, un cop obtinguda, edificar la construcció d'acord amb els terminis màxims establert en la clàusula 4.5 del present plec o en la seva oferta com a millora, així com transmetre el dret de superfície sobre els habitatges en règim de protecció oficial als "adquirents" que reuneixin els requisits que determini l'Ajuntament del Masnou, tenint el dret de superfície una vigència màxima de 75 anys a comptar des de la data de la seva constitució formal.

Als efectes del present plec, s'entén com a "adquirent" a la persona física a qui el superficiari haurà transmès, a títol oneros, el dret de superfície sobre l'habitatge en règim de protecció oficial, prèvia determinació i autorització de l'Ajuntament del Masnou, per destinar-la a l'ús d'habitatge habitual i permanent durant el termini màxim de vigència de 75 anys del dret de superfície a comptar des de la data de constitució formal del dret.

## 2. PRESTACIONS DEL CONTRACTE

L'objecte d'aquest concurs públic comprèn les prestacions principals següents:

- a) La transmissió d'un dret de superfície sobre un proindivís d'un bé patrimonial descrit al present plec a favor del superficiari, adjudicatari d'aquest concurs, per un període de setanta- cinc (75) anys, amb el contingut i les característiques previstos en aquest plec.
- b) La promoció, per part del superficiari, de l'edifici d'habitatges sobre el proindivís del bé patrimonial descrit a l'apartat 1.1., i d'acord amb les condicions establertes en aquest plec. S'entendrà que l'edifici ha estat construït (inclòs condicionament interior) en la data en què s'expedeixi el certificat final d'obra.
- c) La redacció, d'acord amb l'avantprojecte presentat en la licitació, del projecte bàsic, del projecte executiu, la direcció d'obres, 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. Junt amb les instal·lacions necessàries per a la posada en marxa dels habitatges de protecció oficial i la projecció i execució d'obra accessòria o vinculada amb l'obra principal.
- d) L'adjudicatari, en qualitat de titular del dret de superfície resultant d'aquesta licitació, cedirà, mitjançant la transmissió del dret de superfície, els habitatges construïts, d'acord amb el que es preveu en aquest plec, a les persones que reuneixin els requisits que determini l'Ajuntament del Masnou, retenint l'Ajuntament la propietat del sòl.
- e) La reversió de l'edifici construït al titular del proindivís, quan finalitzi la vigència del dret de superfície resultant d'aquesta licitació.
- f) Ni el superficiari, ni l'adquirent, no podrà cedir el contracte ni cap dels drets derivats del mateix, sense el previ consentiment exprés de l'Ajuntament.
- g) Es lliurarà a l'Ajuntament còpies de les escriptures de transmissió del dret de superfície. En dites escriptures s'hauran de transcriure totes les obligacions que s'inclouen en aquest Plec i que assumeixen el superficiari i l'adquirent davant del propietari del sòl, que és l'Ajuntament, en relació amb el dret de superfície.
- h) La parcel·la es considera com a cos cert, es transmet en l'estat actual en què es troba, situació jurídica, urbanística i administrativa. No cabrà cap reclamació per



possibles variacions, tant en la superfície dels béns com en el volum edificable que poguessin sorgir com a conseqüència de la normativa reguladora, ni de les condicions geològiques, topogràfiques o anàlogues que poguessin afectar la construcció, no constituït, per tant, causes d'impugnació o resolució de l'adjudicació, ni de reclamació econòmica.

i) Les millores que formuli el superficiari en la seva proposició, sense cap cost per a l'Ajuntament, s'entendran obligatòries i constitutives del dret de superfície, llevat que no siguin acceptades per l'Ajuntament.

j) Ni el superficiari ni els adquirents de l'habitatge podran al·legar en cap cas com a motiu d'incompliment d'aquest contracte la existència d'un segon propietari de la parcel·la en règim d'indivís.

### 3. DEFINICIÓ DELS CRITERIS NORMATIUS, TÈCNICS I CONSTRUCTIUS DE LES EDIFICACIONS

La definició tècnica i urbanística de l'objecte d'aquesta licitació és el següent:

#### a) Documentació tècnica

La documentació tècnica mínima a presentar serà la següent:

##### Avantprojecte de la promoció, que inclourà:

- o Descripció del programa funcional de l'edifici, habitatges, espais comuns.
- o Memòria tècnica descriptiva sistemes estructurals i constructius de l'edifici, amb memòria de qualitats.
- o Documentació memòria justificativa compliment normativa urbanística, tècnica general i particular de l'Ajuntament del Masnou.

#### b) Condicions tècniques mínimes de l'edificació, generals i comuns a l'edifici:

El programa funcional d'habitatges s'ajustarà al següent paràmetre:

- o Habitatges de 2 dormitoris: 70% del nombre total d'habitatges.
- o Habitatges de 1 o 3 dormitoris: 30% del nombre total d'habitatges.

#### CONDICIONS TÈCNiques MÍNIMES DE L'EDIFICACIÓ:

##### Condicions generals de l'edifici:

- o Determinacions previstes a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana del Masnou als sectors PE 4 Can Barnades i PE 6 Joan Roig i Entorn del Passeig de Bellresguard.
- o Eficiència energètica: L'edifici haurà de tenir com a mínim la certificació de eficiència energètica B.
- o Eficiència acústica: Compliment CTE i normativa d'aplicació.

##### Ús habitatge protegit:

- o Compliment dels paràmetres urbanístics i d'edificació generals.
- o Compliment de la normativa tècnica d'aplicació general CTE, contra incendis, etc.
- o Compliment de la normativa tècnica (ordenances) de l'Ajuntament del Masnou.
- o Definició dels sistemes energètics dels habitatges, clima, aigua, etc.

##### Aparcaments i altres:



- Aparcaments: Mínim una plaça aparcament cotxe per habitatge.
- Places de bicicleta per habitatge, places accessibles, places endollables per vehicles elèctrics i trasters: Mínim segons normativa.

#### 4. CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

##### 4.1. Objecte i naturalesa jurídica

En aquest plec es recullen les condicions reguladores aplicables al dret de superfície sobre un proindivís resultant de la present licitació pública, el qual té, en tot cas, naturalesa jurídica privada.

D'acord amb aquest plec, s'estableix un règim jurídic del dret real de superfície, a favor del superficiari (l'adjudicatari del concurs), sobre el proindivís de la finca propietat de l'Ajuntament del Masnou resultant de la present licitació, al qual li és d'aplicació les previsions i les especificitats incloses al present plec, per a la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim de venda del dret de superfície.

El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada.

##### 4.2. Termini

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de setanta-cinc (75) anys a comptar de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. El dret de superfície no serà susceptible de pròrroga. Un cop finalitzat el termini, la propietat superficiària revertirà a l'Ajuntament del Masnou.

A l'escriptura pública es farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació del superficiari de destinar la promoció edificada a la finca a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial en règim de venda del dret de superfície, d'acord amb allò establert a la normativa aplicable i a les presents bases.

##### 4.3. Formalització de la constitució del dret real de superfície

En l'escriptura pública de formalització de la constitució del dret de superfície s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació del superficiari de destinar la promoció edificada a la finca a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial en règim general de transmissió del dret de superfície, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i al present Plec i atès que la finalitat de la constitució del dret de superfície és la construcció d'habitatges destinats a polítiques socials, en expressió de l'interès general de garantir un habitatge digne i adequat als ciutadans.

##### 4.4. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

L'ajuntament cobrarà un preu per la transmissió del dret de superfície per 75 anys. El superficiari realitzarà el pagament íntegre del preu ofert, IVA inclòs, en el mateix acte de signatura pública de constitució del dret de superfície, mitjançant xec bancari nominatiu degudament conformat o certificat per l'entitat de crèdit pagadora.

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, el superficiari abonarà un preu mínim, IVA no inclòs, de 154.876,44 € o el preu que en resulti de l'oferta presentada, que ha de ser com a màxim, de 297.935,00 €, IVA no inclòs.



#### 4.5. Obres i instal·lacions

El proindivís de la finca es cedeix en dret de superfície en l'estat actual d'escomeses generals existents corresponents als subministraments de què estan dotats.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció dels projectes bàsics, dels projectes executius, de la direcció d'obres, de la coordinació de 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.

Calendari d'actuacions:

Formalitzar el dret de superfície en escriptura pública notarial	15 dies hàbils des de la notificació de la resolució d'adjudicació del contracte.
Sol·licitar la llicència d'obres	2 mesos a partir de la constitució del dret de superfície.
Resolució d'incidències	1 mes a partir de la notificació.
Inici de les obres	2 mesos a partir de la concessió de la llicència.
Termini màxim d'execució de les obres	El que determini la llicència municipal.
Sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial	1 mes des de l'acabament de les obres.
Termini per a la transmissió als adquirents del dret de superfície sobre els habitatges de protecció oficial	6 mesos des de la data en què l'ajuntament comuniqui al superficiari el llistat d'adquirents.

El superficiari haurà de realitzar les obres de cada edifici, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal i les executaran sota la supervisió dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament del Masnou, d'acord amb el calendari definit en la present clàusula.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat de l'Ajuntament del Masnou sense indemnització o compensació de cap mena.

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

El superficiari, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció de l'edifici, en els terminis que es fixa en el present plec.

Per dur a terme la construcció, la instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, el superficiari disposarà del termini establert que es fixa en el present plec o aquell al qual s'hagi compromès en la seva oferta com a millora de reducció dels terminis màxims.

En cas d'incomplir-se aquest termini, es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament del Masnou recuperarà el ple domini i la possessió de la finca. Aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada, consentida i autoritzada formalment per l'Ajuntament, prèvia sol·licitud del superficiari presentada al registre



electrònic de l'Ajuntament com a màxim dos mesos abans del venciment del termini. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat per al mateix període el termini màxim de vigència del dret de superfície

#### 4.6. Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, els adquirents (persones a qui el superficiari haurà transmès el dret de superfície) assumiran les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici d'habitatges, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

Els adquirents assumiran, igualment, les despeses dels serveis comunitaris que els hi corresponguin, així com els tributs que, si s'escau, graven la propietat i siguin legalment exigibles.

En tot cas, si malgrat això l'Ajuntament del Masnou efectua algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo als adquirents.

#### 4.7. Despeses i tributs

Les parts assumiran les despeses i els tributs 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.

Aniran a càrrec del superficiari els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

#### 4.8. Transmissió del dret de superfície dels habitatges de protecció oficial

- a) El superficiari o, en el seu cas, el subcontractista expressament autoritzat per l'òrgan de contractació portarà a terme la transmissió del dret de superfície i, per tant, la propietat de l'ús dels habitatges amb protecció oficial.

La transmissió es verificarà com a cosa certa, en l'estat actual en què es trobi l'immoble en el moment de la transmissió, situació jurídica, urbanística i administrativa; retenint l'Ajuntament del Masnou la propietat del sòl.

En la primera i en totes les futures transmissions, els adquirents hauran de tenir el contracte visat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en què se certifiqui que reuneixen tots els requisits exigits per accedir a habitatges de protecció oficial.

L'adquirent quedarà subrogat en la posició jurídica del transmissor, en totes les obligacions adquirides per aquell davant tercers, especialment i en el seu cas, en les garanties mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que del mateix es derivin.

Els adquirents no adquireixen drets de cap tipus davant l'Ajuntament del Masnou, excepte aquells derivats de la subrogació dels drets dels superficiaris, com a titulars del dret de superfície, en adquirir el domini de l'habitatge. Aquest dret s'extingirà automàticament al venciment del termini.

- b) Selecció d'adquirents i adjudicació dels habitatges.



La selecció de la totalitat de les persones físiques a les que seran adjudicats els habitatges amb protecció oficial en règim de transmissió del dret de superfície (els adquirents) correspondrà exclusivament a l'Ajuntament del Masnou a través de l'Oficina local d'habitatge municipal. L'Ajuntament definirà prèviament els criteris d'assignació i de la selecció dels adquirents.

El superficiari haurà de lliurar a l'Ajuntament (concretament, l'Oficina Local d'Habitatge municipal) la documentació i informació referida a la transmissió dels habitatges.

## 5. NECESSITATS ADMINISTRATIVES QUE CAL SATISFER I IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

Al municipi del Masnou, l'habitatge es troba entre les preocupacions ciutadanes prioritàries i la pressió que això genera s'ha anat traslladant en els darrers anys a l'esfera dels poders públics, ja sigui l'administració autonòmica, com també la local.

Dins la política d'habitatge de l'Ajuntament del Masnou, es recull l'ampliació del parc assequible, determinant com una de les línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat l'augment del parc públic actual donada la manca d'habitatge assequible a la ciutat davant la important demanda existent.

La constitució d'un dret real de superfície queda justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat de venda per tal que puguin accedir a un habitatge digne al municipi, com pel fet que la promoció d'habitatges s'emmarca plenament dins les competències municipals. Per tant, la constitució d'aquest dret de superfície respecte de la finca municipals té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública.

La construcció d'habitatges de protecció oficial alleugerirà la forta pressió de demanda d'habitatge al Masnou i avançarà en el compliment del mandat que estableix l'art. 73 de la Llei 18/2007 als municipis respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

## 6. RENDIBILITAT SOCIAL DELS BÈNS

D'acord amb l'article 7.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques són béns i drets de domini privat o patrimonials els que, essent de titularitat de les Administracions Públiques, no tinguin el caràcter de demaniales. La gestió i administració d'aquest béns, estableix l'article 8, s'ajustarà als principis següents:

- a) Eficiència i economia en la gestió.
- b) Eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.
- c) Publicitat, concurrència i objectivitat en adquisició, alienació i explotació.
- d) Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- e) Col·laboració i coordinació entre Administracions per optimitzar ús i rendiment.

A més, en el cas de Catalunya, l'article 72.3 del Reglament de patrimoni dels ens locals assenyala que preval la rendibilitat social per sobre de la rendibilitat econòmica, com ara la prestació de serveis socials; la promoció i la reinserció socials; les activitats culturals i esportives, de promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del lleure o altres anàlogues.

Aquests béns, integrats dins del patrimoni públic del sòl i l'habitatge, es poden alienar per un preu inferior al de la seva valoració, a favor d'entitats privades sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, d'acord amb el que



disposa el article 167.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el textrefós de la Llei d'urbanisme, i d'acord amb els articles 17.8 i 51.2.c) de la LDH.

## 7. DIVISIÓ EN LOTS

No és possible fer la divisió en lots ja que la divisió en lots dificultaria una correcta execució i desenvolupament de les obres, multiplicant costos d'infraestructura, implantacions d'obra, afectacions a via pública i aplicació de mesures correctores.

La no divisió en lots es considera la formula adequada tenint en compte les característiques de la finca objecte d'aquest dret de superfície: definició geomètrica, dimensions, proximitat i limitació del preu de venda, fet que implica que els costos de construcció sigui un factor clau per poder dur a terme unes promocions immobiliàries amb els estàndards de qualitat exigits pels beneficiaris de l'habitatge final.

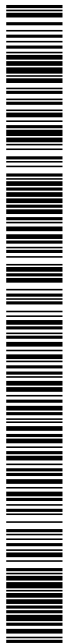
## 8. NATURALESA I RÈGIM JURÍDIC

La constitució d'un dret de superfície s'ha de considerar un contracte de naturalesa privada promogut per una administració pública en els termes de l'article 26 de la LCSP.

Els contractes privats que subscriguin les administracions públiques es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1a i 2a del capítol I del títol I del llibre segon de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic amb caràcter general, i per les seves disposicions de desplegament, i s'aplica supletòriament la resta de normes de dret administratiu o, si s'escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regeixen pel dret privat.

El seu règim jurídic està constituït per la normativa següent:

- a) El present plec de clàusules administratives particulars.
- b) Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen 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.
- c) Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, RD 817/2009).
- d) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modificat ni derogat per les disposicions esmentades anteriorment (d'ara endavant, RGLCAP).
- e) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del règim local.
- f) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- g) Pel Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.
- h) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- i) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- j) La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatius als drets reals i la resta de normes de dret civil reguladores del dret de superfície, en particular, les del Reglament Hipotecari.
- k) Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- l) Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- m) Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana.
- n) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.



- o) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- p) Per la Llei 13/2014, d'accessibilitat.
- q) Pel Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- r) Per les restants normes del dret administratiu, amb caràcter supletori.
- s) En defecte d'aquest últim, per les normes del dret privat.

El desconeixement de les clàusules del contracte en qualsevol dels seus termes, dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix al superficiari ni a l'adquirent de l'obligació de complir-les.

Formarà part del contracte, a més del present Plec, la proposició del superficiari, per bé que les millores, variables o alternatives proposades només formaran part del contracte si són admeses expressament en l'adjudicació per l'òrgan de contractació.

## 9. TERMINI

El termini de vigència del dret de superfície és de 75 anys a comptar des de la inscripció en el Registre de la Propietat de la transmissió del dret de superfície a favor del superficiari, adjudicatari del contracte.

Aquest període es dividirà en dos períodes: un primer per a l'elaboració del projecte, l'execució de les obres d'edificació i la transmissió del dret de superfície; i un segon que transcorre des que s'ha produït la primera venda fins a l'extinció del dret de superfície, per qualsevol causa.

Un cop transcorregut el període de 75 anys, aquest restarà extingit, amb la conseqüent reversió de la construcció edificada sobre la finca descrita a la clàusula 1 del present Plec a favor de l'Ajuntament titular del domini, sense que això impliqui cap dret d'indemnització a favor dels adquirents.

## 10. CONSTITUCIÓ DEL DRET

L'Ajuntament i el superficiari formalitzaran el dret de superfície en escriptura pública. La constitució del dret de superfície es produirà en el moment en què aquest s'inscriu en el Registre de la Propietat d'acord amb l'article 53.2 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana; i als efectes de l'oposabilitat davant tercers, d'acord amb allò que preveu l'article 564-3.3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya

El termini màxim per a la formalització de la transmissió mitjançant escriptura pública serà d'un mes comptador a partir de la data de notificació electrònica de la resolució d'adjudicació.

Les despeses i els impostos que s'originin per la constitució del dret de superfície, fins a la seva inscripció preceptiva al Registre de la Propietat, aniran a càrrec del superficiari.

En el moment de la formalització es constituirà una garantia en la constitució del dret de superfície, a la tresoreria de l'Ajuntament del Masnou, per un import equivalent al 3% del valor de la finca i de les obres a executar sobre la finca, impostos exclosos.

Aquesta garantia es pot constituir en qualsevol de les formes previstes a l'article 108 de la LCSP.

L'ingrés de la garantia es podrà efectuar mitjançant transferència bancària, al compte indicat per la tresoreria municipal, indicant el nom del titular i el número del procediment de contractació.



En el cas que es vulgui dipositar la garantia amb aval bancari o assegurança de caució, aquest aval o assegurança hauran d'estar validat per Notari i es presentarà al Departament de Tresoreria de l'Ajuntament del Masnou (carrer de Barcelona, núm. 5 del Masnou, 08320). L'horari és de 8:30 a 14 hores, previ contacte a l'adreça de correu electrònic [tresoreria@elmasnou.cat](mailto:tresoreria@elmasnou.cat)

Aquesta garantia es mantindrà fins que el superficiari transmeti, en venda del dret de superfície, els habitatges entre els adquirents que els destinaran, única i exclusivament, a habitatge habitual i permanent, i en cap cas no es podran destinar a segona residència o a un altre ús.

## 11. PREU DE LICITACIÓ

L'Ajuntament cobrarà un preu per la transmissió del dret de superfície per 75 anys.

El superficiari realitzarà el pagament íntegre del preu ofert, l'IVA inclòs, en el mateix acte de signatura de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície, mitjançant xec bancari nominatiu degudament conformat o certificat per l'entitat de crèdit pagadora.

Com a contraprestació per la transmissió del dret de superfície de la parcel·la objecte d'aquesta licitació, el superficiari abonarà un preu mínim, IVA no inclòs, de 154.876,44 € o el preu que en resulti de l'oferta presentada, que ha de ser com a màxim de 297.935,00 €, IVA no inclòs.

Sobre l'import total del preu que conforma la seva oferta s'afegirà l'IVA legalment exigible.

Aquest import **no inclou els impostos** que legalment gravin aquesta transmissió, ni les despeses de formalització en escriptura pública, que seran a càrrec del superficiari.

Els licitadors presentaran la seva oferta econòmica seguint el model de proposta que s'adjunta al plec. L'oferta en cap cas podrà ser superior al preu de licitació rebutjant-se totes aquelles que no observin dita exigència i sent causa d'exclusió del licitador.

## 12. FACULTATS DE DISPOSICIÓ DEL SUPERFICIARI

Les facultats de disposició del superficiari se subjectaran a les següents regles:

a) Inscripció de l'obra nova. S'estipula com a obligació del superficiari qualsevol declaració d'obra nova sobre la finca i la inscripció en el Registre de la Propietat de la mateixa. Previ requeriment i audiència, l'Ajuntament podrà penalitzar l'incompliment d'aquesta obligació amb una multa equivalent a l'import dels actes i tributs que comporti dur a terme l'esmentada obligació. Amb independència de l'aplicació de la penalització, l'Ajuntament, en cas d'incompliment d'aquesta obligació, es podrà subrogar en la posició del superficiari per declarar l'obra nova i obtenir la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

b) Constitució de gravàmens sobre el dret de superfície. La constitució de gravàmens sobre el dret de superfície o sobre la construcció que se'n derivin només es podrà fer mitjançant la constitució d'una hipoteca sobre l'esmentat dret o construcció, sempre que aquesta circumstància resulti necessària per al finançament de les obres a executar i el termini pel qual s'estipuli el gravamen sigui igual o inferior al termini màxim de durada del dret de superfície.

c) Transmissió del dret de superfície. En la transmissió entre el superficiari i l'adquirent o entre adquirent i nou adquirent, resultarà aplicable i d'obligat compliment la clàusula 39 del present Plec. En tots els casos l'adquirent s'haurà de subrogar en l'anterior superficiari o adquirent en les obligacions contraetes per aquest davant de tercers, en



especial les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre la construcció que es derivi d'aquest.

### 13. TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'article 209.2.a) del TRLMRL "*Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:*

*a) L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs."*

Per tant, la present licitació es durà a terme mitjançant procediment obert no subjecte a regulació harmonitzada, a l'empara de l'article 131.2 en relació amb l'art. 156 i següents de la LCSP.

La tramitació de l'expedient serà ordinària.

L'alienació onerosa per preu inferior està prevista en el cas del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge (PMSV), a favor d'altres administracions o entitats públiques, així com entitats privades sense ànim de lucre, per atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari.

La transmissió del dret de superfície sobre el proindivís queda condicionada resolutoriament a un termini i a una destinació, i el proindivís del bé reverteix a l'Administració transmetent en el cas de produir-se la condició resolutòria.

El document translatiu de la titularitat del dret de superfície sobre el proindivís ha de fixar la destinació final del bé i el termini per fer-lo efectiu, i l'adquirent s'ha d'obligar en els mateixos termes, així com no transmetre el dret de superfície sobre el proindivís del bé per a actes *inter vivos* mentre no es destini a aquesta finalitat o l'Administració no ho autoritzi, cosa que es garantirà mitjançant condició resolutòria.

Les condicions anteriors s'han de fer constar al Registre de la Propietat.

La presentació d'ofertes es realitzarà per mitjans electrònics a través de l'eina de Sobres digitals de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PSCP).

Atès que l'objecte principal del contracte és la construcció de l'edifici i la transmissió, als adquirents, del dret de superfície dels habitatges amb protecció oficial resultants, la selecció no s'efectuarà en atenció únicament a les ofertes econòmiques dels licitadors, sinó que l'adjudicació recaurà sobre l'oferta que, en el seu conjunt, formuli les propostes més avantatjoses, d'acord amb els criteris d'adjudicació definits en el present Plec de Clàusules.

Tot empresari interessat podrà presentar proposicions atès que no es considera necessària una selecció prèvia de licitadors. Resta exclosa tota negociació dels termes del contracte amb els licitadors.

### 14. MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS. PERFIL DEL CONTRACTANT

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.

Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació s'efectuaran per mitjans electrònics a través del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la LCSP i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. A aquests efectes, s'enviaran els avisos de la posada a



disposició de les notificacions i les comunicacions a les adreces de correu electrònic i als telèfons mòbils que les empreses hagin facilitat, d'acord amb el que s'indica en aquest plec. Un cop rebuts el/s correu/s electrònic/s i, en el cas que s'hagin facilitat també telèfons mòbils, els SMS, indicant que la notificació corresponent s'ha posat a disposició a e-NOTUM, 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.

Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de l'avis de notificació, si l'acte objecte de notificació s'ha publicat el mateix dia en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació.

En cas contrari, els terminis es computaran des de la recepció de la notificació per part de l'empresa a qui s'adreça.

En cas que el sistema de notificació electrònica no estigui operatiu, serà substituït pel sistema previst a l'article 42 de la Llei 39/2015, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques.

**Al perfil del contractant de l'Ajuntament del Masnou s'hi pot accedir a través de:**

- **Portal de l'Ajuntament del Masnou:**

[www.elmasnou.cat](http://www.elmasnou.cat)

- **Plataforma de Contractes del Sector Públic de la Generalitat de Catalunya:**

<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/1791213?categoria=0>

- **Plataforma de contractació del sector públic de l'Estat:**

<https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma>

**Els licitadors s'hauran de subscriure obligatòriament com a interessats a través del "servei de subscripció a les novetats" de l'espai virtual de cada licitació que a tal efecte es posa a la seva disposició a l'anunci de licitació ubicat en el perfil del contractant de l'Ajuntament del Masnou.**

**Per donar-se d'alta en aquest servei de subscripció per a una licitació concreta s'ha d'accedir a l'anunci de licitació en el que s'està interessat i clicar l'opció "subscripcions, Voleu que us informem de les novetats? "**

Aquesta subscripció permetrà rebre avis de manera immediata a les adreces electròniques de les persones subscrites de qualsevol novetat, publicació o avis 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, els licitadors 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 als licitadors 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.

Les empreses tenen a la seva disposició una "guia del licitador" a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

## 15. 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".

## 16. PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La licitació es publicarà mitjançant anunci en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i en el Perfil del Contractant del Masnou, de conformitat amb el que estableix l'art. 135.1 LCSP.

## 17. CONSULTES, SOL·LICITUD D'ACLARIMENTS I INFORMACIONS COMPLEMENTÀRIES

Les consultes que, en el seu cas, es vulguin fer dels plecs podran fer-se a través de la plataforma del perfil del contractant en l'apartat del Tauler d'avisos, opció "Dubtes i preguntes".

El termini per fer consultes, preguntes i plantejar dubtes s'iniciarà amb la data de publicació de la licitació en el Perfil del contractant de l'Ajuntament del Masnou i finalitzarà dos dies hàbils abans de l'últim dia per presentar ofertes.

Les respostes a dits dubtes i preguntes tindran caràcter vinculant.

## 18. ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ

El dret real de superfície és un dret subjecte a la legislació patrimonial. Per tant, es tracta d'un contracte privat en els termes de l'article 26 de la LCSP.

L'òrgan de contractació competent en aquest procediment és l'alcalde en virtut de la disposició addicional segona de la LCSP que, en el seu apartat 9è, determina que correspon als alcaldes la competència per subscriure contractes privats, així com



l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

Els recursos ordinaris de l'Ajuntament del Masnou recollits en el pressupost municipal de l'exercici 2025 ascendeixen a l'import de 31.328.351,28 €. El 10 per cent dels recursos ordinaris de l'Ajuntament resulta en l'import de 3.132.835,13 €.

L'art. 100.1 LCSP determina el "límit màxim de despesa que pot comprometre l'òrgan de contractació", però en aquest cas on no hi ha despesa sinó un ingrés (cànon) aquest valor és 0. I per tant, correspon la competència a l'Alcalde.

No obstant, aquesta competència ha estat delegada per l'alcalde de l'Ajuntament del Masnou en la Junta de Govern Local mitjançant el Decret núm. 1996 de data 28 de juny de 2023 i publicat al BOPB de data 4 de juliol de 2023.

Per contactar amb l'òrgan de contractació els interessats poden dirigir-se a:

Ajuntament del Masnou  
Departament d'Urbanisme i Obres (Àrea de Territori)  
Passeig Prat de la Riba, 1, 08320 El Masnou  
Telèfons: 935571621  
Adreça electrònica: urbanisme@elmasnou.cat

## 19. APTITUD PER CONTRACTAR

Estan facultades per participar en aquesta licitació i subscriure, si escau, el contracte corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

1. Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP.
2. No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'article 71 de la LCSP, la qual cosa poden acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP.
3. Acreditar la solvència requerida en aquest plec.
4. Tenir l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueixi l'objecte del contracte.
5. A més, quan, per així determinar-ho la normativa aplicable, se li requereixin a l'empresa determinats requisits relatius a la seva organització, destinació dels seus beneficis, sistema de finançament o altres per poder participar en el procediment d'adjudicació, aquests s'han d'acreditar pel licitadors.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfecció del contracte.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan



sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones físiques s'acredita amb la presentació del NIF.

La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres professionals o mercantils adients del seu Estat membre d'establiment o la presentació d'una declaració jurada o una de les certificacions que s'indiquen en l'annex XI de la Directiva 2014/24/UE.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'Estats no membres de la Unió Europea ni signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg, o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats que abasta l'objecte del contracte. També han d'aportar un informe de la missió diplomàtica permanent d'Espanya o de la Secretaria General de Comerç Exterior, que acrediti que l'Estat del qual són nacionals ha signat l'Acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial del Comerç (OMC), sempre que es tracti de contractes subjectes a regulació harmonitzada –de valor estimat igual o superior a 214.000 euros– o, en cas contrari, l'informe de reciprocitat al que fa referència l'article 68 de la LCSP.

També poden participar en aquesta licitació les unions d'empreses que es constitueixin temporalment a aquest efecte (UTE), sense que sigui necessària formalitzar-les en escriptura pública fins que no se'ls hagi adjudicat el contracte. Aquestes empreses queden obligades solidàriament davant l'Administració i han de nomenar una persona representant o apoderada única amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es deriven del contracte fins a la seva extinció, sense perjudici que les empreses atorguin poders mancomunats per a cobraments i pagaments d'una quantia significativa. La durada de la UTE ha de coincidir, almenys, amb la del contracte fins a la seva extinció.

Les empreses que vulguin constituir unions temporals d'empreses per participar en licitacions públiques es poden trobar mitjançant la utilització de la funcionalitat punt de trobada de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat, que es troba dins l'apartat "Perfil del licitador".

Igualment podran concórrer les cooperatives que exerceixin la seva activitat en l'àmbit autonòmic o estatal i que els seus estatuts estiguin adaptats a la legislació autonòmica o estatal d'aplicació. Així mateix en aquest últim supòsit, s'haurà d'acreditar, en els termes de l'article 2.2 del Reial Decret 136/2002, d'1 de febrer, regulador del Reglament del Registre de Societats Cooperatives, que l'activitat cooperativitzada efectiva es desenvolupa en aquest àmbit nacional.

En el cas de les cooperatives que actuïn representades per un gestor, promotor de cooperatives o altres figures anàlogues, s'entendrà que aquests actuen en virtut i amb l'abast del que estableix l'article 9, en relació amb l'article 19 i disposicions addicionals 1ª i 2ª de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació.

## 20. SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA



1. Per acreditar la **SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA**, els interessats en participar en aquesta licitació hauran de presentar:

- **Declaració responsable**, de conformitat amb el model que s'adjunta com **annex I en aquest Plec** conforme a la qual el licitador declara responsablement i garanteix que no es troba en situació d'insolvència actual o imminent; no està sotmès a cap procés de fallida, concurs de creditors, procediment concursal o de reorganització empresarial similar, de caràcter judicial o privat, relacionat amb una situació d'insolvència; que no ha sol·licitat la declaració de concurs, ni té constància de que aquesta hagi estat sol·licitada per cap tercer o que dita sol·licitud sigui imminent; i que no ha presentat al Jutjat mercantil la comunicació d'inici de negociacions regulada a l'article 5 bis de la Llei concursal.
- **Volum global de negocis** de la persona licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels tres últims conclosos, en l'àmbit al que se refereix el contracte, haurà de ser de **446.902,50 euros**. Aquest import correspon a 1,50 vegades el preu màxim del dret de superfície que haurà d'abonar l'empresa adjudicatària com a contraprestació (297.935,00 €, IVA no inclòs).

Acreditació: El volum anual de negocis del licitador s'acreditarà per mitjà de declaració responsable de l'empresari indicant el volum de negocis global de l'entitat licitadora junt amb els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en aquest registre, i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en el que hagués d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el volum anual de negocis mitjançant els llibres d'inventari i comptes anuals legalitzades pel Registre Mercantil.

- **Assegurança de responsabilitat civil** per riscos professionals vigent per import igual o superior a 1.000.000 euros.

Acreditació: La pòlissa corresponent i el rebut acreditatiu de la seva vigència.

Si, per una raó justificada, el licitador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades, se li autoritzarà a acreditar la seva solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que es consideri apropiat per l'òrgan de contractació.

2. Per acreditar la **SOLVÈNCIA TÈCNICA O PROFESSIONAL** de la persona licitadora, en els termes establerts a l'article 90, segons l'article 91 de la LCSP, mitjançant l'aportació d'alguns dels documents següents:

- Les licitadores hauran d'acreditar que, durant els darrers deu anys, han adquirit una experiència (desenvolupant projectes d'iguals o similars característiques) contrastada en la construcció, promoció i/o gestió d'edificis i habitatges subjectes a algun règim de protecció oficial amb un valor de construcció similar als que conformen l'objecte de la present licitació, en particular, en la promoció d'habitatges amb constitució de dret de superfície o concessió administrativa.
- Indicació, mitjançant declaració responsable i adjuntant el currículum dels seus integrants, del personal tècnic i equip multidisciplinari que, integrat o no a l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari estarà format necessàriament per persones



especialitzades, entre d'altres, en els àmbits jurídic, econòmic, tècnic (arquitectònic, mediambiental, etcètera) i social.



## II. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

### 21. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

#### I) CRITERIS AVALUABLES EN BASE A JUDICI DE VALOR, fins a 45 punts.

##### *Documentació a incloure en el Sobre digital B.*

Les propostes tècniques estaran determinades amb el programa de tipologies d'habitatges SOBRE L'EDIFICI A CONSTRUIR en la parcel·la objecte de la licitació següent:

- a) Habitatges de dos dormitoris amb proporció aproximada de 70% sobre el total d'habitatges de l'edifici.
- b) Habitatges de un o tres dormitoris amb proporció aproximada de 30% sobre el total d'habitatges de l'edifici.

S'estableix com a requisit imprescindible per a la presentació de propostes la presentació de l'avantprojecte de l'edifici que es proposa construir. Aquest avantprojecte serà la base del projecte d'edificació que el supericiari haurà de presentar a l'Ajuntament, per a l'obtenció de la llicència d'obres, en el termini màxim de dos mesos des de la constitució del dret de superfície.

Els criteris de valoració de les proposicions que farà servir la Mesa de contractació a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin seran els següents:

#### **I.1. Qualitat arquitectònica i compositiva de l'avantprojecte, fins a 10 punts.**

- o Composició arquitectònica i formalització de les façanes, fins a **6 punts**.
- o Proposta de materials de façana, estructurals i interiors de l'edifici, fins a **4 punts**.

#### **I.2. Planificació i proposta d'execució dels treballs, fins a 14 punts**

- o Presentació tècnica de la proposta (avantprojecte i proposta arquitectònica i d'execució d'obra), fins a **6 punts**.
- o Planificació detallada i terminis d'execució de l'obra que reflectirà el procés fins la posada a disposició de l'edifici, assegurant la seva execució en els terminis totals i parcials (programa de treball), fins a **4 punts**.
- o Implantació obra, afectacions a la xarxa viària i espais públics i criteris de gestió mediambientals d'execució d'obra incloent certificats i demés documents acreditatius d'aquestes propostes, fins a **4 punts**.

#### **I.3. Qualitat funcional de l'edifici i diferents usos de l'edifici fins a 13 punts.**

- o Funcionalitat dels habitatges projectats, fins a **5 punts**.
- o Inclusió i funcionalitat d'espais comunitari i d'accessibilitat, fins a **4 punts**.
- o Proposta i previsió d'aparcaments de bicicletes, de trasters i de més aparcaments de vehicles dels mínims exigits, fins a **4 punts**.



**I.4. Millora de les condicions mínimes del tractament de les aigües pluvials i residuals de l'edifici i dels habitatges: fins a 8 punts.**

- Millora en les condicions de l'eficiència de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin, per a un sistema d'aprofitament de les aigües pluvials, amb l'objectiu de reduir el consum d'aigua potable en l'edifici, fins a **4 punts**.
- Millora en les condicions de l'eficiència de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin, per a un sistema d'aprofitament de les aigües residuals, amb l'objectiu de reduir el consum d'aigua potable en l'edifici, fins a **4 punts**.

**Pautes de valoració dels criteris avaluable en base a judici de valor:**

- Molt ben resolt: 100% de la puntuació màxima de cada subcriteri.
- Ben resolt: 50% de la puntuació màxima de cada subcriteri.
- Poc resolt o no aporta: 0% de la puntuació màxima de cada subcriteri.

**II) CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. fins a 55 punts.**

***Documentació a incloure en el Sobre digital C.***

**II.1) Millora de les condicions econòmiques ofertes en relació al valor mínim establert en el present plec regulador del contracte de dret de superfície d'habitatge de protecció oficial (HPO), d'un mínim de 154.876,44 € (IVA no inclòs) fins un màxim de 297.935,00 € (IVA no inclòs), d'acord amb la següent fórmula, fins a 20 punts.**

$$\text{PUNTUACIÓ} = \frac{\text{OFERTA}}{297.935} * 20$$

**II.2) Millora en els terminis d'execució del calendari, fins a 20 punts.**

Millora en el termini d'execució del calendari	Termini màxim establert en el plec	Reducció del termini	Punts
Sol·licitud de llicència d'obres	En 2 mesos a partir de la constitució del dret de superfície.	En 1 mes a partir de la constitució del dret de superfície	1,50
Resolució d'incidències	En 1 mes a partir de la notificació.	En 15 dies a partir de la notificació.	0,75
Inici de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50
Termini d'execució de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50
		6 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	8,00
Sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial	En 1 mes des de l'acabament de les obres.	En 15 dies des de l'acabament de les obres.	0,75
Transmetre, als adquirents, el dret de superfície sobre els habitatges amb protecció oficial	En 6 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	En 5 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	1,50
		En 4 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	3,00
		En 3 mesos des del dia en què l'Ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	4,50

**II.3) Per la proposta de consecució d'un millor confort acústic, fins a 7,50 punts**

Increment de 2 dBA de l'aïllament acústic en soroll exterior	2,50 punts
Increment de 3 dBA de l'aïllament acústic en soroll aeri als elements verticals i horitzontals de separació entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts
Increment de 5 dBA de l'aïllament acústic en soroll d'impacte en elements horitzontals entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts



#### II.4) Per la proposta d'assoliment d'una millor eficiència energètica, fins a 7,50 punts

Qualificació energètica A per a l'indicador de consum d'energia primària no renovable	3,50 punts
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de calefacció	2,00 punts
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de refrigeració	2,00 punts

#### III. Puntuació mínima

La proposta d'adjudicació del concurs es farà només en cas que el licitador obtingui una puntuació mínima global de **50 punts**, d'aquesta manera es garanteix la solidesa i viabilitat de la proposta presentada. En cas que cap de les propostes presentades no obtingui la puntuació mínima (50/100), es declararà deserta l'adjudicació del concurs.

### 22. PRESENTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ I DE PROPOSICIONS

El conjunt de tràmits, actuacions i comunicacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte que es licita, entre l'empresa licitadora i contractista i l'administració contractant, es realitzaran per mitjans electrònics, informàtics i telemàtics, i es dirigiran a l'adreça de correu electrònic que l'empresa hagi indicat, d'acord amb les previsions establertes per la disposició adicional quinzena i setzena de la LCSP i per la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### 1. Modalitat de presentació de proposicions

La documentació per prendre part en la licitació es presentarà, en el termini màxim que s'assenyali a l'anunci de licitació, mitjançant l'eina Sobre digital, integrada en la Plataforma de serveis de contractació pública de Catalunya, accessible a l'adreça web següent:

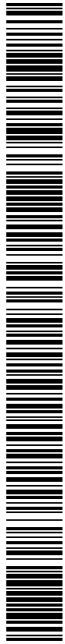
<https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/elmasnou/customProf>.

El termini per presentar ofertes en aquesta licitació finalitza el dia que s'assenyali a l'anunci de licitació, a les 14:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat es consideraran extemporànies.

Un cop les entitats interessades accedeixin a través d'aquest enllaç al perfil de contractant, hauran de dirigir-se a la licitació concreta i, dins de la mateixa, a l'apartat eLicita (presentar oferta via sobre digital). Les entitats 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 entitats 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 entitats licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en



format electrònic en els sobres corresponents.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les entitats 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 entitats 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 entitats 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.

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. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre digital, que seran les emprades 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 rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

## 2. Presentació en SOBRES DIGITALS:

La documentació esmentada haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, anar degudament signada electrònicament pel licitador i haurà de presentar-se en tres sobres digitals A, B i C en els termes següents:

- Sobre digital A: Documentació administrativa.
- Sobre digital B: Documentació relativa als criteris avaluable mitjançant judici de valor.
- Sobre digital C: Documentació relativa a la proposició econòmica i resta de criteris avaluable de forma automàtica.

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

Dins de cadascun dels sobres digitals s'inclourà la documentació que es detalla a continuació:

### **Sobre digital A (Documentació administrativa)**

- Declaració responsable (model annex I).

### **Sobre digital B (Documentació relativa als criteris no quantificables automàticament- judici de valor)**

Contindrà tota la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris no quantificables automàticament (criteris avaluable mitjançant judici de valor), assenyalats en aquest plec.



Particularment, haurà de contenir un avantprojecte corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges. La proposta ha de donar compliment a la normativa urbanística i a les normatives sectorials aplicables.

L'avantprojecte haurà de constar, com a mínim, dels documents indicats en l'article 122 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre pel qual s'aprova el RGLCAP:

1. Una memòria en la qual s'exposaran les necessitats a satisfer, els factors socials, tècnics, econòmics i administratius que es tenen en compte per a plantejar el problema a resoldre i la justificació de la solució que es proposa des dels punts de vista tècnic i econòmic, així com les dades i càlculs bàsics corresponents. També es justificaran els preus descompostos adoptats.

Figurarà en aquesta memòria la manifestació expressa i justificada que l'avantprojecte comprèn una obra completa en el sentit exigint per l'article 125 del RGLCAP.

2. Els plans de situació generals i de conjunt necessaris per a la definició de l'obra en els seus aspectes essencials i per a basar en els mateixos els mesuraments suficients per a la confecció del pressupost.
3. Un pressupost format per un estat de mesuraments d'elements composts, especificant clarament el contingut de cadascun d'ells; un quadre dels preus adoptats per als diferents elements composts i el corresponent resum o pressupost general que compregui totes les despeses, fins i tot d'expropiacions a realitzar per l'Administració.
4. Un estudi relatiu a la possible descomposició de l'avantprojecte en projectes parcials, amb assenyalament de les fraccions del pressupost que correspondran a cadascun i de les etapes i terminis previstos per a l'elaboració, contractació i execució d'aquests.
5. Quan l'obra hagi de ser objecte d'explotació retribuïda s'acompanyaran els estudis econòmics i administratius sobre règim d'utilització i tarifes que hagin d'aplicar-se.
6. Igualment, el sobre ha de contenir la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels següents criteris avaluable en base a judici de valor:
  - o Millora de tractament d'aigües pluvials.
  - o Millora de tractament d'aigües residuals.

#### **ADVERTÈNCIA**

**La documentació que contenen els sobres A (declaració responsable) i B (criteris sotmesos a judici de valor: avantprojecte) no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre C (proposició econòmica i resta de criteris quantificables automàticament).**

**L'INCOMPLIMENT D'AQUESTA OBLIGACIÓ IMPLICA L'EXCLUSIÓ DE LA LICITACIÓ.**

**Sobre digital C (Documentació relativa als criteris quantificables automàticament)**



Aquest sobre ha de contenir l'oferta econòmica considerada globalment, segons model que s'adjunta com a annex II en aquest plec, signada per l'entitat o qui la representi.

Així mateix, el sobre ha de contenir la documentació acreditativa de les referències tècniques per a la ponderació dels següents criteris avaluable de forma automàtica:

- II.2) Millora dels terminis d'execució.
- II.3) Millora del confort acústic.
- II.4) Millora del confort energètic.

No s'acceptaran les proposicions que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament allò que es considera fonamental per valorar-les.

Les proposicions s'han de signar electrònicament pels representants legals de les entitats licitadores. La persona o persones que signin l'oferta ha o han de ser la persona o una de les persones signants de la declaració responsable del sobre A.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió temporal si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha d'acreditar la seva personalitat, i presentar una declaració responsable separada. A més de la declaració responsable, han d'aportar un document en què consti el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatàries del contracte, signat pels representants de totes les empreses que la componen.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses de conformitat amb el que preveu l'article 75 de la LCSP, o tingui la intenció de subscriure subcontractes, ha d'indicar aquesta circumstància en la declaració responsable i s'ha de presentar una altra declaració responsable separada per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar.

Les empreses licitadores que figurin en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea, com un expedient virtual de l'empresa, un sistema d'emmagatzematge electrònic de documents o un sistema de prequalificació, d'accés gratuït, només han de facilitar en cada part de la declaració responsable la informació que no figuri en aquest Plec. Així, les empreses inscrites en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) de la Generalitat de Catalunya, regulat en el Decret 107/2005, de 31 de maig, i gestionat per la Secretaria Tècnica de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa (Gran via de les Corts Catalanes, 635, 08010-Barcelona, telf 935 528 090; <http://www.gencat.cat/economia/jcca>), o en el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, només estan obligades a indicar en la declaració responsable la informació que no figuri inscrita en aquests registres, o que no hi consti vigent o actualitzada. En tot cas, aquestes empreses han d'indicar en la declaració responsable la informació necessària que permeti a l'òrgan de contractació, si escau, accedir als documents o certificats justificatius corresponents.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable, l'haurà d'efectuar l'empresa licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat la millor oferta, amb caràcter previ a l'adjudicació.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la mesa de contractació podrà demanar a les empreses licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment. No obstant això, l'empresa licitadora que estigui inscrita en el Registre d'empreses licitadores i classificades de Catalunya(RELIC) o en el



Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic (ROLECE) o que figuri en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea d'accés gratuït, no està obligada a presentar els documents justificatius o altra prova documental de les dades inscrites en aquests registres.

Les condicions establertes legalment per contractar han de complir-se abans de la finalització del termini de presentació de proposicions i subsistir en el moment de perfecció del contracte, d'acord amb l'article 140.4 LCSP.

De conformitat amb l'article 140.3 LCSP, els licitadors s'obliguen a aportar, en qualsevol moment abans de la proposta d'adjudicació, tota la documentació exigida quan els hi sigui requerida.

En el supòsit que hi hagi discrepàncies entre les dades assenyalades en els camps de la plataforma de licitació electrònica, i les dades assenyalades en els documents de les ofertes que s'hagi requerit que s'adjuntin en la presentació de l'oferta, prevaldrà el que s'hagi indicat en els documents, que serà considerat l'oferta de l'empresa licitadora.

La persona que actuï en representació de l'empresa licitadora haurà de presentar l'oferta telemàticament emprant un certificat qualificat o reconegut emès per una entitat de certificació que estigui classificada pel Consorci Administració Oberta de Catalunya. En el següent enllaç podeu consultar la llista d'entitats classificades:

[https://www.aoc.cat/wp-content/uploads/2015/11/llista\\_entitats\\_classificades-v14.pdf](https://www.aoc.cat/wp-content/uploads/2015/11/llista_entitats_classificades-v14.pdf)

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.

Si les 24 hores darreres del termini per a la presentació d'ofertes s'interromp el servei per causes tècniques o raons operatives de la pròpia plataforma, aquest termini es reposarà o, si el termini ja ha vençut, es rehabilitarà per un temps de 24 hores o, en tot cas, com a mínim, pel temps que hagi estat no operatiu, mitjançant la publicació en el perfil de contractant, esmenant-lo, sempre que sigui possible abans de la seva finalització.

Les proposicions extemporànies seran excloses. Les empreses licitadores que no hagin pogut presentar la seva oferta dins de termini per raons tècniques que considerin imputables a la plataforma, als serveis que aquesta integra (registre, validació de signatura...) o a l'eina de presentació electrònica d'ofertes, hauran d'acreditar les causes que han impedit aquesta presentació dins de termini i la mesa o l'òrgan de contractació decidirà el que procedeixi.

Si l'últim dia és inhàbil s'entendrà prorrogat fins al primer dia hàbil següent. La presentació en Plataforma de Serveis de Contractació Pública en un dia inhàbil s'entendrà realitzada en la primera hora del primer dia hàbil següent. La presentació en dia inhàbil es consideraran presentats anteriors, segons el mateix ordre, als que van ser presentats el primer dia hàbil posterior.

Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap pretext.

### 3. Format de documents admissible

El format dels documents electrònics admissible és el PDF i ha d'estar signat electrònicament.

La documentació haurà de presentar-se en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya (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), anirà degudament signada electrònicament pel licitador.

#### 4. Variants

Els licitadors no podran presentar en les seves ofertes variants.

### **23. MESA DE CONTRACTACIÓ**

L'òrgan de contractació competent en aquest procediment estarà assistit per la Mesa de contractació.

La constitució i funció de la Mesa de contractació és definida per l'article 326 de la LCSP i per l'apartat 7 de la disposició addicional segona de la LCSP

#### **President:**

Titular: el regidor delegat d'Urbanisme i Obres.

Suplent: el regidor delegat d'Habitatge.

#### **Vocals:**

Titular: la interventora de l'Ajuntament.

Suplent: la cap de comptabilitat.

Titular: el secretari general de l'Ajuntament.

Suplent: el tècnic superior en Dret de Serveis Generals.

Titular: la cap dels serveis tècnics de l'Àrea de Territori.

Suplent: la cap de gestió de l'Àrea de Territori.

Titular: l'arquitecta municipal.

Suplent: l'arquitecta municipal.

#### **Secretari:**

Titular: un/a funcionari/ària de l'Ajuntament.

Suplent: un/a funcionari/ària de l'Ajuntament.

Funcionaris o assessors especialitzats: a les reunions de la Mesa podran assistir, amb veu però sense vot, el/la cap de departament corresponent en funció de la matèria objecte del contracte o tècnic/a expert del departament en qui delegui.

Les reunions de la Mesa de contractació es podran fer a distància, d'acord amb l'article 17.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, llevat que algun dels seus membres demani expressament la celebració de la sessió de manera presencial.

### **24. OBERTURA DE PROPOSICIONS I DETERMINACIÓ DE LA MILLOR OFERTA**

Prèviament a l'obertura dels sobres en què procedeixi 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.

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 la constitució de la Mesa i 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.

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. 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, la Mesa de contractació 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, la mesa podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

### **1. Obertura dels sobres digitals A (Declaració responsable)**

Finalitzat el termini de presentació de proposicions, la Mesa de contractació, en reunió interna, procedirà a l'obertura dels sobres digitals A de les empreses i comprovarà l'existència i la correcció de la declaració responsable i de la resta de documentació que, en el seu cas, hagi de contenir d'acord amb el que s'estableix en aquest plec.

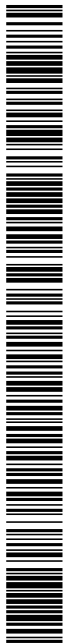
Si la Mesa observa errors o omissions esmenables en la documentació ho comunicarà a les empreses a través de mitjans electrònics i concedirà un termini no superior a 3 dies hàbils, per tal que el licitador esmeni l'error o el defecte. Una vegada esmenats, si escau, els errors o omissions de la documentació presentada en els sobres digitals A, la mesa l'avaluarà i determinarà les empreses admeses en la licitació i les excloses, així com, en el seu cas, les causes d'exclusió.

Quan no sigui possible corregir els vicis, defectes o omissions en els termes que s'estableixen en l'article 84 del RGLCAP, les proposicions seran rebutjades per la mesa mitjançant resolució motivada i, per tant, no es procedirà a l'obertura del sobre digital B.

Sens perjudici de la comunicació a les persones interessades, aquestes circumstàncies es faran públiques a través del perfil de contractant.

Així mateix, d'acord amb l'article 95 de la LCSP, la Mesa podrà sol·licitar a les empreses licitadores els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-los que en presentin de complementaris, les quals, de conformitat amb l'article 22 del RGLCAP, disposaran d'un termini de cinc dies naturals per fer-ho, i no ho podran presentar després de declarades admeses les ofertes.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duren a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el



formulari d'inscripció, amb l'enllaç perquè accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant una comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

Els actes d'exclusió adoptats per la mesa en relació amb l'obertura del sobre A són susceptibles d'impugnació en els termes establerts en el present PCAP.

## **2. Obertura dels sobres digitals B (criteris avaluables mitjançant judici de valor) i C (criteris avaluables de forma automàtica)**

La Mesa de Contractació obrirà els sobres B de totes les empreses presentades, examinarà la documentació que s'hi contingui i la traslladarà al servei tècnic municipal corresponent que realitzarà la seva valoració d'acord amb els criteris previstos en el PCAP.

Posteriorment, i un cop rebut l'informe de valoració tècnica, la Mesa es reunirà a l'efecte de prendre coneixement del seu contingut, acceptar-ho, si procedeix, i aprovar la relació de puntuacions.

Una vegada aprovada la relació de puntuacions relativa a les ofertes presentades en el sobre B, la Mesa es reunirà a l'efecte d'obrir els sobres C presentats per les empreses, corresponents a les ofertes avaluables de manera automàtica, amb mitjans electrònics (de conformitat amb l'art. 157.4 LCSP), procedint a la seva valoració d'acord amb les fórmules previstes en el PCAP i la corresponent assignació de puntuacions. A criteri de la Mesa, aquesta fase podrà comptar amb la col·laboració dels serveis tècnics municipals corresponents.

*(Recordatori: 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 la constitució de la Mesa i 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.)*

La Mesa de contractació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duran a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comptin

un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions econòmiques de les empreses licitadores implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de contractació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat –en els casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quin és el preu realment ofert per les empreses i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

## 25. CONFIDENCIALITAT DE LES PROPOSICIONS

En relació amb el dret a la confidencialitat serà aplicable el que es disposa en l'article 133 de la LCSP.

El superficiari haurà de respectar el caràcter confidencial d'aquella informació a la qual tingui accés en ocasió de l'execució del contracte i a la qual se li hagués donat el referit caràcter en els plecs o en el contracte, o que per la seva pròpia naturalesa hagi de ser tractada com a tal.

### **Respecte de la documentació designada com a confidencial pels licitadors en la seva oferta**

Sens perjudici del que disposa la legislació vigent en matèria d'accés a la informació pública i de les disposicions en la normativa de contractació pública, relatives a la publicitat de l'adjudicació i a la informació que s'ha de donar als candidats i als licitadors, els òrgans de contractació no podran divulgar la informació facilitada pels empresaris que aquests hagin designat com a confidencial en el moment de presentar la seva oferta.

Els documents i les informacions presentats pels licitadors es poden considerar de caràcter confidencial si inclouen secrets industrials, tècnics o comercials i/o drets de propietat intel·lectual, i quan la seva difusió a terceres persones pugui ser contrària als seus interessos comercials legítims i/o perjudicar la competència lleial entre les empreses del sector; qualsevol altra informació el contingut de la qual pugui ser utilitzat per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres posteriors; o bé quan el seu tractament pugui ser contrari a les previsions de la normativa en matèria de protecció de dades de caràcter personal.

L'òrgan de contractació podrà divulgar la informació facilitada pels licitadors que aquests no hagin designat expressament com a confidencial.

Si escau, els licitadors poden presentar una declaració de confidencialitat que ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa, precisa i justificada els documents i les informacions facilitades que es considerin confidencials, d'acord amb l'article 133 de la LCSP.

No s'admeten declaracions genèriques o que declarin tots els documents o informacions com a confidencials; o les motivades de forma genèrica o els manqui la motivació.

S'hauran d'indicar les circumstàncies en què es fonamenta aquesta declaració, que es basarà en què afecta a secrets industrials, tècnics o comercials; a interessos comercials legítims; al dret de la propietat intel·lectual; a informació el contingut de la qual pugui ser utilitzat per falsejar la competència, ja sigui en aquest procediment de licitació o en altres posteriors; o a informació que té un gran valor per a les empreses o suposa un actiu d'importància perquè és conseqüència d'inversions en investigació, de coneixements adquirits per l'experiència o perquè té un valor estratègic especial enfront de la resta de candidats o licitadors o representa una determinada forma de gestió empresarial.



En tot cas, la confidencialitat declarada no pot significar una vulneració dels principis de publicitat i de transparència, en el sentit que quedi buit de contingut el dret dels altres licitadors o candidats a accedir a la informació en què es fonamenten les decisions que s'adopten al llarg del procediment de selecció i d'adjudicació del contracte.

El deure de confidencialitat no pot impedir la divulgació pública de parts no confidencials dels contractes celebrats, com ara, si escau, la liquidació, els terminis finals d'execució de l'obra, les empreses amb les quals s'ha contractat i subcontractat, i, en tot cas, les parts essencials de l'oferta i les modificacions posteriors del contracte, respectant en tot cas el que disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.

En cap cas pot tenir caràcter confidencial la proposta econòmica, la informació que consti en registres públics i que, a més, sigui d'accés públic; els documents que siguin públicament accessibles i la pròpia declaració de confidencialitat.

Té caràcter confidencial la documentació facilitada pels empresaris per acreditar la seva solvència econòmica i financera i tècnica o professional, d'acord amb el que estableix l'article 12 del Reglament general de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre; i les dades de caràcter personal objecte de la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, llevat que de forma expressa s'autoritzi la seva comunicació o cessió.

La declaració de confidencialitat no és vinculant per a l'òrgan de contractació, i davant d'una sol·licitud d'accés a la informació li correspondrà valorar si aquesta qualificació és correcta, comprovar si s'adequa als requisits que han de reunir les declaracions de confidencialitat, valorar si és justificada, i decidir, mitjançant resolució motivada, si procedeix mantenir-la, d'acord amb els principis de publicitat i de transparència.

Si l'òrgan de contractació acorda no mantenir la declaració de confidencialitat, l'accés efectiu a la informació, que aquesta declarava, es demorarà fins que hagi transcorregut el termini per a interposar recurs contenciós administratiu sense que aquest s'hagi formalitzat o, en cas que s'hagi presentat, si no s'ha acompanyat de petició de mesures cautelars de suspensió o s'ha resolt aquest incident mantenint l'executivitat de l'acte administratiu, d'acord amb el previst a l'article 34.3 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Les declaracions de confidencialitat es podran fer públiques a través del perfil del contractant, a fi i efecte que la resta de licitadors en tinguin coneixement.

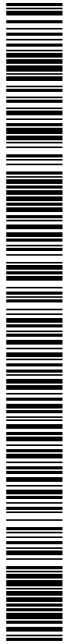
## **26. CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES. CRITERIS DE PREFERÈNCIA EN CAS D'IGUALACIÓ DE PROPOSICIONS. REQUERIMENT DE DOCUMENTACIÓ PREVI A L'ACTE D'ADJUDICACIÓ**

### **1. Classificació de les ofertes.**

Un cop valorades les ofertes, la Mesa de Contractació les classificarà per ordre decreixent i, posteriorment, remetrà a l'òrgan de contractació la corresponent proposta d'adjudicació. Per realitzar aquesta classificació, la Mesa tindrà en compte els criteris d'adjudicació assenyalats en aquest Plec.

### **2. Criteris de preferència en cas d'igualació de proposicions**

Els criteris de desempat en cas d'igualtat de puntuació entre dues o més ofertes després de l'aplicació dels criteris d'adjudicació són els que es detallen a l'article 147.2 de la LCSP.



### 3. Requeriment de documentació previ a l'acte d'adjudicació.

Els serveis dependents de l'òrgan de contractació, un cop acceptada per l'òrgan la proposta d'adjudicació formulada per la mesa, requeriran al licitador que hagi presentat la millor oferta, per tal que dins del termini màxim de **deu dies hàbils** a comptar des del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la documentació que s'indica a continuació.

Aquest requeriment s'efectuarà mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, d'acord amb aquest plec.

L'aportació de documentació es durà a terme a través d'una instància genèrica electrònica en el Registre oficial electrònic de l'Ajuntament del Masnou ([www.elmasnou.cat](http://www.elmasnou.cat)) adreçada al Departament d'Urbanisme.

## **A. Empreses no inscrites en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) o en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic o que no figurin en una base de dades nacional d'un Estat membre de la Unió Europea.**

### **1. Documentació administrativa:**

- Documentació corresponent acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica del licitador. Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, escriptura de constitució de l'entitat adaptada, en tot cas, a la legislació vigent i testimoni de la seva inscripció en el Registre oficial corresponent. En aquesta escriptura haurà d'acreditar-se que la finalitat o activitat de la societat té relació directa amb l'objecte del contracte.

En tot cas, les empreses estrangeres han de incloure una declaració per la qual se sotmeten a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

Els documents acreditatius de la personalitat de les empreses estrangeres es presentaran traduïts de manera oficial a les llengües catalana o castellana per part d'un traductor jurat amb títol suficient.

- Documents que acreditin la facultat d'actuar a nom de tercers. Quan el licitador no actuï en nom propi o quan comparegui en representació d'una societat o d'una persona jurídica, haurà d'acompanyar un poder notarial per a representar a la persona o entitat en nom de la qual concorre davant l'Administració, i una fotocòpia compulsada o legitimada per un notari del seu DNI, o del document que en el seu cas el substitueixi reglamentàriament. El poder haurà d'estar inscrit en el Registre Mercantil. Si es tracta d'un poder per a un acte concret, no cal la inscripció en el Registre Mercantil, d'acord amb el que disposa l'article 94.1 apartat 5 del Reglament d'aquest registre.
- Acreditació de la solvència econòmica – financera. Els licitadors podran acreditar la seva solvència, a través dels mitjans descrits a la clàusula corresponent d'aquest mateix plec.

### **2. Certificats acreditatius d'estar al corrent de les obligacions tributàries (incloses les concretes amb l'Ajuntament del Masnou) i de la Seguretat Social**



Presentació de les certificacions justificatives d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i de Seguretat Social. Així mateix, s'autoritza a l'Ajuntament del Masnou a comprovar que no hi ha deutes amb la pròpia Corporació.

Un cop aportada per l'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta la documentació requerida, aquesta es qualificarà. Si s'observa que en la documentació presentada hi ha defectes o errors de caràcter esmenable, s'ha de comunicar a les empreses afectades perquè els corregeixin o esmenin en el termini màxim de 3 dies hàbils.

Aquestes peticions d'esmena es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, d'acord amb aquest plec.

En el cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, o bé en el termini per esmenar que es doni, s'entendrà que l'empresa licitadora ha retirat la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació a l'empresa licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes. Aquest fet comporta l'exigència de l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, i, a més, pot donar lloc a declarar a l'empresa en prohibició de contractar per la causa prevista en l'article 71.2.a de la LCSP.

Així mateix, l'eventual falsedat en allò declarat pels licitadors en les declaracions pot donar lloc a la causa de prohibició de contractar amb el sector públic prevista en l'article 71.1.e de la LCSP

---

### **B. Exempció de presentació de documentació en el cas d'empreses inscrites en el Registre Electrònic de Licitadors de la Generalitat de Catalunya (RELI) o en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado (ROLECE)**

La presentació del certificat d'inscripció en el RELI o en el ROLECE, eximeix l'empresa del lliurament material de la documentació que acredita la personalitat jurídica, la capacitat d'obrar per licitar i firmar contractes, la representació, la solvència econòmica i financera i tècnica o professional, la classificació empresarial si procedeix, l'alta en el impost d'activitats econòmiques i el rebut del darrer pagament.

En qualsevol cas, caldrà aportar també, una declaració responsable sobre la vigència i l'alteració o no de les dades existents al Registre de licitadors, d'acord amb el model que s'adjunta com annex I.

Així mateix el lliurament d'aquest certificat dispensa l'empresa de presentar la declaració que no es troba en cap de les circumstàncies que donen lloc a la prohibició de contractar que estableix l'article 71 de la LCSP, especialment la circumstància de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i amb la seguretat social.

Tot això sense perjudici de les facultats de l'òrgan de contractació per requerir a l'empresa qualsevol aclariment o documentació complementària respecte a la inexistència de prohibicions per contractar i/o la millor acreditació de la solvència econòmica, tècnica i/o financera i classificació, si procedeix, del licitador.

L'òrgan de contractació consultarà d'ofici, en la fase procedimental que correspongui, si hi ha informació registral de les empreses que liciten en el procediment d'adjudicació en curs.



## 27. EFECTES DE LA PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ. DECISIÓ DE NO ADJUDICAR O CELEBRAR EL CONTRACTE I DESISTIMENT DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ PER L'ADMINISTRACIÓ

La proposta d'adjudicació del contracte no crea cap dret en favor del licitador proposat, que no els adquirirà, enfront de l'Administració, mentre no s'hagi formalitzat l'adjudicació, ja que l'òrgan de contractació podrà apartar-se'n sempre que motivi la seva decisió.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 152 de la LCSP, la decisió de no adjudicar o celebrar el contracte o el desistiment del procediment podran acordar-se per l'òrgan de contractació abans de la formalització, notificant-ho als licitadors.

Només es podrà adoptar la decisió de no adjudicar o celebrar el contracte per raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient.

També podrà desistir del procediment, abans de la formalització del contracte, notificant-ho als licitadors, quan apreciï una infracció no esmenable de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació.

La decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i el desistiment del procediment d'adjudicació es publicarà en el perfil de contractant.

## 28. ADJUDICACIÓ

L'adjudicació es realitzarà dins el termini màxim de dos mesos dies a comptar des del dia següent al primer acte d'obertura de les proposicions rebudes d'acord amb el que estableix l'article 158.2 de la LCSP.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins el termini de cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació requerida al licitador proposat com a adjudicatari-superficial. L'adjudicació, que serà motivada, concretarà i fixarà els termes definitius del contracte, es notificarà als licitadors i, simultàniament, es publicarà en el Perfil del contractant.

La licitació no es declararà deserta si hi ha alguna proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest plec. La declaració, en el seu cas, que aquest procediment ha quedat desert es publicarà en el perfil de contractant.

La resolució d'adjudicació del contracte es notificarà als licitadors mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, d'acord amb aquest plec, i es publicarà en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació i en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona dins del termini de 15 dies, indicant el termini en què s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

A aquest efecte, s'enviarà, a l'adreça de correu electrònic –i, en cas que s'hagi informat, al telèfon mòbil– que els licitadors hagin designat en presentar les seves proposicions, un avís de la posada a disposició de la notificació. Així mateix, el correu electrònic continuarà l'enllaç per accedir-hi.

## 29. FORMALITZACIÓ I PERFECCIÓ DEL CONTRACTE

La formalització del contracte es realitzarà en escriptura pública, segons l'art. 113.1 de la LPAP i article 1280 CC, en el termini màxim de quinze dies hàbils des de la notificació a l'entitat licitadora de l'acord d'adjudicació. A l'escriptura pública s'incorporarà el present Plec de clàusules així com l'oferta del superficial.



El superficiari vindrà obligat a satisfer totes les despeses que es derivin de la tramitació de la present licitació: impostos que siguin preceptius liquidar, i les despeses notarials i d'inscripció al Registre de la Propietat, entre d'altres.

En el supòsit que el contracte no es pugui formalitzar amb l'adjudicatari, s'adjudicarà a l'empresa següent que hagi presentat la millor oferta d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, amb la presentació prèvia de la documentació necessària, essent aplicables els terminis previstos en els apartats anteriors.

Les empreses que hagin concorregut amb el compromís de constituir-se en UTE hauran de presentar, un cop s'hagi efectuat l'adjudicació del contracte al seu favor, l'escriptura pública de constitució de la unió temporal (UTE) en la qual consti el nomenament de la persona representant o de la persona apoderada única de la unió amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció.

La formalització d'aquest contracte, juntament amb el contracte, es publicarà en un termini no superior a quinze dies després del seu perfeccionament en el perfil del contractant.

Un cop formalitzat el contracte, es comunicarà al Registre Públic de Contractes de la Generalitat de Catalunya, per a la seva inscripció, les dades bàsiques, entre les quals figuraran la identitat de l'empresa adjudicatària, l'import d'adjudicació del contracte, juntament amb el desglossament corresponent de l'IVA; i posteriorment, si s'escau, les modificacions, les prorroques, les variacions de terminis o de preus, l'import final i l'extinció del contracte.

Les dades contractuals comunicades al registre públic de contractes seran d'accés públic, amb les limitacions que imposen les normes sobre protecció de dades, sempre que no tinguin caràcter de confidencials.

**Condicions a fer constar en l'escriptura com a clàusules resolutòries de la constitució del dret de superfície (inicial i transmissions successives):**

I) Les previstes a l'article 170 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLUC):

*"1.- El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.*

*2.- La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa 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 que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.*

*3.- Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.”*

### **III) Condicions resolutòries expressament establertes**

Sense perjudici del que estableix aquest plec en relació amb el règim d'execució de les obres, s'estableix com a condició resolutòria del dret de superfície l'incompliment de les obligacions següents, amb aquest detall:

- a) Sol·licitar la llicència d'obres en el termini màxim indicat en la clàusula 4.5 del present plec o, en el seu cas, en el termini reduït que hagi ofert el superficiari com a millora en la seva oferta.
- b) Executar les obres i sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial, règim general, en el termini màxim previst en la clàusula 4.5 del present plec o, en el seu cas, en el termini reduït que hagi ofert el superficiari com a millora en la seva oferta.

### **Efectes econòmics en incórrer en les condicions resolutòries**

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors, determinants de les condicions resolutòries expressament establertes, facultarà l'Ajuntament del Masnou per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la propietat del proindivís de la finca i de les accessions fins aleshores produïdes (entre elles els plànols i la memòria de l'arquitecte director de les obres, llicències, projectes, etc.).

Per a aquest supòsit de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre arquitecte nomenat per l'Ajuntament del Masnou, valorarà l'obra executada, i l'Ajuntament del Masnou haurà de liquidar-la a la superficiària, en el termini d'un (1) any a comptar de la resolució del dret de superfície, un setanta-cinc (75) per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a la superficiària del vint-i-cinc (25) per cent.

En qualsevol cas, l'Ajuntament del Masnou descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del debit corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

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

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la superficiària es deu a casos fortuïts o de 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 a l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les empreses 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 executar l'obra (sempre que no fos degut a l'incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

A l'escriptura de constitució del dret de superfície i en l'ordre a la inscripció de la condició resolutòria al Registre de la Propietat, s'hauran de determinar les quantitats de les que respondrà la finca afectada.



**III) L'incompliment de qualsevol de les obligacions previstes en el Plec, així com dels compromisos contrets** en la proposició o en l'escriptura pública, facultarà a l'Ajuntament del Masnou per resoldre el contracte, sent a càrrec del superficiari totes les despeses que origini l'exercici d'aquest dret.

Sense perjudici de la previsió i efectes de les condicions resolutòries, seran causes de resolució del dret de superfície imputables a la superfície les establertes en la clàusula 42 del present plec.

Com a conseqüència de la resolució del contracte per qualsevol de les causes anteriorment esmentades, el domini ple de la parcel·la objecte de la transmissió revertirà automàticament i amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Ajuntament que la tornarà a inscriure a favor seu en el Registre de la Propietat de conformitat amb el que disposa la Llei Hipotecària, el seu Reglament de desenvolupament i la resta de normativa d'aplicació.

El superficiari i/o titular de la parcel·la autoritza la reinscripció en el Registre de la Propietat de la titularitat de les mateixes, per la qual cosa des del moment de la formalització del contracte el seu consentiment a aquesta finalitat, una vegada esdevinguda qualsevol de les causes de resolució del contracte referides.

Així mateix, expressament consenteix que l'Ajuntament faci seva la totalitat del preu pagat, així com de la urbanització, edificació, construcció i instal·lacions executades en la parcel·la, sense dret a rebre cap indemnització per això una vegada esdevinguda qualsevol de les causes de resolució del contracte.

**IV) La facultat de l'Ajuntament de resoldre el dret de superfície s'exercitarà conforme al següent procediment:**

1r.- Constatat l'incompliment per part del superficiari, l'Ajuntament li notificarà la pretensió municipal de declarar resolt el contracte pel seu incompliment i se li concedirà un termini de 15 dies hàbils perquè formuli les al·legacions que consideri oportunes al seu dret.

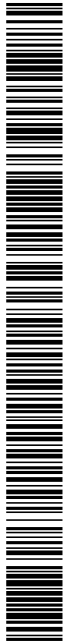
2n.- Transcorregut el termini concedit per a formular al·legacions, l'Ajuntament adoptarà acord o resolució que procedeixi sobre la resolució del contracte.

3r. - La certificació de la resolució o l'acord definitiu adoptat en què es declari la resolució del contracte juntament amb l'escriptura pública atorgada en el seu dia per alienar la parcel·la, en la qual expressament es consignarà la present condició resolutòria expressa i automàtica, serviran de títol per a instar la inscripció del domini novament a favor del municipi.

4t.- El superficiari haurà de desallotjar la parcel·la venuda i posar-la a disposició del municipi en el termini d'un mes comptat des de la data de notificació de l'acord de l'Ajuntament en què es declari la resolució del contracte.

**V) Procediment per a la resolució del dret de superfície respecte dels tercers adquirents de la propietat superficial.**

Resolt el dret de superfície per qualsevol de les causes que s'indiquen més amunt, s'haurà de notificar de forma fefaent als adquirents de la propietat superficial aquest propòsit o el fet de l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial a la que:



- a) Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, si escau, declarada la voluntat de l'Ajuntament del Masnou de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- b) Es dipositi, davant del notari autoritzant, a favor de l'adquirent, les quantitats que, si escau, l'Ajuntament del Masnou hagués de retornar, tot descomptant, si s'escau, l'import del debit corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.

Notificada l'acta, l'adquirent disposarà d'un termini de trenta (30) dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició de l'Ajuntament del Masnou, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'Acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament del Masnou al Registre de la Propietat i, consegüentment, reinscriure la propietat del proindivís a favor de l'Ajuntament del Masnou.

En aquest cas, el preu es calcularà a partir del preu efectivament aplicat a la primera transmissió.

Aquest preu aplicat a la primera transmissió es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície, i s'actualitzaran en funció de l'evolució de l'IPC des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

En aquest supòsit, es descomptaran les quantitats que l'Ajuntament del Masnou hagués de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge per part de l'adquirent.

En qualsevol cas, l'Ajuntament del Masnou descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a l'adquirent, l'import del debit corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.

Tot això, sense perjudici de la incoació, si s'escau, del corresponent expedient sancionador.

### 30. HIPOTECA DE LA PROPIETAT SUPERFICIÀRIA

La superficial, amb l'autorització expressa prèvia per part de l'Ajuntament del Masnou, podrà sol·licitar la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície del proindivís propietat municipal, una vegada atorgada l'escriptura d'obra nova en construcció i de constitució en règim de propietat horitzontal, en garantia de préstecs o crèdits de qualsevol classe, inclosa l'edificació objecte de lliurament a l'Ajuntament del Masnou en compliment de les presents bases, les que, no obstant, hauran de ser transmeses a l'Ajuntament del Masnou lliures de càrregues.

L'impagament per la superficial de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal serà causa d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'ús sobre l'habitatge esmentat. En aquest sentit, l'Ajuntament del Masnou es pot subrogar en les obligacions derivades del préstec hipotecari esmentat o bé procedir a cancel·lar-lo.

Resolt o extingit el dret de superfície constituït a favor de la superficial per impagament de la hipoteca per part d'aquesta, caldrà notificar de forma fefaent a la superficial i a la persona usuària de l'habitatge l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial on:



- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, si escau, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.

- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de trenta (30) dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició del titular del sòl, quedant, en un altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'acta serà títol suficient per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament del Masnou al Registre de la Propietat i, consegüentment, reinscriure la propietat del proindivís a favor d'aquesta.

L'Ajuntament del Masnou consent que les condicions resolutòries establertes a les presents bases quedin posposades en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre l'edifici que es construirà per la superfície i accepta que la garantia hipotecària que es constituirà per finançar la construcció dels habitatges, s'inscriui al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, edifici o entitats construïts en compliment de la finalitat del present dret de superfície.

En qualsevol cas, l'import, el termini, la finca afectada i la resta de condicions de la hipoteca que la superfície tingui interès a constituir en compliment de les previsions d'aquesta condició, hauran de ser autoritzats expressament per l'Ajuntament del Masnou. A aquests efectes, la superfície haurà de presentar les seves sol·licituds d'hipoteques concretes directament davant de l'Ajuntament del Masnou, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén.



### III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

#### 31. UNITAT TRAMITADORA

De conformitat amb el que disposa l'art. 62.1 de la LCSP, la unitat encarregada de la tramitació i seguiment de l'expedient serà el Departament d'Urbanisme i Obres (Àrea de Territori).

#### 32. PRERROGATIVES I FACULTATS DE L'ADMINISTRACIÓ

Salvaguardant allò previst a la clàusula 4a del present Plec, segons el previst en els articles 194 i 195 de la LCSP, i dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes senyalats en ella, l'òrgan de contractació i/o l'Ajuntament ostenta la prerrogativa d'interpretar els contractes administratius, resoldre els dubtes que presenti el seu compliment, modificar-los per raons d'interès públic, acordar la seva resolució i determinar els efectes d'aquesta.

En els procediments que s'instrueixin per a l'adopció d'acords relatius a la interpretació, modificació i resolució del contracte haurà de donar-se audiència al contractista.

Els acords que adopti l'òrgan de contractació posaran fi a la via administrativa i seran immediatament executius.

#### 33. PUBLICITAT

L'adjudicació de la constitució del dret de superfície es notificarà a les empreses licitadores i es publicarà al perfil del contractant de l'ajuntament i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona.

El superficiari quedarà obligat des de la notificació de l'adjudicació a:

- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic i d'habitatge a construir en la parcel·la.

- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació inclourà necessàriament una menció específica al caràcter públic de la finca adjudicada per l'Ajuntament del Masnou mitjançant la present licitació.

#### 34. OBLIGACIONS I DRETS DEL SUPERFICIARI

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

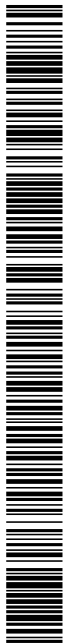
- a) L'acceptació del dret de superfície sobre la finca en proindivís objecte del contracte i, consegüentment, la del títol de superficiari, amb independència de la superfície que resulti dels títols de domini i del Registre de la Propietat.



- b) L'acceptació de la qualificació urbanística de la finca.
- c) La formalització del contracte i l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície i la seva inscripció al Registre de la Propietat.
- d) L'atorgament de les escriptures públiques inherents a l'objecte del contracte (obra nova, divisió en propietat horitzontal etc.) així com la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- e) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar a la finca objecte del dret de superfície (que inclourà també l'avantprojecte i el projecte bàsic) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau dels Serveis Tècnics municipals.
- f) 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 proposta presentada.
- g) 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 o 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 els tributs municipals corresponents.
- h) 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.
- i) Seran igualment a càrrec del superficiari les despeses que s'originin pels següents conceptes:
  - i. Obtenció dels permisos administratius necessaris.
  - ii. Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
  - iii. Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
  - iv. Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
  - v. 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.
  - vi. En general, qualssevol despeses que siguin necessàries per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- j) Obtenir i mantenir degudament durant la vigència del dret la qualificació provisional i definitiva com a habitatges de protecció oficial dels habitatges construïts pel superficiari a la parcel·la objecte del dret de superfície.
- k) Complir amb les obligacions econòmiques establertes al Plec, amb l'expressa assumpció dels impostos i tributs que es generin.
- l) Complir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de l'Ajuntament del Masnou i d'altres organismes públics competents.



- m) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de Seguretat Social i de seguretat i prevenció de riscos laborals.
- n) Sol·licitar i obtenir el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament per transmetre el dret de superfície a tercers (els adquirents), ja sigui totalment o parcialment.
- o) D'acord amb aquest plec, amb l'autorització expressa prèvia de l'Ajuntament, es podrà gravar el dret de superfície amb hipoteca o altres drets reals de garantia.
- p) D'acord amb el present Plec, destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent dels adquirents.
- q) Les persones a les que el superficiari transmetrà el dret de superfície sobre els habitatges en protecció oficial (els adquirents) es faran càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumiran totes les despeses que el seu funcionament els hi ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. L'Administració no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament dels adquirents als proveïdors o d'altres.
- r) A aquests efectes, els adquirents hauran 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. 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 i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.
- s) En els contractes de qualsevol classe que els adquirents formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.
- t) 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.
- u) Col·locar en un lloc visible de l'edifici un distintiu que informi que està construït sobre sòl municipal.
- v) El superficiari i, en el seu cas, els adquirents facilitaran tota la informació sobre la gestió dels habitatges el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Ajuntament.
- w) Al compliment de les condicions derivades de la normativa legal i de les específiques contingudes en aquest plec de clàusules, i en concret a satisfer el preu del contracte i l'Impost sobre el Valor Afegit corresponent, en els terminis i dates que resultin de la seva oferta.
- x) A ajustar-se, en tota la construcció que realitzi, a les condicions d'ús i construcció establertes en les normes urbanístiques que li siguin d'aplicació.
- y) Comunicar el canvi de titularitat dels terrenys al Cadastre i a l'ORGT al dia següent de la formalització de l'escriptura pública de la constitució del dret de superfície.

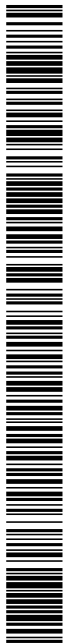


- z) Les altres obligacions resultants d'aquestes Plec i de la normativa aplicable.

### 35. OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT

Seran obligacions i drets de l'Ajuntament del Masnou, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar el proindivís de la finca a disposició de la superficiària, 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 del superficiari i els adquirents, directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti l'Ajuntament del Masnou, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Rebre les contraprestacions econòmiques previstes a la clàusula 4.4. del present Plec.
- d) Autoritzar expressament la superficiària perquè sobre el dret de superfície de la finca, sobre l'edifici i les entitats resultants una vegada atorgada l'escriptura d'obra nova i de constitució del règim de propietat horitzontal, pugui constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa o segona hipoteca per un import màxim conjunt de totes les hipoteques que no superi el preu màxim de venda (per metre quadrat útil) del dret de superfície dels habitatges ofert pel superficiari, 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 a les presents bases i a l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedin automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de manera que aquesta o aquestes, sense intervenció ulterior de l'Ajuntament, tinguin caràcter preferent.
- e) Atesa la destinació de la finca a acollir una promoció d'habitatges protegits, l'Ajuntament podrà sol·licitar per a la superficiària la bonificació a l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres que correspongui, d'acord amb la normativa vigent.
- f) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials, sense cap altra conseqüència o significació.
- g) D'acord amb l'article 173 del TRLUC, amb vista a garantir el compliment efectiu de les limitacions sobre preus màxims de venda dels habitatges subjectes a règim de protecció pública, mentre sigui vigent la qualificació corresponent, les (segones i ulteriors) transmissions oneroses a tercers de la propietat superficiària corresponent als habitatges construïts pel superficiari quedaran subjectes a l'exercici per part de l'Ajuntament del Masnou dels drets de tanteig i de retracte, d'acord amb el que estableix l'article 172 de la mateixa norma citada.



- h) Facultats d'inspecció i vigilància de l'Ajuntament. L'Ajuntament té dret a inspeccionar i vigilar l'execució del contracte als efectes de comprovar que s'adequa íntegrament al que disposa aquest plec, el contracte formalitzat i tota la normativa legal d'aplicació.
- i) Fer un seguiment del treball de la direcció d'obres i assistir a les visites d'obra si ho considera.
- j) Amb la finalitat de comprovar el grau de compliment del destí, l'Ajuntament podrà requerir a la superficiària la presentació de tota la documentació que estimi necessària, així com també efectuar visita a la finca mitjançant el seu personal.
- k) A interpretar el contracte i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, suspendre la seva execució, i acordar-ne la resolució i determinar els efectes d'aquesta amb subjecció als requisits assenyalats a la llei.
- l) A percebre el preu acordat. L'Ajuntament té dret a percebre puntualment el preu estipulat, en els termes establerts a la clàusula corresponent d'aquest plec i a l'oferta presentada pel superficiari.
- m) A la resolució del contracte. L'Ajuntament té dret a resoldre el contracte en els supòsits previstos en aquest plec o en la normativa legal o reglamentària que sigui d'aplicació.
- n) Tots aquells drets i facultats que sense estar recollits expressament en aquesta clàusula figurin en la normativa legal d'aplicació.

### 36. ASSEGUANCES

El contractista està obligat a concertar durant la construcció de l'edifici les corresponents pòlisses d'assegurances en les modalitats responsabilitat civil i tot risc construcció, així com l'assegurança decenal, sent al seu càrrec fins a l'acabament del termini de garantia de les obres, amb les cobertures de risc que s'assenyalen en les clàusules següents:

- a. Assegurança de Responsabilitat Civil General amb un límit mínim per sinistre d' 1.200.000,00 euros i amb un sublímit per les cobertures de patronal i creuada de 300.000,00 euros per víctima, garantint les responsabilitats civils davant de tercers, així com davant de treballadors i subcontractistes.
- b. Assegurança Tot Risc Construcció amb una cobertura de caràcter multirisc, en la que el risc assegurat serà l'obra en qüestió i el beneficiari serà el propietari del sòl. Restaran emparats els danys i pèrdues de materials que sigui conseqüència directa d'una causa accidental i imprevisible qualsevol que sigui la seva procedència i, en general, els danys que es detallen en aquesta clàusula.
- c. Assegurança decenal: el superficiari (constructora) haurà de contractar una pòlissa d'assegurança decenal de danys per humitats (façana, sostre i aparcaments) que resultin a causa d'un problema estructural.

### 37. EXECUCIÓ DE LES OBRES

La superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció i transmissió dels habitatges protegits definits a les clàusules 1 a 4 del present plec, així com a la construcció dels aparcaments previstos en el planejament i la destinació



posterior dels habitatges al règim de venda del dret de superfície de les entitats resultants a tercers.

La superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, 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 praxi, en els següents terminis, sempre que la superficiària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca i d'acord amb el calendari previst.

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 independentment, es causi a la finca, a tercers, a l'Ajuntament, queden exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no serà responsable 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 a la zona, obligant-se el superficiari a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

La superficiària assumeix també l'execució i el cost de les obres de reposició de les voreres i espais públics que s'hagin fet malbé durant l'execució de les obres.

La superficiària s'obliga a comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de característiques similars durant l'execució de les obres, i s'ha d'atènyer al que disposa la Llei 9/1993, de 30 de desembre, setembre, del Patrimoni Cultural Català. La superficiària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca es consideraran finalitzades el dia que l'arquitecte director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. L'afirmació feta per ell que les obres s'han ajustat al projecte exclourà la possibilitat de qualsevol reclamació per part de l'Ajuntament sobre qualitat de materials i acabats. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'Ajuntament la finalització de les obres mitjançant l'aportació del certificat de final d'obres corresponent.

L'incompliment sense causa justificada del termini per a 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'Ajuntament del Masnou i la superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

El termini per obtenir la qualificació com a habitatge protegit dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície podrà ser objecte de pròrroga, per causa justa apreciada i autoritzada expressament per l'Ajuntament. En cas de pròrroga, s'entendrà ampliat per al mateix període el termini màxim de vigència del dret de superfície.

Si la superficiària incompleix el termini fixat per obtenir la qualificació com a habitatge protegit dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície, l'Ajuntament pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de



superfície, amb rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin al document públic de constitució del dret de superfície, d'acord amb el que disposa l'article 170 del TRLUC.

Correspon a l'Ajuntament del Masnou o en qui aquest delegui o designi:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.
- Requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació amb l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti el compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la superficiària, així com auditar el compliment d'aquest plec.

### **38. DANYS CAUSATS COM A CONSEQÜÈNCIA DE L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE**

El superficiari serà responsable de tots els danys i perjudicis que, amb motiu de l'execució del contracte, s'ocasionin a béns públics o privats, essent del seu compte i càrrec, en tot cas, les indemnitzacions a les que hi donés lloc i es derivessin de l'execució de les obres, alliberant a la Ajuntament de tota responsabilitat o reclamació que li fos exigida al respecte.

Així mateix, el superficiari respondrà dels danys i perjudicis que es derivin de les pertorbacions que es causin a les vies de comunicació de tot tipus i serveis de qualsevol classe, havent de tenir previstos els mitjans necessaris d'investigació prèvia dels que puguin quedar afectats, a fi de limitar l'afectació al mínim possible i projectar i programar l'oportuna substitució en el seu cas.

### **39. RISC I VENTURA DEL SUPERFICIARI**

L'execució i compliment de totes les prestacions derivades d'aquest contracte seran a risc i ventura del superficiari, adjudicatari de la licitació. D'igual forma, la utilització d'instruments de finançament, propis o aliens, relacionats amb l'objecte d'aquesta licitació, s'entendrà feta sempre a risc i ventura exclusiu del superficiari, sense que pugui afectar de cap manera a l'Ajuntament.

Així mateix, la sola presentació d'oferta implica la declaració pel superficiari de:

- Haver reconegut i examinat els terrenys on s'han de construir els habitatges.
- Tenir coneixement de totes les condicions de la finca, sòl i subsòl, especialment les geotècniques i geomorfològiques i totes aquelles altres susceptibles de tenir alguna incidència en el procés constructiu.
- Haver estudiat detingudament tots els documents facilitats i considerar-los suficients per a formular i respondre de la seva oferta que s'haurà d'ajustar en tot moment a la legislació d'habitatges amb protecció oficial.

En conseqüència, el superficiari, pel sol fet de licitar, accepta les condicions establertes en el Plec i haurà de construir segons les determinacions que en ells s'inclouen, sense que, en cap cas, pugui demanar la modificació de cap de les condicions contractuals.

### **40. CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DEL SUPERFICIARI**

Sense perjudici de la previsió i efectes de les condicions resolutòries, seran causes de resolució del dret de superfície les següents:



- a) Si les obres de construcció dels habitatges referits s'interrompen per un període de sis mesos sense causa justa.
- b) La cessió o l'alienació total o parcial del dret de superfície, abans de la finalització de les obres de construcció de l'edifici, sense autorització expressa de l'Ajuntament del Masnou.
- c) En cas que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- d) La declaració de concurs del superficiari.
- e) L'incompliment dels termes de la proposició que s'ha tingut en compte a l'hora d'adjudicar el dret de superfície sobre la base de criteris avaluable de manera automàtica diferents de l'oferta econòmica.

A més de les estipulades en aquest plec, seran causes de resolució les assenyalades en la legislació civil i, en el seu defecte, les que siguin aplicables d'entre les que figuren a la LCSP.

La resolució del contracte serà acordada per l'òrgan de contractació, prèvia audiència al superficiari, resultant necessària l'emissió, amb caràcter previ, dels informes i tràmits previstos en la legislació aplicable.

Cas de concórrer qualsevol d'aquests fets, caldrà notificar de forma fefaent al titular de la propietat superficiària l'extinció per incompliment, mitjançant acta notarial.

Notificada l'acta, l'interessat tindrà un termini de 30 dies per deixar la finca lliure vàcua i expedida a disposició de l'Ajuntament, quedant en altre cas oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La còpia autoritzada de l'Acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament al Registre de la Propietat.

Tot això, sense perjudici de la incoació, si s'escau, del corresponent expedient sancionador.

#### 41. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Causas 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:

- La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
- La reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- La renúncia o desistiment de les superficiàries, comunicada per escrit mitjançant una instància genèrica a l'Ajuntament del Masnou amb una antelació mínima d'un any.
- Per mutu acord entre l'Ajuntament i el superficiari o l'adquirent.
- La resolució acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació al superficiari o a l'adquirent, segons escaigui, amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
- L'extinció de la personalitat jurídica del superficiari, 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'Ajuntament.



- L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari en què se subrogui l'adquirent de la propietat superficial. L'extinció per aquesta darrera causa es produirà de manera automàtica en el moment en què l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament del Masnou l'existència de l'esmentat incompliment.

Rebuda l'esmentada notificació, l'Ajuntament del Masnou s'obliga a pagar a l'entitat creditora l'import de les quotes del préstec que estiguessin impagades fins a la data del requeriment, sense cap excepció; i això en el termini de quaranta-cinc (45) dies des de la recepció de la notificació. També, en el mateix moment de produir-se l'impagament de més de cinc (5) rebuts del préstec, l'Ajuntament del Masnou podrà subrogar-se en les obligacions derivades del préstec esmentat o bé procedir a la seva cancel·lació.

En els supòsits d'extinció del dret esmentats, excepte la reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona, el propietari del sòl podrà retenir fins a un 20% de les quantitats que s'han de tornar en concepte de clàusula penal expressament pactada per les parts, així com l'import de les quotes del préstec que haguessin estat ateses pel propietari del sòl, i sense perjudici de les possibles sancions que s'apliquin d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial.

En qualsevol cas, l'Ajuntament del Masnou descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superfície, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.

### **Efectes generals de l'extinció i resolució del dret de superfície**

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície l'Ajuntament del Masnou farà seva la propietat del proindivís del terreny, l'edificació i les instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el 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 superfície indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en les presents Bases.

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que el superficiari acabi la construcció de l'edifici, l'Ajuntament del Masnou, recuperat el domini sobre el proindivís de la finca objecte del dret de superfície, quedarà subrogat en els drets i obligacions d'aquella, havent de continuar les obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, el superficiari hagi subscrit per finançar la construcció.

Si l'extinció del dret de superfície es produís abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament del Masnou abonarà al el superficiari l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de càrrega o compensació financera. A l'efecte, es realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Ajuntament del Masnou.

Si l'extinció es produís amb posterioritat, l'Ajuntament del Masnou abonarà a la el superficiari l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins al moment de l'extinció. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.



En qualsevol dels casos, l'Ajuntament del Masnou descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar a la superficiària, l'import del debit corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

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, amb l'excepció de les vendes individualitzades de la propietat superficiària dels habitatges i la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció i posterior venda dels habitatges i els locals, si s'escau.

Si el superficiari no lliura voluntàriament a l'Ajuntament del Masnou la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, l'Ajuntament del Masnou podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec de la superficiària.

## 42. PENALITATS

En els supòsits d'incompliment de les obligacions assumides pel superficiari que no portin aparellada l'extinció automàtica del dret de superfície, l'Ajuntament la podrà compel·lir al compliment, amb imposició de les penalitzacions previstes a aquest plec.

a) Competència i procediment d'imposició de penalitzacions.

La imposició de les penalitzacions previstes en aquesta clàusula és competència de l'Ajuntament. En tot cas, amb caràcter previ a la imposició de la penalització, s'atorgarà al superficiari un termini d'audiència de deu (10) dies hàbils.

En cas d'incompliment pel superficiari de la seva obligació d'abonament de la penalització, l'Ajuntament podrà executar, per aquest import, l'aval, el qual haurà de ser reposat segons el que preveu aquest Plec. Les penalitzacions previstes en aquestes clàusules no substituiran la indemnització de danys i perjudicis i l'abonament d'interessos en cas d'incompliment pel superficiari de les seves obligacions derivades del present plec, atès que en determinats casos l'incompliment de les obligacions del superficiari pot causar danys i perjudicis a l'Ajuntament que no quedarien coberts per la penalització prevista en el present plec.

b) Fets que poden donar lloc a l'aplicació de penalitzacions al superficiari. Es podran aplicar penalitzacions al superficiari per l'incompliment de les fites més rellevants assenyalades en la Planificació i execució proposta i dels treballs (presentat en l'Avantprojecte).

Cas que es produeixi una demora en assolir les fites més rellevants assenyalades, per cada dia de retard sobre la data prevista es podrà aplicar una penalització de 500,00 €.

Malgrat això si el superficiari no incompleix el termini global final de lliurament de l'obra de referència, quedarà sense efecte aquesta penalització, l'import de la qual podrà ser íntegrament recuperat pel superficiari.

## 43. REVERSIÓ

Extingit el dret de superfície per qualsevol causa, revertirà a l'Ajuntament, com a titular del sòl, l'edifici destinat a habitatges construïts en virtut de l'esmentat dret, així com qualsevol altre edifici i instal·lació resultant de les millores incloses en l'oferta del superficiari i acceptades per l'òrgan de contractació.



L'edifici s'entregarà lliure de càrregues i gravàmens i lliures d'ocupants; en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa d'aquests amb el pas del temps.

El superficiari entregarà alhora l'anomenat "llibre de l'edifici" i tota la documentació establerta en l'article 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

#### 44. PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA

1. Els licitadors han d'adoptar una conducta èticament exemplar, abstenir-se de fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta i posar en coneixement dels òrgans competents qualsevol manifestació d'aquestes pràctiques que, al seu parer, sigui present o pugui afectar el procediment o la relació contractual.
2. Amb caràcter general, els licitadors, en l'exercici de la seva activitat, assumeixen les obligacions següents:
  - a) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.
  - b) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
  - c) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública.
3. En particular, els licitadors assumeixen les obligacions següents, amb el caràcter d'obligacions contractuals essencials:
  - 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 en interès propi.
  - c) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a ells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social, amb la voluntat d'incidir en un procediment contractual.
  - d) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
  - e) 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 i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
  - f) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
  - g) 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.



- h) Complir les obligacions de facilitar informació que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertocin de forma directa per previsió legal.

El lliurament o la difusió d'aquesta informació s'haurà de realitzar en formats oberts i reutilitzables amb la major desagregació possible de les dades i amb inclusió de les metadades corresponents.

- i) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.
4. L'incompliment de qualsevol de les obligacions contingudes a l'apartat anterior per part dels licitadors s'ha de preveure com a causa -segons el seu cas i d'acord amb la legislació de contractació pública- d'exclusió de la licitació o de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.

#### 45. JURISDICCIÓ COMPETENT

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per a la resolució de les qüestions litigioses que es plantegin en relació amb la preparació i adjudicació del contracte. Es preveu en aquest marc el recurs administratiu de reposició amb caràcter previ i potestatiu en els termes dels articles 123, 124 i concordants de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.

En tot el referent als efectes, compliment i extinció del contracte, l'ordre jurisdiccional civil serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts.

#### 46. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions del superficiari serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada per dos representants l'Ajuntament del Masnou i dos representants del superficiari.

Correspon a la comissió de seguiment i control les funcions següents:

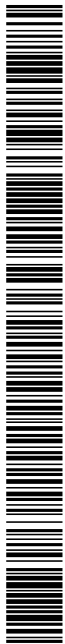
- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits pel superficiari i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions del superficiari.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat del superficiari.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, la gestió i la situació de l'edifici, tant habitatges com aparcaments construïts pel superficiari, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i locals construïts pel superficiari.
- 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 regulador.

La comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest plec i la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament del Masnou.

La comissió de seguiment i control estarà presidida per un representant de l'Ajuntament del Masnou, que tindrà vot diriment.



## IV. DISPOSICIONS RELATIVES A LA TRANSMISIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

### 47. CONDICIONS GENERALS

El destí dels habitatges s'haurà d'ajustar a les condicions que determina la seva qualificació com a habitatges de protecció oficial.

El procés de la primera adjudicació dels habitatges, el durà a terme l'Ajuntament del Masnou.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts en compliment de la finalitat del dret de superfície hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, els adquirents hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial del Masnou.

Els contractes de caràcter translatiu que, en relació als habitatges, concertin la transmissió del superficiari amb els adquirents o de les possibles transmissions posteriors, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els adquirents dels habitatges no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament, excepte aquells dimanats de la subrogació dels drets de les superficiàries com a titulars del dret de superfície en adquirir el domini dels habitatges. Hi constarà també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

Finalitzat el termini pel qual es constitueix el dret de superfície o extingit el mateix per qualsevol de les causes que s'indiquen més amunt, la part adquirent del dret de superfície està obligada a deixar l'habitatge lliure, vacu i expedit.

L'adquirent ha d'utilitzar la finca sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per a l'ús al qual es destina de conformitat a allò establert a la legislació vigent. L'incompliment d'aquests deures ha de donar lloc a l'extinció del dret de superfície adquirit.

L'adquirent s'obligarà igualment a tenir assegurat l'habitatge contra incendis i altres riscos que en poguessin posar en perill el valor.

L'adquirent, en la seva condició de titular del dret de superfície sobre l'habitatge, s'integrarà a la comunitat de propietaris i, en conseqüència, aniran a càrrec exclusiu totes les despeses i impostos que es derivin de la titularitat de l'habitatge i de la seva participació en els elements comuns o serveis. Així mateix, seran a càrrec seu les reparacions i les despeses de conservació, tant ordinàries com extraordinàries i les despeses de la comunitat de propietaris, les primes de les assegurances, l'Impost de Béns Immobles i tots aquells impostos i tributs estatals, autonòmics i locals, que graven ara o en el futur la titularitat de l'habitatge, amb independència de qui sigui el subjecte passiu, sense que en cap cas tingui dret a ser reintegrat cap quantitat en finalitzar el dret de superfície sota cap concepte.

Atès que l'habitatge sobre el qual es constitueix el dret de superfície forma part del patrimoni municipal de sòl de l'Ajuntament del Masnou, es considera aplicable, en la

inscripció en el Registre de la Propietat de la resolució que per les causes esmentades es produeixi, el que preveu l'article 52 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova la Llei del sòl i rehabilitació urbana:

*“4. El acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado anterior produce los siguientes efectos:  
a) Cuando se hayan configurado como causa de resolución, ésta se inscribirá en virtud, bien del consentimiento del adquirente, bien del acto unilateral de la Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada, siempre que dicho acto no sea ya susceptible de recurso ordinario alguno, administrativo o judicial.”*

#### **48. CONDICIONS APLICABLES A LA TRANSMISSIÓ DEL SUPERFICIARI A L'ADQUIRENT DEL DRET DE SUPERFÍCIE.**

El superficiari dividirà i transmetrà el dret de superfície a tercers persones complint les prescripcions i limitacions establertes per la legislació de Protecció Oficial vigent i les prescripcions que s'estableixen a continuació:

1. El preu màxim de transmissió dels drets de superfície dels habitatges de protecció de règim general, d'acord amb l'article 1 del Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer, no podrà superar els 2.836,59 euros/m<sup>2</sup> de superfície útil, corresponent al mòdul avui vigent (2025), amb l'aplicació del percentatge corresponent al valor de la propietat adjudicatàries.

2. La transmissió es formalitzarà mitjançant escriptura pública, abans de la transmissió de la possessió de l'habitatge, i s'inscriurà en el Registre de la Propietat. En tot cas s'haurà de lliurar a l'Ajuntament còpia íntegra de les escriptures de transmissió. Es mantindrà com a termini màxim del dret de superfície transmès el que resti per finalitzar el termini de 75 anys del dret de superfície constituït a favor del superficiari. En l'esmentada escriptura s'haurà de transcriure totes les obligacions que assumeixen els adquirents en relació al dret de superfície

3. Seran requisits imprescindibles per a poder signar els contractes de transmissió del dret de superfície que els adquirents compleixin amb els següents requisits i compromisos:

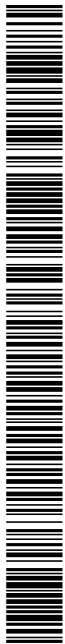
-L'adquirent del dret de superfície utilitzarà la finca objecte d'aquest atorgament sense alterar la seva forma i substància, amb l'obligació de conservar l'habitatge i els elements comuns amb la diligència exigible a fi que pugui servir per al seu ús habitual.

-L'adquirent del dret de superfície haurà de complir durant tot el període de durada del dret de superfície els deures de conservació i rehabilitació que estableix la legislació vigent. L'incompliment d'aquests deures donarà lloc a l'extinció del dret de superfície que es constitueix amb el present document.

-L'adquirent del dret de superfície s'obliga igualment a tenir assegurat l'habitatge contra incendis i altres riscos que poguessin posar-ne en perill el valor.

-Que acceptin expressament els reglaments de règim interior, fixats pel superficiari i aprovats per l'Ajuntament, per tal de garantir la convivència entre els veïns.

-L'adquirent del dret de superfície s'obliga a destinar l'habitatge com a domicili habitual i permanent i a respectar les limitacions i les prohibicions següents:



a) Les que preveuen les normes reguladores del règim de protecció pública al qual està acollit l'habitatge objecte del dret de superfície, i en la seva qualificació definitiva, per tota la durada d'aquest règim.

b) Les expressament establertes en el títol constitutiu del dret de superfície, com a part del contingut d'aquest dret i per tota la seva durada.

#### 49. CONDICIONS APLICABLES A LES SEGÜENTS TRANSMISSIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE DE L'ADQUIRENT.

##### A) Transmissions a ascendents, descendents, cònjuge o parella de fet

Les transmissions del dret de superfície de l'habitatge requereix l'autorització expressa de l'Ajuntament del Masnou, mitjançant l'Oficina Local d'Habitatge municipal.

Un cop sol·licitada aquesta autorització, l'ajuntament comprovarà que el nou adquirent reuneix tan els requisits de parentesc com les condicions per accedir a un habitatge de protecció oficial.

##### B) Altres transmissions

Les transmissions del dret de superfície de l'habitatge requereix l'autorització expressa de l'Ajuntament del Masnou, mitjançant l'Oficina Local d'Habitatge municipal.

Un cop sol·licitada per l'adquirent aquesta autorització, i pel cas de tractar-se d'una nova transmissió del dret de superfície, l'Ajuntament, titular del sòl, podrà:

En cas de què el transmetent sol·liciti aquesta autorització, l'Ajuntament del Masnou tindrà amb caràcter preferent el dret a tanteig i retracte de l'habitatge, en tant que propietari del sòl. Aquest dret constarà en les escriptures públiques de transmissió del dret de superfície que es realitzin de la durada del dret de superfície.

En cas que opti per no recuperar ell mateix la propietat superficial, determinarà directament l'adquirent que haurà d'estar inscrit en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial del Masnou.

El termini per resoldre no serà superior a 6 mesos, i d'acord amb l'art. 21 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, l'Ajuntament, a través de l'Oficina local d'habitatge municipal dictarà resolució expressa en aquest procediment.

En cas que l'Ajuntament no optés per recuperar la propietat, la transmissió del dret de superfície sobre l'habitatge protegit, d'acord amb el que estableix l'article 86 i següents de la LDH, dona dret a l'Administració de la Generalitat a exercir el dret d'opció legal, mentre estigui vigent la qualificació de l'habitatge com protegit.

El transmetent del dret de superfície té el deure de notificar la seva decisió de transmetre l'habitatge al departament competent en matèria d'habitatge en els termes establerts a l'article 89 de la LDH.

En qualsevol cas, la transmissió del dret de superfície per part del transmetent comportarà la subrogació del nou adquirent en la totalitat de les obligacions que resulten del present Plec, el compliment de les quals per part dels adquirents podrà ser fiscalitzat en tot moment per l'Ajuntament.



Sempre que l'adquirent reuneixi els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, s'entendrà donada aquesta autorització si han transcorregut tres mesos sense resposta per part de l'Ajuntament o si aquest, en el mateix període, no ha posat a disposició del superficiari les quantitats esmentades a l'apartat a) anterior.

En els casos de transmissions forçoses de la propietat superficiària, s'aplicarà el mateix procediment establert als apartats a) i b) anteriors.

L'Administració de la Generalitat podrà exercitar el dret de retracte sobre la transmissió dels habitatges amb protecció oficial transmesos infringint els principis de publicitat, transparència, concurrència pública, promoció de la diversitat i de la mixtura social i lluita contra l'exclusió social, recollits a l'article 86 la LDH i en els casos següents:

- Si, havent fet les notificacions de la transmissió legalment exigides, s'ha omès qualsevol dels requisits legals.
- Si la transmissió s'ha produït abans que venci el termini per exercir el dret d'opció.
- Si la transmissió s'ha fet en condicions diferents de les fixades per la notificació.

El termini d'exercici del dret de retracte és de trenta (30) dies naturals comptats des que l'Administració de la Generalitat té coneixement fefaent de la transmissió i de les seves condicions, i el seu exercici es regirà pel que estableix l'article 91 de la LDH.

En qualsevol cas, la transmissió del dret de superfície comportarà la subrogació de l'adquirent en la totalitat de les obligacions que resulten del present plec, el compliment de les quals per part del superficiari i les adquirents podrà ser fiscalitzat en tot moment per l'Ajuntament.

Si l'Administració proporciona un adquirent, la transmissió s'ha de fer efectiva abans de dos (2) mesos, comptats a partir de l'endemà de la proposta; en cas contrari, els efectes de la notificació caduquen i el transmetent haurà de complir novament l'obligació de notificar-ho per transmetre'l posteriorment.

## 50. CONDICIONS RELATIVES AL PREU DE TRANSMISIÓ

En cas de transmissió el preu de la mateixa es calcularà a partir del preu efectivament aplicat en la primera transmissió, que es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície i s'actualitzarà en funció de l'evolució de l'IPC des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge, sempre que no superi el preu del mòdul en aquell moment.

Del preu resultant es descomptaran les quantitats que l'Ajuntament hagués de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge per part de l'adquirent més l'import del deute pendent de satisfer del préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat.

En qualsevol cas, l'Ajuntament descomptarà, de les quantitats que hagi de lliurar al l'adquirent, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficiària.

Aquests criteri de valoració serà d'aplicació en tots els supòsits de transmissió del dret de superfície d'aquesta clàusula.

Les anteriors condicions s'han de fer constar en el Registre de la Propietat.



## 51. CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE DELS ADQUIRENTS

- a) El traspàs, arrendament o cessió del dret de superfície constituït, sense l'autorització expressa i prèvia de l'Ajuntament del Masnou.
- b) En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la superficiària d'acord amb aquest plec.
- c) Que el superficiari o l'adquirent no destinin l'habitatge com a domicili habitual i permanent per a ell mateix i, si escau, per a la seva família.
- d) Que el superficiari o l'adquirent destinin l'habitatge a usos diferents del de residència habitual i permanent i, si escau, per a la seva família.
- e) Que l'habitatge objecte del dret de superfície es mantingui desocupat per un període superior a tres (3) mesos.
- f) Que el superficiari o l'adquirent lloguin o subarrendin l'habitatge objecte de del dret de superfície a terceres persones.
- g) La transmissió *inter vivos* de l'habitatge o gravamen sobre el dret de superfície, sense l'autorització expressa de l'Ajuntament del Masnou.
- h) L'incompliment per part de l'adquirent del dret de superfície dels deures de conservació i rehabilitació que respecte de l'habitatge i dels elements comuns estableix la normativa vigent. En aquest cas, el superficiari s'obliga a aplicar a càrrec seu les mesures que els Serveis Tècnics municipals determinin, a fi de garantir la plena seguretat de la construcció i evitar danys a tercers o a l'Ajuntament.

## ANNEX I MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE

El senyor / la senyora .....amb DNI ....., en nom propi, (o en representació de l'empresa ....., en qualitat de....., i segons escriptura pública autoritzada davant Notari....., en data....., i amb número de protocol....., amb NIF núm. ...., domiciliada al municipi de....., carrer ....., núm. ...., codi postal....., assabentat/da de les condicions exigides, opta a la licitació que té per objecte la **constituïció del dret real de superfície en la parcel·la resultant núm. 2 del projecte de reparcel·lació del PAU Can Barnades del municipi del Masnou, per destinar-la a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, expedient X2025024582.**

**El/La sotasignat/da, facultat per a la representació de l'empresa que presenta l'oferta, DECLARA RESPONSABLEMENT:**

<b>1</b>	Que el perfil d'empresa és el següent:															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Tipus d'empresa</th> <th style="text-align: center;">Característiques</th> <th style="text-align: center;">Marqueu amb X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Microempresa</td> <td>Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Petita empresa</td> <td>Menys de 50 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Mitjana empresa</td> <td>Menys de 250 treballadors, amb un volum de negocis anual no superior als 50 milions d'euros o balanç general anual no superior als 43 milions d'euros.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Gran empresa</td> <td>250 o més treballadors, amb un volum de negocis anual superior als 50 milions d'euros o balanç general anual superior als 43 milions d'euros.</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>	Tipus d'empresa	Característiques	Marqueu amb X	Microempresa	Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>	Petita empresa	Menys de 50 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>	Mitjana empresa	Menys de 250 treballadors, amb un volum de negocis anual no superior als 50 milions d'euros o balanç general anual no superior als 43 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>	Gran empresa	250 o més treballadors, amb un volum de negocis anual superior als 50 milions d'euros o balanç general anual superior als 43 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>
Tipus d'empresa	Característiques	Marqueu amb X														
Microempresa	Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>														
Petita empresa	Menys de 50 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>														
Mitjana empresa	Menys de 250 treballadors, amb un volum de negocis anual no superior als 50 milions d'euros o balanç general anual no superior als 43 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>														
Gran empresa	250 o més treballadors, amb un volum de negocis anual superior als 50 milions d'euros o balanç general anual superior als 43 milions d'euros.	<input type="checkbox"/>														
<b>2</b>	Que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents (si s'actua per representació); que reuneix totes i cadascuna de les condicions establertes legalment i no incorre en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració previstes als articles 65 a 97 de la LCSP.															
<b>3</b>	Que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, de conformitat amb el que estableixen els articles 13 i 14 del Reglament general de la Llei de contractes de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.  Que, de conformitat amb el que estableix l'article 151.2 de la LCSP, autoritza a l'Ajuntament del Masnou perquè pugui obtenir directament, davant de les Administracions competents, els certificats acreditatius del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.															
<b>4</b>	Que l'empresa que represento no té deutes de naturalesa tributària amb aquest Ajuntament.															
<b>5</b>	Que disposa de l'habilitació i classificació empresarial o professional, així com de la															





	solvència econòmica i financera i tècnica o professional exigides en els termes de la clàusula 12a del PCAP i que es compromet a adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals / materials descrits a la dita clàusula.
6	Que està inscrit en el Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya (RELI) i/o de l'Administració General de l'Estat (ROLECE) i que les dades que hi consten no han experimentat cap variació, d'acord amb l'article 159.4.a), i en virtut de la Disposició transitòria tercera de la LCSP.
7	Que, en el cas de recórrer a solvència externa, compta amb el compromís per escrit de les entitats corresponents per a disposar dels seus recursos i capacitats per a utilitzar-los en l'execució del contracte.
8	Que té contractada una pòlissa vigent d'assegurança de responsabilitat civil per l'import anual mínim exigít en el present plec.
9	Que, en cas que les activitats objecte del contracte impliquin contacte habitual amb menors d'edat, disposa de les certificacions legalment establertes i vigents per acreditar que totes les persones que s'adscriuïn a la realització de dites activitats no han estat condemnades per sentència ferma per algun delictes contra la llibertat i indemnitat sexuals.
10	Que compleix amb tots els deures que en matèria preventiva estableix la Llei 31/1995, de 8 de novembre, de prevenció de riscos laborals i que disposa dels recursos humans i tècnics necessaris per fer front a les obligacions que puguin derivar-se del Reial Decret 171/2004, de 30 de gener, pel qual es desenvolupa l'article 24 de la Llei 31/1995, en matèria de coordinació d'activitats empresarials.
11	Que no ha celebrat cap acord amb altres operadors econòmics destinats a falsejar la competència en l'àmbit d'aquest contracte i que no coneix cap conflicte d'interessos vinculat a la seva participació en aquest procediment de contractació.
12	Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, se sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols.
13	Que la plantilla de l'empresa està integrada per un nombre de persones treballadores amb discapacitat no inferior al 2% o que s'ha adoptat alguna de les mesures alternatives previstes en la legislació vigent.  <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NO obligat per normativa
14	Que l'empresa disposa d'un pla d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.  <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> NO obligat per normativa
15	Que reuneix algun/s dels criteris de preferència en cas d'igualació de proposicions previstos al plec de clàusules administratives particulars.  <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO  En cas afirmatiu, indiqui quin/s criteri/s: .....



16	Respecte l'Impost sobre el valor afegit (IVA), l'empresa:  <input type="checkbox"/> Està subjecte a l'IVA.  <input type="checkbox"/> Està no subjecte o exempt de l'IVA i són vigents les circumstàncies que donaren lloc a la no-subjecció o l'exempció.
17	Respecte l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) l'empresa:  <input type="checkbox"/> Està subjecte a l'IAE, epígraf .....  <input type="checkbox"/> Està no subjecte o exempt de l'IAE i són vigents les circumstàncies que donaren lloc a la no-subjecció o l'exempció.
18	Que les dades de contacte i l'adreça de correu electrònic on realitzar les comunicacions i notificacions en el procés de licitació i, si s'escau, els posteriors tràmits d'adjudicació, formalització, modificació, execució i extinció normal o anormal del contracte és:  Correu electrònic:  Telèfon:
19	Que el licitador té intenció de concórrer en unió temporal d'empreses (UTE):  <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO  En cas afirmatiu haurà de presentar una declaració manifestant aquest extrem amb indicació dels noms i circumstàncies dels integrants i la participació de cadascun, així com l'assumpció del compromís que es constituïran formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatari.  El document en què es formalitzi aquest compromís ha d'estar signat pel representant de cadascuna de les empreses que integren la unió.
20	Que l'empresa que represento:  <input type="checkbox"/> SÍ pertany a un grup empresarial  <input type="checkbox"/> NO pertany a grup empresarial.  En cas afirmatiu declaro que l'empresa que represento pertany al grup empresarial denominat ..... i que el componen les societats que a continuació es relacionen (aportar relació en la qual es faci constar denominació, domicili social i CIF de les societats que componen el grup).
21	Que, en cas de resultar adjudicatari, es compromet a aportar la documentació requerida per l'Ajuntament i es compromet a executar el contracte amb plena sujecció al plec de clàusules administratives particulars, el qual accepta íntegrament, així com a les instruccions que pugui indicar el responsable del



contracte i els Serveis Tècnics Municipals.

*(Lloc, data i signatura electrònica del licitador o del seu representant legal)*

## ANNEX II

## MODEL D'OFERTA ECONÒMICA I DE CRITERIS VALORABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

*(incloure en el sobre digital C)*

El senyor / la senyora .....amb DNI ....., en nom propi, (o en representació de l'empresa ....., en qualitat de....., i segons escriptura pública autoritzada davant Notari....., en data....., i amb número de protocol....., amb NIF núm. ...., domiciliada al municipi de....., carrer ....., núm. ...., codi postal....., assabentat/da de les condicions exigides, opta a la licitació que té per objecte **constituïció del dret real de superfície en la parcel·la núm. 2 resultant del projecte de reparcel·lació del PAU Can Barnades situada al del municipi del Masnou, per destinar-la a la construcció i transmissió d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, expedient X2025024582, i DECLARA RESPONSABLEMENT:**

**PRIMER.-** Que coneix el Plec de clàusules administratives particulars que serveix de base a la tramitació d'aquest procediment i, a més a més:

- Que accepta incondicionalment les seves clàusules i especificacions.
- Que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per contractar amb l'Ajuntament del Masnou.
- Que coneix i accepta la situació jurídic-registral de l'immoble al que formula aquesta proposta econòmica, així com les obligacions que li són inherents.

**SEGON.-** Que en relació als criteris d'adjudicació vinculats a l'objecte del contracte avaluable de forma automàtica fa les ofertes següents:

## I) Oferta econòmica... fins a 20 punts:

OFERTA	IMPORTS			
	Import (IVA exclòs)	Tipus d'IVA	Import d'IVA	Preu IVA inclòs
<b>Mínim:</b> <b>154.876,44 € IVA exclòs</b>		21 %		
<b>Màxim:</b> <b>297.935,00 € IVA exclòs</b>				

*En lletres:*

PREU SENSE IVA: ..... EUROS  
 IMPORT EN CONCEPTE D'IVA: ..... EUROS  
 PREU TOTAL AMB IVA INCLOS: ..... EUROS



**II) Millora en els terminis d'execució del calendari... fins a 20 punts**

Millora en el termini d'execució del calendari	Termini màxim establert en el plec	Reducció del termini	Punts	Opció del licitador (marqueu X)
Sol·licitud de llicència d'obres	En 2 mesos a partir de la constitució del dret de superfície.	En 1 mes a partir de la constitució del dret de superfície	1,50	
Resolució d'incidències	En 1 mes a partir de la notificació.	En 15 dies a partir de la notificació.	0,75	
Inici de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50	
Termini d'execució de les obres	El que indiqui la llicència municipal.	3 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	4,50	
		6 mesos abans respecte el termini màxim que indiqui la llicència municipal.	8,00	
Sol·licitar la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial	En 1 mes des de l'acabament de les obres.	En 15 dies des de l'acabament de les obres.	0,75	
Transmetre, als adquirents, el dret de superfície sobre els habitatges amb protecció oficial	En 6 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	En 5 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	1,50	
		En 4 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	3,00	
		En 3 mesos des del dia en què l'ajuntament comunicui al superficiari el llistat d'adquirents.	4,50	

**II.3) Per la proposta de consecució d'un millor confort acústic, fins a 7,50 punts**

Proposta de consecució d'un millor confort acústic	Puntuació	Opció del licitador (marqueu X)
Increment de 2 dBA de l'aïllament acústic en soroll exterior	2,50 punts	
Increment de 3 dBA de l'aïllament acústic en soroll aeri als elements verticals i horitzontals de separació entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts	
Increment de 5 dBA de l'aïllament acústic en soroll d'impacte en elements horitzontals entre habitatges i habitatges i altres usos	2,50 punts	





**II.4) Per la proposta d'assoliment d'una millor eficiència energètica, fins a 7,50 punts**

<b>Proposta d'assoliment d'una millor eficiència energètica</b>	<b>Puntuació</b>	<b>Opció del licitador (marqueu X)</b>
Qualificació energètica A per a l'indicador de consum d'energia primària no renovable	3,50 punts	
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de calefacció,	2,00 punts	
Qualificació energètica A per a l'indicador de demanda de refrigeració	2,00 punts	

*(Lloc, data i signatura electrònica del licitador o del seu representant legal)*

El Masnou, a la data de la signatura electrònica

Document signat electrònicament

**La tècnica d'Administració General  
CLAUDIA COLL CAMACHO  
19/12/2025**