

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS REGULADORES DEL CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ATORGAMENT D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE UNA FINCA MUNICIPAL INTEGRADA AL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT

Exp. núm. 2026/00012534Z

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE	4
A. Objecte	4
B. Dades econòmiques	4
B1. Valor estimat del dret de superfície i del contracte	4
B2. Cànon	4
C. Existència de crèdit	4
D. Durada	4
E. Variants	5
F. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació	5
G. Solvència	5
H. Criteris d'adjudicació	5
H.A. Criteris d'adjudicació consistents en fórmules matemàtiques (màxim 40 punts)	6
H.B. Criteris avaluable segons judicis de valor (màxim 60 punts)	7
I. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals	8
J. Altra documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries	8
K. Garantia provisional	8
L. Garantia definitiva	8
M. Condicions especials d'execució	9
N. Modificació del contracte prevista	9
O. Cessió del dret de superfície	9
P. Subcontractació	9
Q. Hipoteca	9
R. Revisió de preus o valors	9
S. Termini de garantia	10
T. Penalitats i condicions resolutòries	10
U. Unitat encarregada del seguiment del contracte	10
V. Composició de la mesa de contractació	10
W. Comitè d'experts	10
I. DISPOSICIONS GENERALS	11
1a. Objecte del contracte	11
2a. Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte	11
3a. Finca sobre la qual es constitueix el dret	11
4a. Dret que es constitueix a favor del contractista	11
5a. Valor estimat i cànon	12
6a. Termini de durada del dret de superfície	13
7a. Règim jurídic del contracte	13
8a. Admissió de variants	14
9a. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació	14
10a. Notificacions i ús de mitjans electrònics	14
11a. Aptitud per contractar	16
12a. Solvència de les empreses licitadores	17
II. DISPOSICIONS RELATIVES A LA LICITACIÓ, L'ADJUDICACIÓ I LA FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE	17
13a. Presentació de documentació i de proposicions	17
13.1 Contingut específic de les ofertes	21
14a. Mesa de Contractació	23
15a. Comitè d'experts	23
16a. Determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa	23

17a. Requeriment de documentació previ a l'adjudicació	24
18a. Garantia definitiva	26
19a. Decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i desistiment	26
20a. Adjudicació del contracte	26
21a. Formalització, perfecció del contracte i constitució del dret de superfície	27
III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE	28
22a. Condicions especials d'execució	28
23a. Execució, risc i ventura i supervisió	28
24a. Intervenció municipal en el procés de construcció de l'edifici	28
25a. Cronologia de l'execució del contracte	28
26a. Acta de posada en funcionament	29
27a. Gestió dels lloguers	29
28a. L'Ajuntament com a llogater	29
29a. Protecció de dades personals	29
30a. Compliment de terminis i correcta execució del contracte. Penalitats	30
31a. Persona responsable del contracte	32
32a. Interpretació dels contractes	32
33a. Resolució d'incidències	32
IV. DISPOSICIONS RELATIVES ALS DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS	32
34a. Responsabilitat de l'empresa contractista	32
35a. Obligacions del contractista	33
36a. Constructor de l'edifici	34
37a. Hipoteca del dret de superfície	35
38a. Prerrogatives de l'Administració	36
39a. Modificació del contracte	36
40a. Suspensió del contracte	36
V. DISPOSICIONS RELATIVES A LA SUCCESSION, CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ	36
41a. Successió de l'empresa contractista	36
42a. Cessió del dret de superfície	37
43a. Subcontractació de l'explotació i de la construcció	37
44a. Revisió de preus o valors	38
VI. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE I DEL DRET DE SUPERFÍCIE	38
45a. Extinció del dret de superfície, resolució i reversió	38
46a. Devolució o cancel·lació de la garantia definitiva	39
VII. RECURSOS, JURISDICCIO I RÈGIM D'INVALIDESA	40
47a. Règim de recursos	40
ANNEX 1. Règim registral de la finca	41
ANNEX 2. Informació cadastral de la finca	44
ANNEX 3. Certificat de règim urbanístic	46
ANNEX 4. Model de declaració responsable per al compliment de normativa nacional	50
ANNEX 5 – Model d'oferta econòmica i altres criteris avaluable mitjançant fórmules	53

QUADRE DE CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE

A. Objecte

L'objecte del contracte és l'atorgament d'un dret de superfície sobre una finca municipal integrada al patrimoni municipal de sòl i habitatge situada a l'avinguda de l'Estació núm. 43 de Blanes, identificada en la clàusula 3a, perquè el superficiari promogui un o diversos edificis i els gestioni i exploti els habitatges en règim de protecció oficial i altres espais resultants, durant la vigència del dret.

Tipus de contracte: contracte administratiu especial

Codi CPV:

- 70130000-1 - Serveis d'arrendament de béns immobles propis
- 45211100-0 – Treballs de construcció d'habitatges

B. Dades econòmiques

B1. Valor estimat del dret de superfície i del contracte

El valor estimat del dret de superfície, que determina el del contracte, és de 1.155.957,92 euros.

B2. Cànon

A partir de l'acta de posada en funcionament de l'edifici, es meritara per dies naturals un cànon a favor de l'Ajuntament, quan el resultat de l'explotació del dret de superfície sigui positiu.

El règim del cànon és el que s'estableix en la clàusula 5a.

C. Existència de crèdit

La constitució del dret de superfície no comporta l'abonament d'un preu per part de l'Ajuntament.

D. Durada

La durada del dret serà la que determini el contractista en la seva oferta, amb un mínim de 40 anys i un màxim de 70 anys.

La durada s'establirà a partir de la proposada pel contractista a la seva oferta i justificada per ell com a necessària per a l'amortització de les inversions de primer establiment mitjançant l'estudi econòmic del dret de superfície (des d'ara, EEDS). El termini ofert pel contractista no podrà ser superior a aquell que resulti del EEDS incrementat com a màxim en 10 anys. Si el contractista no aporta aquesta justificació o no demostra la necessitat, la durada del dret serà de 40 anys.

El dret superfície no serà prorrogable.

E. Variants

No.

F. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

El procediment serà l'obert i la tramitació ordinària.

El termini de presentació d'ofertes serà de dos mesos.

Presentació d'ofertes mitjançant eina de Sobre Digital: Sí.

G. Solvència

El contractista haurà de reunir les condicions econòmiques, tècniques, organitzatives i els mitjans materials necessaris per desenvolupar el contracte. En concret, haurà de reunir les condicions següents:

Solvència econòmica: tenir una xifra de negocis en cadascun dels tres últims anys anteriors a la data d'aprovació de l'expedient de contractació de com a mínim 7 milions d'euros.

La xifra anual de negocis s'acreditarà amb els corresponents documents comptables, acompanyats de les declaracions fiscals anuals d'impost de societats o IRPF i d'IVA.

Solvència tècnica: Alternativament:

- Haver promogut un o diversos edificis plurifamiliars que, en conjunt, continguin com a mínim 30 habitatges que disposin de primera ocupació comunicada en els darrers deu anys.
- Haver gestionat com arrendador parcs d'habitatges de lloguer integrats com a mínim per 30 habitatges en els darrers deu anys.

En el primer cas, s'acreditarà per mitjà de les llicències urbanístiques acompanyades de les comunicacions de primera ocupació, sempre que permetin acreditar el número d'habitatges o qualsevol document que acreditadament hagi accedit a un registre públic i demostrï que el licitador ha estat promotor el número d'habitatges corresponent.

En el segon cas, s'acreditarà mitjançant una declaració responsable acompanyada dels corresponents contractes de lloguer i l'acreditació d'haver constituït les fiances corresponents. Les dades personals dels arrendataris s'aportaran censurades, sense perjudici que l'Ajuntament podrà requerir l'exhibició del contracte sense dita censura quan pugui tenir qualsevol dubte sobre la seva integritat o autenticitat.

H. Criteris d'adjudicació

Els criteris d'adjudicació valoraran les ofertes de 0 a 100 punts.

De 0 a 40 punts, es valoraran per mitjà de fórmules matemàtiques.

De 0 a 60 punts, es valoraran per mitjà de judicis de valor.

H.A. Criteris d'adjudicació consistents en fórmules matemàtiques (màxim 40 punts)

Criteri A.1. Hipoteca (màxim 15 punts)

Les ofertes que declarin que no requeriran constituir hipoteques en garantia de préstec hipotecari destinat a la construcció de l'edifici sobre el dret de superfície rebran **15 punts**. El contractista que ho ofereixi no serà en cap cas autoritzat posteriorment a constituir una hipoteca sobre el dret de superfície.

Les ofertes que acompanyin una oferta irrevocable de préstec hipotecari formulada per una entitat de crèdit amb els requisits previstos en aquest plec rebran **10 punts**. El contractista que ho ofereixi només podrà concertar un préstec hipotecari amb una entitat de crèdit diferent de l'aportada si el seu TAE o el seu període d'amortització és inferior.

Si no s'ofereixen cap d'aquestes dues opcions, es puntuarà amb **0 punts**.

Amb independència de l'oferiment que realitzi quan concorri, el contractista podrà decidir posteriorment no concerta hipoteca sobre el dret de superfície.

Criteri A.2. Cànon (màxim 10 punts)

En aquest criteri, puntuaran les millores del percentatge de cànon superior al mínim previst en aquest plec.

La valoració es puntuarà de 0 a 10 punts, segons la fórmula següent:

$$P_i = O_i \times 10 / O_m$$

P_i: Punts de l'oferta i

O_i: Cànon de l'oferta a valorar

O_m: Millor cànon presentat

Criteri A.3. Termini de durada del dret de superfície (màxim 9 punts)

En aquest criteri, es puntuarà el termini de durada del dret de superfície, de la forma següent:

- El licitador que ofereix un termini de 70 anys, puntuarà 0.
- El licitador que ofereixi un termini de 40 anys, puntuarà 9.
- Per cada any de reducció del dret respecte als 70 anys, es puntuarà a raó de 0,3 punts per any.

Criteri A.4. Mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió (màxim 6 punts)

Aquest mòdul serà inicialment el que ofereixi el licitador, expressat en euros per habitatge o local. El mòdul s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'Índex de Preus

al Consum, referit a Espanya, establert per l'Institut Nacional d'Estadística o ens que en el futur el substitueixi.

El criteri es valorarà segons la fórmula següent:

$$Pi = 6 * \frac{Omin}{Oi}$$

Pi: Punts de l'oferta i

Omin: Mòdul més baix ofert

Oi: Mòdul de l'oferta a valorar

Omin: Mòdul més baix ofert

H.B. Criteris avaluables segons judicis de valor (màxim 60 punts)

Serán exclòs les ofertes que no obtinguin una puntuació mínima de 40 punts per aplicació dels criteris avaluables segons judicis de valor. En aquest cas quedaran exclòs automàticament de la licitació de manera que ja no es procedirà a l'obertura del sobre C corresponent i, per tant, no es valorarà el seu contingut.

En ser la ponderació dels criteris avaluables de forma automàtica inferior a la dels criteris que depenen d'un judici de valor, es constituirà un Comitè d'Experts, que tindrà les funcions previstes en l'article 145 LCSP i estarà integrat de conformitat amb el que s'estableix en l'apartat W.

Criteri B.1. Proposta tècnica d'edifici (màxim 30 punts)

Es puntuarà de 0 a 30 punts, segons la distribució de punts assignada a cada un dels subcriteris següents:

- 1.1.- Qualitat general de la solució arquitectònica. De 0 a 5 punts.
- 1.2.- Integració paisatgística amb l'entorn. De 0 a 2 punts.
- 1.3.- Idoneïtat de les tipologies i dimensions de pisos proposades per atendre les demandes d'habitatge. De 0 a 3 punts.
- 1.4.- Qualitat de materials i acabats. De 0 a 4 punts.
- 1.5.- Solucions previstes per a les instal·lacions. De 0 a 3 punts.
- 1.6.- Optimització de costos a la construcció. De 0 a 2 punts.
- 1.7.- Eficiència energètica. De 0 a 3 punts.
- 1.8.- Ventilació i assolellament. De 0 a 2 punts.
- 1.9.- Tractament dels espais comunitaris. De 0 a 2 punts.
- 1.10.- Solucions d'aparcament de vehicles. De 0 a 4 punts.

Criteri B.2. Proposta de Protocol de Gestió de Lloguers (PGL) (màxim 20 punts).

Es puntuarà de 0 a 20 punts, a raó de 0 a 2 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 2.1.- Informació ciutadana i atenció a l'usuari general.
- 2.2.- Assessorament i acompanyament específica als sol·licitants d'habitatge i arrendataris.
- 2.3.- Selecció dels arrendataris.
- 2.4.- Gestió de contractes i recaptació de rendes.
- 2.5.- Especialitats per a col·lectius més desfavorits o en risc d'exclusió social.
- 2.6.- Gestió de les situacions d'impagament.

- 2.7.- Gestió de conflictes veïnals.
- 2.8.- Prevenció de les ocupacions il·lícites i els fraus al subministraments.
- 2.9.- Protocol de cooperació amb l'Ajuntament.
- 2.10.- Participació i gestió comunitària.

Criteri B.3. Proposta de programa de manteniment preventiu i correctiu (màxim 5 punts)

Es puntuarà de 0 a 5 punts, a raó de 0 a 2,5 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 3.1.- Programa de manteniment preventiu.
- 3.2.- Programa de manteniment correctiu.

Criteri B.4. Gestió de les obres de construcció (màxim 5 punts)

Es puntuarà de 0 a 5 punts, a raó de 0 a 2,5 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 4.1.- Programació de l'execució de les obres.
- 4.2.- Gestió ambiental de l'obra.
- 4.3.- Assegurament de la qualitat en la redacció del projecte d'obres.
- 4.4.- Assegurament de la qualitat en l'execució de l'obra.

D'acord amb l'anterior, s'avaluarà cadascun dels apartats i subapartats de la memòria a presentar pels licitadors, conforme amb el següent escalat de puntuació:

- Valoració excel·lent: 100% de la puntuació.
- Valoració correcta: 75% de la puntuació.
- Valoració suficient: 50% de la puntuació.
- Valoració insuficient: 25% de la puntuació.
- Valoració molt deficient: 0% de la puntuació.

Cal recordar que en els criteris de judici de valor no es pot avançar cap informació dels criteris automàtics, pel que en la documentació presentada per les licitadores no es farà esment de cap preu de l'oferta econòmica ni es farà esment dels aspectes específics en els termes en que després s'inclouen en els criteris automàtics.

I. Criteris per a la determinació de l'existència de baixes presumptament anormals

No.

J. Altra documentació a presentar per les empreses licitadores o per les empreses proposades com adjudicatàries

No.

K. Garantia provisional

No.

L. Garantia definitiva

L'adjudicatari haurà de constituir una garantia definitiva de 57.797,90 euros corresponent al 5% del valor estimat del contracte.

M. Condicions especials d'execució

D'acord amb l'article 202 de la LCSP, s'estableix la següent **condició especial d'execució de caràcter mediambiental**:

L'adjudicatari haurà de garantir, durant l'execució de les obres vinculades al dret de superfície, la correcta separació, recollida i gestió dels residus generats, d'acord amb la normativa vigent, i haurà de lliurar-los, quan sigui preceptiu, a gestors degudament autoritzats.

A requeriment de l'Ajuntament, l'adjudicatari haurà d'acreditar el compliment d'aquesta obligació mitjançant la documentació justificativa corresponent.

L'incompliment d'aquesta condició tindrà la consideració d'incompliment molt greu.

N. Modificació del contracte prevista

No es preveuen. Es podran realitzar les no previstes que permet la LCSP.

O. Cessió del dret de superfície

Es regirà per la clàusula 42a.

P. Subcontractació

Es regirà per les clàusules 36a i 43a.

Q. Hipoteca

El contractista podrà ser autoritzat per l'Ajuntament per gravar el dret de superfície amb una hipoteca de promotor a efectes de finançar mitjançant un préstec hipotecari exclusivament les despeses directes de construcció de l'edifici sobre la parcel·la objecte del dret de superfície. L'autorització verificarà reglamentament les concurrència de les condicions exigides en aquest plec i el seu atorgament es notificarà al contractista en el termini d'un mes.

Sobre el dret de superfície no serà possible la constitució de cap altre dret de garantia.

La hipoteca haurà de complir amb el que s'estableix en la clàusula 37a.

R. Revisió de preus o valors

No es preveu revisió del percentatge de cànon ofert, que romandrà inalterat durant tota la durada del dret de superfície.

El mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'Índex de Preus al Consum, referit a Espanya, establert per l'Institut Nacional d'Estadística o ens que el substitueixi.

S. Termini de garantia

El termini de garantia és d'un any des de la data de finalització del dret de superfície.

T. Penalitats i condicions resolutòries

Les causes específiques d'incompliment i extinció/ resolució són les previstes a la clàusula relativa a l'extinció del dret de superfície d'aquest plec, sense perjudici de la indemnització de danys i perjudicis que correspongui.

U. Unitat encarregada del seguiment del contracte

El departament encarregat del seguiment del contracte és el d'Urbanisme.

V. Composició de la mesa de contractació

Actuarà la Mesa de Contractació Permanent que té constituïda l'Ajuntament i publicada la seva composició en el Perfil del contractant de l'Ajuntament.

W. Comitè d'experts.

El comitè d'experts s'integrarà per la TAG dels Serveis de Territori, Sra. Cristina Suquet Capdevila, qui el presidirà; la Sra. Maria Mercè Gil Tarrés, arquitecta municipal; el Sr. Artur Fenollosa Artés, enginyer municipal; la Sra. Sandra Valldaura Lacambra, tesorera; i la Sra. Lurdes Rodríguez Muñoz, cap d'Acció Social.

Actuarà com a secretària, amb veu i sense vot, la Sra. Natàlia Alcaide Rovira, tècnica de Contractació.

I. DISPOSICIONS GENERALS

1a. Objecte del contracte

Aquest plec de clàusules administratives particulars estableix les estipulacions del contracte administratiu especial per a l'atorgament d'un dret de superfície sobre una finca municipal integrada al patrimoni municipal de sòl i habitatge.

El dret permetrà al superficiari la construcció de l'edifici o edificis de què consti el projecte que l'Ajuntament autoritzi, sempre de conformitat amb allò que preveu el planejament urbanístic aplicable. En tot cas, quan al plec es parla d'"edifici" la referència també afectarà a la pluralitat d'edificis que pugui contenir dit projecte.

2a. Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte

Les necessitats administratives a satisfer, la idoneïtat de l'objecte del contracte, la justificació del procediment, dels criteris d'adjudicació i la resta de requeriments recollits a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP) estan acreditats a l'expedient.

3a. Finca sobre la qual es constitueix el dret

La finca sobre la qual es constituirà el dret de superfície forma part del patrimoni municipal de sòl i habitatge i és la que constituirà una finca registral independent que es correspondrà amb la parcel·la cadastral 1539908DG8113N, formada per segregació de la finca municipal inscrita al volum 2392, llibre 476, foli 224, finca 26750 del Registre de la Propietat de Blanes. La segregació es produirà amb l'antelació suficient per permetre la constitució del dret de superfície en escriptura pública, segons les previsions d'aquest plec.

L'Ajuntament n'és el propietari registral del dret de ple domini 100% sobre la finca 26750, per títol material de cessió i títol formal de manament administratiu expedit a Blanes, per l'Ajuntament de Blanes, de data 8 de juliol de 1991, que va motivar la inscripció 1a de data 06/08/1991, al foli 224 del tom 2.392, llibre 476 de Blanes.

Com a ANNEX 1 d'aquest plec, consta la situació registral i, com a ANNEX 2, les dades cadastrals. Com a ANNEX 3, s'uneix el certificat de règim urbanístic.

L'Ajuntament completarà al seu càrrec les obres d'urbanització necessàries perquè la parcel·la gaudeixi de la condició de solar en el moment que s'hagi de comunicar la primera ocupació i no repercutirà cap cost per aquest concepte al contractista.

4a. Dret que es constitueix a favor del contractista

El dret que es constitueix a favor del contractista és de superfície amb el règim previst al Codi civil de Catalunya.

La seva inscripció al Registre de la Propietat, una vegada constituït, i la cancel·lació d'aquesta inscripció, quan s'extingeixi el dret, seran obligatòries i anirà a càrrec del contractista, qui les

haurà d'instar davant del Registre en el termini d'un mes des que s'atorgui l'escriptura i s'extingeixi el dret, respectivament.

El dret es concedeix per a la construcció d'un edifici en els termes que autoritzi l'Ajuntament i per a la seva explotació dels seus habitatges de protecció oficial, en qualsevol de les modalitats legalment previstes, així com de la resta d'espais, també en règim de lloguer.

El dret es constituirà en escriptura pública en el termini de dos mesos des que s'atorgui la llicència d'edificació.

El dret s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat i el contractista estarà obligat a instar totes les actuacions necessàries per a la seva pràctica.

Seràn a càrrec del contractista els aranzels i les despeses de tot ordre meritades per la constitució i la inscripció del dret, així com els tributs que el gravin.

L'explotació del dret de superfície i els efectes econòmics de tot ordre que se'n derivin de la titularitat seràn a càrrec del contractista, ho desenvoluparà exclusivament al seu risc i ventura i no es produirà restabliment de l'equilibri econòmic ni a favor ni en contra de cap de les parts.

En cap cas no es podrà constituir cap divisió horitzontal sobre l'edifici o edificis resultants.

5a. Valor estimat i cànon

5.1 El **valor estimat** del dret de superfície i del contracte és el que s'indica en l'apartat B.1 del quadre de característiques.

5.2 El règim del cànon:

A partir de l'acta de posada en funcionament de l'edifici, es meritirà per dies naturals un cànon a favor de l'Ajuntament, quan el resultat de l'explotació del dret de superfície proporcioni els rendiments de l'explotació.

Per rendiments de l'explotació, s'entendrà el resultat de la diferència entre els ingressos i les despeses de l'explotació.

Per ingressos, s'entendran les rendes brutes meritades per raó de l'explotació, tant de lloguers com per qualsevol altre concepte.

Per despeses s'entendran les meritades pels conceptes següents:

1. Amortitzacions de les inversions.
2. Manteniment preventiu i correctiu.
3. Reparacions a càrrec del contractista, tant ordinàries com extraordinàries.
4. Obres i instal·lacions executades sobre la finca que siguin obligatòries per raó d'una norma.
5. Milliores autoritzades per l'Ajuntament, fins al percentatge que aquest autoritzi.
6. Tributs que gravin directament el bé, els serveis que se li afectin o el resultat de l'explotació.
7. Despeses de gestió.
8. Despeses generals.

Per al càlcul del rendiment de l'explotació dels habitatges, els conceptes relacionats de l'1 al 6 es consignaran pel seu import real i efectiu acreditat.

Les despeses de gestió es fixaran a raó d'un mòdul unitari per habitatge o local que serà ofert pel contractista a la seva oferta.

Les despeses generals es calcularan a raó d'un 5 % dels ingressos.

Dins de les despeses en cap cas es consignarà el mateix cànon.

El cànon es meritara només en les anualitats en què el resultat de l'explotació presenti resultat positiu. En aquest cas, el seu import serà el percentatge sobre el resultat de l'explotació, expressat en tant per cent, que oferirà el contractista a la seva plica i romandrà inalterat durant tota la seva durada.

El cànon es liquidarà anualment, dins del mes d'abril, referit a l'any natural anterior, llevat del darrer exercici, en què la liquidació s'efectuarà en el termini de dos mesos des que finalitzi el dret.

A efectes de la determinació del cànon, el contractista haurà de dur una comptabilitat separada de l'explotació que proporcioni la imatge fidel dels ingressos obtinguts i de les despeses directes meritades específicament per l'explotació.

La liquidació es practicarà a partir de la declaració d'ingressos i despeses de l'explotació, segons l'estructura i imports detallats en aquesta clàusula. A la liquidació, s'acompanyaran tots els justificants comptables (factures i rebuts) dels conceptes econòmics consignats a la liquidació i les declaracions fiscals anuals corresponents a impost de societat o IRPF, segons correspongui, i a l'IVA, declarades pel contractista. L'Ajuntament podrà requerir qualsevol altre antecedent per verificar la informació proporcionada per la declaració.

A partir de la declaració i de les comprovacions i inspeccions que n'efectuï l'Ajuntament, es dictarà decret aprovant la liquidació, la qual haurà de ser ingressada pel contractista en el termini previst per a les liquidacions d'ingrés directe a la legislació general tributària.

Si, a partir del desè any natural complet de durada del dret, durant 5 anys successius o durant 5 anys dins d'un període de 8 anys successius, no hi ha rendiments de l'explotació positius, l'Ajuntament podrà declarar la resolució del contracte.

L'Ajuntament podrà establir instruccions tècniques que, sense alterar allò que es preveu en aquest plec, precisin el càlcul del rendiments de l'explotació i de la comptabilitat separada. També podrà establir un model normalitzat de liquidació del cànon.

6a. Termini de durada del dret de superfície

La durada del dret serà la que es determina en l'apartat D del quadre de característiques.

7a. Règim jurídic del contracte

El contracte té la naturalesa d'administratiu especial, conforme a l'art. 25.2 LCSP, i segons la interpretació sostinguda per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa a l'Informe

1/2007, emès per la seva Comissió Permanent, de 19 d'abril de 2007, i ha estat fixat com a jurisprudència de la Sentència de 1686/2025, de 18 de desembre de 2025, de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció 3a) del Tribunal Suprem (recurs de cassació 7577/2022).

El contracte es regeix per la legislació urbanística i per la legislació sobre contractes del sector públic i, supletòriament, per la legislació civil reguladora del dret de superfície i sobre la seva inscripció al Registre de la Propietat. Les tramitacions municipals previstes en aquest plec, en especial les autoritzacions de tot ordre que hagi d'atorgar-li al contractista, es regiran pel procediment administratiu comú i per l'aplicable als ens locals de Catalunya

El coneixement dels recursos que se susciten en raó a les resolucions i altres actes relatius al dret de superfície s'atribueix a l'orde jurisdiccional contenciós administratiu.

8a. Admissió de variants

No s'admeten variants, sense perjudici de la precisió de l'objecte del contracte que resulta de l'oferta del contractista.

9a. Tramitació de l'expedient i procediment d'adjudicació

La forma de tramitació i el procediment d'adjudicació són els establerts en l'apartat F del quadre de característiques.

10a. Notificacions i ús de mitjans electrònics

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

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

2. Les comunicacions i les notificacions que es facin durant el procediment de contractació i durant la vigència del contracte s'efectuaran per mitjans electrònics a través del sistema de notificació e-NOTUM, d'acord amb la LCSP, la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques i l'Ordre PDA/21/2019, de 14 de febrer, per la qual es determina el sistema de notificacions electròniques de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i del seu sector públic. 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 a aquest efecte en la declaració responsable, d'acord amb el que indica la clàusula onzena d'aquest plec. Un cop rebuts el correu o correus electrònics i, en el cas que s'hagin facilitat també telèfons mòbils, els SMS, que indiquin que la notificació corresponent s'ha posat a disposició a l'e-NOTUM, la persona o persones designades hauran d'accedir-hi mitjançant l'enllaç que s'enviarà a aquest efecte. En l'espai virtual on està dipositada la notificació, es permet accedir a aquesta 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'avís 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.

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

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

4. Les empreses que, d'acord amb la clàusula 11a d'aquest plec, activin l'oferta amb l'eina de Sobre digital quedaran inscrites a la licitació automàticament.

A més, les empreses licitadores també es poden donar d'alta en l'Espai d'empreses licitadores, prèvia l'autenticació requerida, el qual està constituït per un conjunt de serveis amb l'objectiu de proveir les empreses d'eines que facilitin l'accés i la gestió d'expedients de contractació del seu interès. Així, en aquest espai, les empreses poden gestionar les licitacions del seu interès i les ofertes presentades mitjançant les eines de licitació electrònica corporatives, accedir a l'eina per a la generació del DEUC, modificar les subscripcions al servei de novetats diàries i donar de baixa la subscripció a les novetats d'un expedient que s'ha realitzat de manera automàtica a l'activar l'oferta des de les eines de licitació electrònica. A més, aquest espai també permet la col·laboració i comunicació entre empreses licitadores, i conté una bústia de propostes innovadores per tal que les empreses enviïn les que tinguin sobre projectes desenvolupats que puguin ser interessants i que donin resposta a necessitats de l'Administració, així com que millorin i modernitzin els productes i els serveis públics actuals.

5. 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.

6. Certificats digitals:

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

11a. Aptitud per contractar

1. 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:

Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP.

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.

Acreditar la classificació o, si s'escau, la solvència requerida, en els termes establerts en la clàusula desena d'aquest plec.

Tenir l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

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 per les empreses licitadores.

Així mateix, les prestacions objecte d'aquest contracte han d'estar compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat de les empreses licitadores, segons resulti dels seus estatuts o de les seves regles fundacionals.

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.

2. 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'Estat 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 o, en cas contrari, l'informe de reciprocitat al que fa referència l'article 68 de la LCSP.

3. 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.

4. La durada de la UTE ha de coincidir, almenys, amb la del contracte fins a la seva extinció.

5. 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".

6. Les empreses que hagin participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del contracte o hagin assessorat a l'òrgan de contractació durant la preparació del procediment de contractació, poden participar en la licitació sempre que es garanteixi que la seva participació no falseja la competència.

12a. Solvència de les empreses licitadores

La solvència exigida és la que es determina en l'apartat G del quadre de característiques.

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

13a. Presentació de documentació i de proposicions

1. Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en **tres sobres**, en la forma, termini i lloc indicats a l'anunci de licitació. El termini de presentació de les propostes serà de **dos mesos** a comptar des de la data següent a la publicació d'aquest anunci en el Perfil del Contractant.

Les proposicions s'hauran de presentar en la forma, termini i lloc indicats en aquest plec mitjançant l'**eina Sobre Digital**, integrada en la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de Catalunya, accessible a l'adreça web següent: <https://www.blanes.cat/perfilcontractant>

Les proposicions que no es presentin per mitjans electrònics, en la forma que determina aquest plec, seran excloses.

Tota la documentació administrativa així com la corresponent a les ofertes haurà d'anar signada pel representant legal de l'empresa licitadora (o per aquell que ostenti poders per a la presentació d'ofertes).

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

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que en el seu cas designin en la seva declaració responsable per a rebre els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

Les empreses licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

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

Es demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui. Les empreses licitadores poden accedir a l'espai web de preparació i presentació de l'oferta i, mitjançant el botó "anar a enviar paraules clau", accedir a l'espai des del qual enviar les paraules clau, una vegada finalitzat el termini de presentació d'ofertes, sense necessitat de cap requeriment ni recordatori previ per part de l'òrgan de contractació i/o de l'eina de licitació electrònica.

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, en el seu cas, 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 la finalització de l'acte d'obertura del 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, 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.

Per tant, en cas que les empreses licitadores no introdueixin les paraules clau abans l'obertura dels sobres, s'estableix com a norma general l'exclusió de la licitació d'aquella empresa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes, publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent.

En tot cas, recaurà en l'empresa licitadora l'acreditació de la fallida tècnica que impossibiliti la presentació de l'oferta mitjançant l'enviament d'un correu electrònic a l'adreça contractacio@blanes.cat en el qual s'adjunti una impressió de la pantalla en el moment de l'enviament on es mostri l'error de l'enviament, dintre del termini establert a l'anunci de licitació.

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

Cal tenir en compte que l'eina de Sobre Digital no permet suprimir o modificar les ofertes un cop presentades; sí és possible en qualsevol moment anterior a l'enviament de l'oferta. En cas que una empresa licitadora presenti dues o més ofertes a un mateix lot/contracte dins del termini de presentació d'ofertes, pretenent que l'última substitueixi a una o unes ofertes anteriors, ha d'informar-ho així fefaentment a l'òrgan de contractació i aquest, o en el seu cas, la mesa de contractació, valorarà el que procedeix respecte d'aquestes ofertes.

2. D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes, i després fent l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

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

3. 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 que usa l'entitat. 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.

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

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

5. Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes així com el material de suport estan disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de serveis de contractació pública:

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

6. 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.

7. Les persones interessades podran dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar informació addicional sobre els plecs de condicions i la documentació complementària, la qual haurà de facilitar-se, almenys, 6 dies abans de que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que l'hagin demanat almenys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions.

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

del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan de contractació:
<https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/935078?categoria=0>

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

9. Cada empresa licitadora no pot presentar més d'una proposició. Tampoc pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment o figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de cap de les propostes que hagi subscrit.

Cal recordar que la gestió dels accessos a la plataforma és d'exclusiva responsabilitat dels licitadors i es recomana anticipar les accions en la plataforma amb un temps prudencial com a mesura preventiva en cas d'incidències que puguin posar en perill la presentació de l'oferta dins de termini.

13.1 Contingut específic de les ofertes

Les ofertes s'integraran per tres sobres amb el contingut següent:

CONTINGUT DEL SOBRE A

Documentació general:

Contindrà la documentació administrativa següent:

- a) La declaració responsable de compliment de les condicions establertes per contractar amb el sector públic, d'acord amb el model de **Document europeu únic de contractació (DEUC)**.

Per tal d'omplir el formulari DEUC, les empreses licitadores ho poden fer emplenant el formulari que es pot descarregar en la publicació de la corresponent licitació en el Perfil del contractant, i s'haurà d'omplir de conformitat amb les indicacions que consten al Perfil i tenint en compte el següent:

- Pel que fa a l'apartat del DEUC relatiu als criteris de selecció (part IV), els licitadors es limitaran a omplir la secció α de la part IV ("indicació global relativa a tots els criteris de selecció"), ometent qualsevol altra secció de la part IV, tal i com s'indica més avall.

En el cas que el licitador opti per omplir les seccions A,B,C i D, on no és necessari, l'òrgan de contractació no prendrà en consideració la informació esmentada, que posteriorment es demanarà i es comprovarà únicament del licitador proposat com a adjudicatari.

- 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 el DEUC i s'ha de presentar altre

DEUC separat per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar.

- 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, capacitat i solvència, i presentar un DEUC separat. A més del DEUC, han d'aportar un document on consti el compromís de constituir-se formalment en unió temporal en cas de resultar adjudicatàries del contracte.
 - En tots els casos en què més d'una persona sigui membre de l'òrgan de administració, de direcció o de supervisió d'un licitador o tingui poders de representació, decisió o control en ell, cadascuna haurà de signar el mateix DEUC (Per exemple en cas de poders mancomunats).
- b) Les altres declaracions responsables de compliment de les condicions establertes per contractar amb el sector públic conforme a la normativa nacional, d'acord amb el model que consta com **annex 4 a aquest Plec**.

CONTINGUT DEL SOBRE B

Criteris d'adjudicació sotmesos a judici de valor

Cal incorporar una memòria per a cadascun dels criteris d'adjudicació valorables amb judicis de valor, amb les característiques següents:

- Totes les memòries es redactaran en català o castellà, en format DIN-A4, lletra Arial 11, interlineat simple amb separació automàtica, límit a tots els marges de 2,5 cm i numerat a totes les pàgines correlativament a la part superior dreta.
- La longitud màxima de les memòries serà de 30 pàgines per als criteris 1 i 2, 15 per al criteri 3 i 10 per al criteri 4.
- A la memòria relativa al criteri 1 s'incorporaran addicionalment en format DIN-A3, fins a 5 pàgines amb plànols de planta i fins 3 pàgines amb plànols d'alçats i/o vistes en perspectiva.

ADVERTÈNCIA

La documentació que conté els sobres precedents A i B no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre relatiu a la proposició dels criteris avaluable de forma automàtica (contingut del sobre C). L'incompliment d'aquesta obligació implica l'exclusió de la licitació.

CONTINGUT DEL SOBRE C

Oferta econòmica i altres criteris avaluable mitjançant fórmules matemàtiques

Contindrà:

1. L'Estudi econòmic del dret de superfície (EEDS). Aquest estudi explicarà i avaluarà l'economia tant del procés de promoció dels edificis com la posterior gestió explotació dels lloguers, per tal de determinar la seva viabilitat. En especial, analitzarà el finançament de la promoció i justificarà, si s'escau, les necessitats d'endeutament hipotecari i la recuperació de les inversions de primer establiment i el temps requerit a tal efecte. Si no s'aporta el EEDS, no es puntuarà pel criteri d'adjudicació per fórmules 1 (hipoteca) i, cas que resulti contractista qui no l'hagi aportat, la durada del seu dret serà de 40 anys.

2. L'oferta sobre criteris avaluables mitjançant, formulada segons el model consignat a l'annex 5 d'aquest plec, acompanyat de la documentació següent:

- Respecte al criteri de l'hipoteca:

En cas que es pretengui puntuar per aportar un compromís irrevocable de préstec hipotecari, s'unirà el document on consti el compromís.

- Respecte a la valoració del mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió:

El licitador haurà d'expressar en euros l'import que ofereix per habitatge o local i ha de presentar una memòria que justifiqui com a arribat a aquest import. La memòria es redactarà en català o castellà, en format DIN-A4, lletra Arial 11, interlineat simple amb separació automàtica, límit a tots els marges de 2,5 cm i numerat a totes les pàgines correlativament a la part superior dreta. La seva longitud màxima serà de 10 pàgines. Les ofertes que no presentin aquesta memòria o que no ofereixin aquest mòdul quedaran excloses de la licitació.

14a. Mesa de Contractació

La Mesa de Contractació es constituirà de conformitat amb la Disposició addicional segona de la LCSP, amb la composició que determina l'art. 21 del RD 817/2009, de 8 de maig, pel que es desenvolupa la LCSP.

Actuarà la Mesa de Contractació Permanent que té constituïda l'Ajuntament i publicada la seva composició en el Perfil del contractant de l'Ajuntament.

15a. Comitè d'experts

El comitè d'experts presentarà la composició prevista a l'apartat W del quadre de característiques i s'ajustarà a allò que estableix l'article 146.2 a) de la LCSP i l'article 28 del RD 817/2009.

16a. Determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa

16.1 Criteris d'adjudicació del contracte

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'ha d'atendre als criteris d'adjudicació establerts en l'apartat H del quadre de característiques.

16.2 Pràctica de la valoració de les ofertes

Finalitzat el termini de presentació d'ofertes, la Mesa de Contractació qualificarà la documentació general continguda en el Sobre 1 i, en cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà a les empreses licitadores afectades perquè els esmenin dins del termini que s'atorgui.

Una vegada qualificada la documentació general i esmenats, si escau, els defectes, la Mesa determinarà les empreses admeses i excloses i es procedirà a l'obertura del Sobre 2, corresponent als criteris avaluable mitjançant judici de valor.

La documentació del Sobre 2 serà valorada pel comitè d'experts.

Un cop efectuada i donada a conèixer la valoració dels criteris sotmesos a judici de valor, es procedirà a l'obertura del Sobre 3, corresponent als criteris avaluable mitjançant fórmules matemàtiques i a la documentació econòmica que exigeix aquest plec.

Seràn excloses les proposicions que no compleixin els requisits exigits en aquest plec, les que resultin inviables o les que no assoleixin la puntuació mínima exigida per als criteris sotmesos a judici de valor.

La Mesa de Contractació, tenint en compte la valoració dels criteris sotmesos a judici de valor i dels criteris avaluable mitjançant fórmules, ordenarà de forma decreixent les ofertes presentades i elevarà a l'òrgan de contractació la proposta de classificació i adjudicació.

16.3. Criteris de desempat

En cas que es produeixi un empat entre dues o més ofertes, aquest es resoldrà mitjançant l'aplicació dels criteris que estableix l'article 147 de la LCSP:

En primer lloc, tindran preferència en l'adjudicació les proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin a la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al que els imposi la normativa.

En segon lloc, en cas de persistir l'empat després de l'aplicació del criteri assenyalat al paràgraf anterior, tindran preferència en l'adjudicació les empreses que incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre homes i dones.

En tercer lloc, en cas de persistir l'empat després de l'aplicació del criteri assenyalat al paràgraf anterior, tindran preferència en l'adjudicació aquelles empreses que tinguin un percentatge més baix de contractes temporals a la seva plantilla.

De persistir l'empat es resoldrà per sorteig.

17a. Requeriment de documentació previ a l'adjudicació

1. Un cop la mesa de contractació hagi valorat i classificat les propostes de conformitat amb l'establert en la clàusula anterior, remetrà a l'òrgan de contractació la corresponent proposta d'adjudicació.

2. Un cop acceptada la proposta de la mesa per l'òrgan de contractació, el Servei de Contractació requerirà al licitador proposat com a adjudicatari per a què presenti la

documentació justificativa que es detalla a continuació dins del termini de 10 dies hàbils a comptar des de l'endemà de la recepció del requeriment que preveu l'article 150.2 de la LCSP.

Es comprovarà en el Registre d'empreses licitadores corresponent que l'empresa que hagi presentat la millor oferta està degudament constituïda, el signant de la proposició té poder bastant per formular l'oferta, té la solvència econòmica, financera i tècnica o, si s'escau, la classificació corresponent i no està incursa en cap prohibició per contractar. Aquesta comprovació, si escau, també es farà respecte de les empreses a les capacitats de les quals aquella empresa recorri.

Per tant, l'empresa que hagi presentat la millor oferta ha d'aportar únicament la documentació següent i, si fos el cas, aquella que no figuri inscrita en aquests registres, o no consta vigent o actualitzada:

- Documentació corresponent acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica, d'acord amb les previsions de la clàusula 11a.
- Documents acreditatius de la representació i personalitat jurídica de les persones signants de les ofertes: poder per comparèixer o signar proposicions en nom d'un altre i el document nacional d'identitat o el passaport.
- Documentació acreditativa dels compliment dels requisits específics de solvència.
- Document acreditatiu de la constitució de la garantia definitiva, d'acord amb el que s'estableix a la clàusula 18a.
- En cas que l'empresa recorri a les capacitats d'altres entitats, el compromís de disposar dels recursos necessaris al que es refereix l'article 75.2 de la LCSP.
- Acreditar la resta de circumstàncies consignades en la/les declaració/ns responsable/s aportada/es i la resta que sigui exigible.

En cas que l'empresa que hagi presentat la millor oferta pertanyi a un Estat membre de la Unió Europea o signatari de l'Espai Econòmic Europeu, l'acreditació de la seva capacitat, solvència i absència de prohibicions es pot efectuar mitjançant una consulta a la llista oficial corresponent d'operadors econòmics autoritzats d'un Estat membre o bé mitjançant l'aportació de la documentació acreditativa dels aspectes esmentats, que s'ha de presentar, en aquest últim cas, en el termini de deu dies hàbils esmentat.

3. 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 l'empresa afectada perquè els corregeixi o esmeni en el termini màxim de 3 dies hàbils.

En el cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, o bé en el termini per esmenar que s'atorgui, 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, sens perjudici de les conseqüències que legalment corresponguin.

Així mateix, l'eventual falsedat en allò declarat per les empreses licitadores en el DEUC o en altres 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.

18a. Garantia definitiva

1. L'import de la garantia definitiva és el que s'assenyala en l'apartat L del quadre de característiques, que és la corresponent al 5% de l'import d'adjudicació del contracte, IVA exclòs.

2. La garantia definitiva es podrà prestar mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 LCSP.

En cas que la garantia definitiva es dipositi mitjançant aval bancari o certificat d'assegurança de caució, aquests han d'estar intervinguts notarialment. Ha de ser solidari respecte a l'obligat principal, amb renúncia expressa als beneficis de divisió i d'excussió i pagador a primer requeriment de la Caixa.

3. En el cas d'unió temporal d'empreses, la garantia definitiva es pot constituir per una o varies de les empreses participants, sempre que en conjunt arribi a la quantia requerida en l'apartat L del quadre de característiques i garanteixi solidàriament a totes les empreses integrants de la unió temporal.

4. Pel que respecte a la constitució, reposició i reajustament de garanties s'estarà a allò previst en l'article 109 de la LCSP.

5. La garantia definitiva respon dels conceptes definits en l'article 110 de la LCSP.

19a. Decisió de no adjudicar o subscriure el contracte i desistiment

L'òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o subscriure el contracte, per raons d'interès públic degudament justificades i amb la corresponent notificació a les empreses licitadores, abans de la formalització del contracte.

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

En ambdós supòsits es compensarà a les empreses licitadores per les despeses en què acreditadament hagin incorregut fins a un màxim de 300 €.

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

20a. Adjudicació del contracte

Un cop presentada la documentació a què fa referència la clàusula 17a, l'òrgan de contractació acordarà l'adjudicació del contracte a l'empresa o les empreses proposades com a

adjudicatàries, dins del termini de cinc dies hàbils següents a la recepció de dita documentació.

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.

21a. Formalització, perfecció del contracte i constitució del dret de superfície

1. El contracte es formalitzarà de conformitat amb el que disposa l'article 153 LCSP.
2. La formalització del contracte s'efectuarà un cop transcorregut el termini mínim de quinze dies hàbils des que es remeti a les empreses licitadores la notificació de l'adjudicació.

Una vegada transcorregut aquest termini sense que s'hagi interposat recurs especial en matèria de contractació que porti aparellada la suspensió de la formalització o que l'òrgan competent per a la resolució del recurs hagi aixecat la suspensió, els serveis dependents de l'òrgan de contractació requeriran a l'empresa o les empreses adjudicatàries per a què formalitzin el contracte en un termini no superior a cinc dies a comptar de l'endemà de la recepció del requeriment.

3. Si el contracte no es formalitza en el termini legalment establert per causes imputables a l'empresa adjudicatària, s'aplicaran les conseqüències previstes a la LCSP. Si, per aquesta causa, el contracte no es pot formalitzar amb l'empresa adjudicatària, es podrà adjudicar a l'empresa següent que hagi presentat la millor oferta d'acord amb l'ordre de classificació, amb la presentació prèvia de la documentació requerida.

En el supòsit que el contracte no es pugui formalitzar amb l'empresa adjudicatària, 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 a què es refereix la clàusula 17a, essent aplicables els terminis previstos en els apartats anteriors.

- 4 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.

5. El contracte es perfeccionarà amb la seva formalització i aquesta serà requisit imprescindible per poder iniciar-ne l'execució en la data que s'estableixi.
6. Sense perjudici de la formalització contractual prevista a la LCSP, el dret de superfície es constituirà en escriptura pública en el termini de dos mesos des que s'atorgui la llicència d'edificació.

El dret s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat i el contractista estarà obligat a instar totes les actuacions necessàries per a la seva pràctica.

Seràn a càrrec del contractista els aranzels i les despeses de tot ordre meritades per la constitució i la inscripció del dret, així com els tributs que el gravin.

III. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

22a. Condicions especials d'execució

La condició especial en relació amb l'execució, d'obligat compliment per part de l'empresa contractista, és la que s'estableix en l'apartat M del quadre de característiques.

23a. Execució, risc i ventura i supervisió

El contracte s'executarà amb subjecció al que estableixen les seves clàusules, la documentació de la licitació i l'oferta adjudicada, i conforme amb les instruccions que en la seva interpretació doni l'Ajuntament.

L'explotació del dret de superfície i els efectes econòmics de tot ordre que se'n derivin de la titularitat seran a càrrec del contractista, ho desenvoluparà exclusivament al seu risc i ventura i no es produirà restabliment de l'equilibri econòmic ni a favor ni en contra de cap de les parts.

24a. Intervenció municipal en el procés de construcció de l'edifici

El contractista haurà de sol·licitar a l'Ajuntament la supervisió del projecte bàsic i executiu que haurà de presentar-li per sol·licitar la llicència urbanística d'edificació. La sol·licitud de la llicència no tindrà lloc fins que no s'atorgui la supervisió favorable.

La supervisió serà practicada per un col·legi professional, entitat col·laboradora de l'administració o contractista de serveis municipals i tindrà per objecte verificar reglamentament la correspondència del projecte amb els elements valorats de la proposta tècnica presentada amb l'oferta pel contractista i el compliment de les normatives tècniques de tot ordre. La supervisió serà notificada al contractista en el termini d'un mes.

La direcció d'obres i la direcció de l'execució de les obres recaurà en professionals col·legiats competents designats i retribuïts a càrrec de l'Ajuntament.

25a. Cronologia de l'execució del contracte

En el termini de 6 mesos des de la formalització del contracte, el contractista sol·licitarà la supervisió municipal del projecte.

En el termini de 10 dies des que se li notifiqui al contractista la supervisió municipal favorable del projecte, sol·licitarà la llicència d'obres, en base al projecte bàsic i executiu supervisat, sense cap modificació.

En el termini de 2 mesos des que se li notifiqui al contractista l'atorgament de la llicència d'edificació, el contractista haurà d'iniciar l'execució de les obres.

En el termini de 6 mesos des que transcorri el termini per a l'execució de les obres que obligatòriament constarà en el projecte d'obres, el contractista haurà d'obtenir de l'Ajuntament l'acta de posada en funcionament de l'edifici.

A partir de l'acta de posada en funcionament de l'edifici i fins que no s'extingeixi el dret de superfície, el contractista estarà obligat a explotar aquest dret amb el lloguer dels habitatges i locals de l'edifici.

26a. Acta de posada en funcionament

L'acta de posada en funcionament de l'edifici serà atorgada per l'Ajuntament, a petició del contractista, i verificarà:

- Que l'obra s'ha executat de conformitat amb la llicència urbanística d'edificació.
- Que el contractista ha comunicat la primera ocupació de tot l'edifici.
- Que tots els habitatges de l'edifici disposen de cèdula d'habitabilitat.
- Que tots els habitatges de l'edifici disposen de la qualificació definitiva com habitatges de protecció oficial.
- Que totes les instal·lacions de l'edifici disposen de les legalitzacions preceptives.
- Que el contractista té contractades i al dia de pagament les pòlisses d'assegurances preceptives segons la llei o aquest plec.

El termini per notificar al contractista l'acta de posada en funcionament és d'un mes des que ho sol·liciti.

27a. Gestió dels lloguers

La gestió dels lloguers es realitzarà segons el règim establert a la legislació d'habitatge i el Protocol de Gestió de Lloguers (PGL) vigent al contracte.

Inicialment, el PGL serà l'ofert pel contractista a la seva oferta. El PGL podrà ser modificat, prèvia autorització municipal, per adaptar-los a modificacions normatives o a iniciativa del contractista per millorar-ne la qualitat o l'eficàcia de la gestió. La notificació de l'autorització municipal sobre les modificacions del PGL s'atorgarà en el termini d'un mes.

28a. L'Ajuntament com a llogater

L'Ajuntament podrà actuar com a llogater per subarrendar o cedir l'ús de fins a un 15 % dels habitatges mentre duri el seu arrendament, segons el règim de drets i obligacions establerts per a qualsevol arrendatari i sempre sobre els habitatges que ja no es trobin arrendats. Pactadament el contractista podrà llogar més habitatges. Aquesta previsió no suposa cap reserva d'habitatges que necessàriament s'hagin de concertar amb l'Ajuntament.

La relació entre l'Ajuntament i els tercers que utilitzin l'habitatge serà estrictament bilateral entre aquestes parts i no implicarà cap vincle entre el contractista i dits tercers.

29a. Protecció de dades personals

En el tractament de dades personals derivat de la licitació i de l'execució del contracte s'aplicaran el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril de 2016, la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, i la resta de normativa vigent en matèria de protecció de dades personals.

Les dades personals que s'obtinguin de les empreses licitadores seran tractades per l'Ajuntament amb la finalitat de gestionar el procediment de contractació, el seguiment del contracte i les actuacions que se'n derivin.

El contractista haurà de respectar el caràcter confidencial de la informació a què tingui accés amb motiu de l'execució del contracte i haurà d'adoptar les mesures tècniques i organitzatives que resultin exigibles.

En relació amb les dades de les persones sol·licitants i arrendatàries dels habitatges, el règim de responsabilitat, encarregat del tractament, finalitats, comunicacions i mesures de seguretat serà el que resulti de la normativa aplicable i de la configuració final del Protocol de Gestió de Lloguers (PGL).

30a. Compliment de terminis i correcta execució del contracte. Penalitats

1. L'empresa contractista està obligada a complir l'objecte del contracte dins els terminis marcats pel responsable del mateix i segons les instruccions rebudes necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació.

2. Si l'empresa contractista incorregués en demora respecte del compliment del termini del contracte per causes que li siguin imputables, l'Administració podrà optar, ateses les circumstàncies del cas, per la resolució del contracte amb pèrdua de la garantia o per la imposició de les penalitats, en la forma i condicions establertes en els articles 193 i 194 de la LCSP i en l'apartat T del quadre de característiques. Si les penalitats per demora arriben a un múltiple del 5% del valor o magnitud de referència que es determini al plec, IVA exclòs, l'òrgan de contractació podrà resoldre el contracte o bé acordar la continuïtat de la seva execució amb imposició de noves penalitats.

Si el retard respecte al compliment dels terminis fos produït per motius no imputables a l'empresa contractista i aquesta ofereix complir si se li amplia el termini inicial d'execució, se li concedirà un termini, almenys, igual al temps perdut, a menys que el contractista en demani un altre de més curt.

En tot cas, la constitució en demora de l'empresa contractista no requerirà intimació prèvia per part de l'Administració.

3. La imposició de penalitats la farà l'òrgan de contractació, prèvia audiència del contractista, no constituirà sanció administrativa, per la qual cosa podrà coexistir amb aquesta i també amb la indemnització de danys i perjudici a favor de l'Ajuntament que correspongui.

A banda de les causes de resolució per incompliments imputables al contractista, que constituïran en tot cas incompliment molt greus (i, per tant, podran ser penalitzats bé amb la resolució, bé amb penalitat econòmica), seran també incompliments els següents:

Incompliments lleus:

- Els incompliments contractuals que no es qualifiquin expressament com a greus o molt greus.
- La manca de respecte als usuaris.
- No mantenir i conservar l'edifici o les seves instal·lacions en un estat idoni, sempre que no impliqui cap risc per a la seguretat i la correcta prestació del servei.

- No acomplir o no fer complir les normes de policia, excepte quan la conducta sigui reiterada.
- Desobeir les instruccions de la Direcció Facultativa sense que això afecti als resultats constructius de l'obra o a la seguretat de la seva execució.
- Incomplir lleument el Programa de Treball sense que afecti a la marxa o a la seguretat de les obres.

Incompliments greus:

- La comissió de tres incompliments lleus durant el període d'un any
- Incórrer en demores que no puguin donar lloc a la resolució del contracte en els termes previstos en el present PCAP
- No contractar les assegurances que el superficiari està obligat a subscriure o contractar-les incomplint el disposat en el present PCAP
- No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del contracte, quan no es prevegi expressament la resolució.
- L'incompliment de les indicacions i/o instruccions dels facultatius competents en l'execució de l'obra o en l'explotació del dret de superfície, quan no constitueixi falta lleu.
- Incomplir el termini de presentació del Pla de Seguretat i Salut o de les seves previsions, així com qualsevol altre pla o projecte que resulti rellevant per a l'execució del contracte.
- Incomplir les obligacions relatives a les garanties en els termes establerts en el PCAP
- Incomplir els terminis totals o parcials, previstos per a la iniciació, finalització i posada en servei de les obres.
- No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- No subministrar a l'Ajuntament informació sobre el volum d'usuaris del servei o falsejar la informació.
- No informar a l'Ajuntament per escrit i amb la deguda antelació, de les modificacions que s'hagin introduït en el servei a l'objecte de que siguin prèviament autoritzades.
- Obstruir els treballs d'inspecció general i control del servei i desobeir les ordres impartides per l'Ajuntament.

Incompliments molt greus:

- L'incompliment de la normativa laboral i/o de Seguretat Social i Prevenció de Riscos Laborals.
- La comissió de incompliments greus durant el període d'un any.
- No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

Als incompliments, s'aplicaran les penalitats econòmiques següents (llevat dels molt greus quan s'apliqui la resolució del contracte), calculades en percentatge sobre el valor cadastral de la finca (sòl + edificació) vigent en el moment de la imposició:

- Incompliments lleus: entre l'1 i el 3 %.
- Incompliments greus: més del 3% i fins al 6 %.
- Incompliments molt greus: més del 6 % i fins al 10 %.

31a. Persona responsable del contracte

De conformitat amb l'article 62 LCSP es designarà un responsable del contracte que exercirà les funcions següents:

- Supervisar l'execució del contracte i prendre les decisions i dictar les instruccions necessàries per assegurar la correcta realització de la prestació, sempre dins de les facultats que li atorgui l'òrgan de contractació.
- Informar i proposar a l'òrgan de contractació, si s'escau, la imposició de penalitats i tots aquells altres aspectes que es derivin de les tasques assignades de supervisió de l'execució del contracte i requereixin acord de l'òrgan de contractació.
- Emetre un informe on determini si el retard en l'execució és produït per motius imputables al contractista.
- Acreditar, quan correspongui, la conformitat de les actuacions executades amb el contracte, els plecs i l'oferta adjudicada.

Les relacions i comunicacions entre l'empresa adjudicatària del contracte i els diferents serveis municipals implicats es canalitzaran ordinàriament a través dels responsables del contracte, que actuaran com a interlocutor entre l'Ajuntament i l'empresa adjudicatària.

32a. Interpretació dels contractes

Entre d'altres, l'Administració pública té la prerrogativa d'interpretar els contractes administratius i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.

33a. Resolució d'incidències

Les incidències que puguin sorgir entre l'Administració i l'empresa contractista en l'execució del contracte, per diferències en la interpretació del que s'ha convingut o bé per la necessitat de modificar les condicions contractuals, es tramitaran mitjançant expedient contradictori que inclourà necessàriament les actuacions descrites en l'article 97 del RGLCAP.

Llevat que motius d'interès públic ho justifiquin o la naturalesa de les incidències ho requereixi, la seva tramitació no determinarà la paralització del contracte.

IV. DISPOSICIONS RELATIVES ALS DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

34a. Responsabilitat de l'empresa contractista

L'empresa contractista és responsable de la qualitat tècnica dels projectes, obres, treballs i actuacions que dugui a terme, així com de les conseqüències que es dedueixin per a l'Ajuntament o per a terceres persones de les omissions, errors, mètodes inadequats o conclusions incorrectes en l'execució del contracte.

L'empresa contractista executa el contracte al seu risc i ventura i està obligada a indemnitzar els danys i perjudicis que es causin a terceres persones com a conseqüència de les operacions que requereixi l'execució del contracte, excepte quan els danys siguin ocasionats com a conseqüència immediata i directa d'una ordre de l'Administració.

35a. Obligacions del contractista

Constitueixen obligacions del contractista:

- Redactar al seu càrrec tots els projectes que siguin necessaris per al plantejament de les actuacions tècniques dirigides al compliment de les obligacions adquirides després de l'adjudicació del contracte corresponent. La superficiària haurà d'assumir el pagament íntegre dels projectes esmentats. En aquest sentit, la redacció dels projectes i la promoció i construcció de l'edifici d'habitatges s'efectuaran exclusivament a risc i ventura de la persona titular del dret de superfície, que assumirà els riscos econòmics, així com tota la responsabilitat administrativa, civil, fiscal i laboral o de qualsevol ordre que se'n derivi
- Realitzar , al seu risc i ventura, de les actuacions tècniques i obres de construcció a la parcel·la objecte del contracte en els termes reflectits al present plec i a la resta de la documentació que conforma aquest procediment, així com a l'oferta presentada per l'adjudicatari.
- No dividir horitzontalment la finca durant tota la vigència del dret de superfície.
- Realitzar les gestions i projectes que resultin necessaris per a l'obtenció de tota mena de llicències, autoritzacions i comunicacions preceptives per a la construcció i l'explotació de l'edifici, així com per a la legalització de les instal·lacions i subministraments de l'edifici, així com la seva contractació general. En aquest sentit, la superficiària haurà d'assumir les despeses dels tributs i les taxes municipals que es derivin d'aquesta actuació, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos, autoritzacions o llicències que siguin preceptius.
- Presentar en temps i forma les declaracions a efectes del cànon i dur a terme una gestió comptable conforme a allò que es preveu en aquest plec.
- Complir totes les indicacions que realitzi l'Ajuntament dirigides a assegurar el compliment del contracte.
- Assumir el pagament dels tributs, cànon o taxes de qualsevol tipus que graven la construcció i la gestió de l'edifici d'habitatges, directament o indirecta.
- Complir qualsevol normativa que li resulti d'aplicació en especial en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals, assumint qualsevol responsabilitats que se'n derivin de l'incompliment, i havent de complir amb totes les obligacions de facturació exigides legalment.
- Obtenir la qualificació provisional i definitiva d'habitatges de protecció oficial en règim general, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació.

- Lliurar el document As Built de les obres executades, el Llibre de l'edifici i Manual d'ús i manteniment, i el certificat final d'obra, al mateix temps de formular la comunicació de la primera ocupació.
- Destinar tots els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent en règim de lloguer i sota els criteris fixats per aquest plec.
- Subscriure i estar al dia del pagament de les primes d'una pòlissa d'assegurances sobre l'edifici que cobreixi el valor real i actualitzat dels mateixos i de les seves instal·lacions, que es mantindran durant tota la vigència del contracte.
- Subscriure i estar al dia del pagament de les primer d'una pòlissa de responsabilitat civil amb un capital igual o superior a dos milions d'euros entre la formalització del contracte i els cinc primers anys de durada del dret de superfície i aquest import incrementat com a mínim en la mateixa proporció que ho faci l'Índex de Preus al Consum, referit a Espanya, establert per l'Institut Nacional d'Estadística o ens que en el futur el substitueixi.
- Subscriure i estar al dia del pagament de les primer d'una pòlissa que cobreixi els riscos de pèrdua o deteriorament de les obres durant la construcció de l'edifici.
- Assumir, durant la vigència del dret de superfície, 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 dels edificis, 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.
- Assumir igualment les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles. En tot cas, si malgrat això, l'administració propietària del sòl realitza algun pagament pels conceptes indicats, ho repercutirà a la superficiària.
- Complir amb les obligacions legals de tot ordre que li correspongui, en especial, les de naturalesa fiscal i les obligacions de facturació.

36a. Constructor de l'edifici.

La construcció de l'edifici la podrà fer el mateix contractista o una empresa constructora subcontractada.

En tot cas, l'empresa constructora haurà de reunir al menys de les condicions següents:

1r.- Haver exercit com a constructora d'edificis d'habitatges plurifamiliars amb un cost real i efectiu final per contracte, IVA exclòs, superior a 5 milions d'euros, finalitzats en algun dels tres exercicis anteriors al d'aprovació de l'expedient de contractació. Només es computaran a aquests efectes els edificis en què tots els seus habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

2n.- Tenir vigent la classificació empresarial d'obres subgrup C2, categoria 6.

Aquesta condicions s'acreditaran per part del contractista amb l'aportació dels documents següents:

- Contracte en ferm per executar l'obra entre el contractista i el constructor, quan no sigui el mateix contractista.
- Llicències urbanístiques, certificacions finals d'obra amb expressió de l'import de les realitzades i cèdules d'habitabilitat dels habitatges.

37a. Hipoteca del dret de superfície

El contractista podrà ser autoritzat per l'Ajuntament per gravar el dret de superfície amb una hipoteca de promotor a efectes de finançar mitjançant un préstec hipotecari exclusivament les despeses directes de construcció de l'edifici sobre la parcel·la objecte del dret de superfície. L'autorització verificarà reglamentament la concurrència de les condicions exigides en aquest plec i el seu atorgament es notificarà al contractista en el termini d'un mes.

Sobre el dret de superfície, no serà possible la constitució de cap altre dret de garantia.

La hipoteca:

1r.- Només podrà constituir-se o cedir-se a favor d'una entitat inscrita al Registre d'Entitats del Banc d'Espanya i facultada legalment per concedir préstecs amb garantia hipotecària.

2n.- No s'extingirà per raó de l'extinció del dret de superfície per causa de la seva resolució per causa imputable al contractista, de conformitat amb l'art. 564-6.3 del Codi civil de Catalunya.

3r.- Haurà de ser cancel·lada registralment a càrrec del contractista en el termini de dos mesos des que es pagui la totalitat del préstec hipotecari que garanteix.

L'operació de crèdit garantida amb la hipoteca:

1r.- Haurà de complir les condicions establertes per a la instrumentació del principi de prudència financera aplicable als ajuntaments, si bé el límit màxim del tipus d'interès no podrà ser superior al resultat d'incrementar en un 4 % l'EURIBOR a 12 mesos en el moment de l'autorització.

2n.- No podrà concertar comissions de cancel·lació que hagin de ser assumides per l'Ajuntament, cas d'esdevenir deutor hipotecari per raó de l'extinció del dret de superfície.

3r.- S'establirà la condició que el creditor hipotecari només podrà autoritzar disposicions a càrrec del préstec si l'Ajuntament li ho autoritza prèviament. A tal efecte, el contractista haurà de sol·licitar l'autorització a l'Ajuntament i demostrar la necessitat aportant les certificacions d'obra corresponents que s'hagin de satisfer amb la disposició. Aquesta autorització serà reglada i haurà d'atorgar-se en el termini de deu dies. Alternativament, no serà necessària aquesta autorització municipal si l'entitat de crèdit estableix com a clàusula immodificable al préstec hipotecari que serà ella qui verifiqui per si mateixa l'efectiva aplicació de les disposicions a les obres de l'edifici a realitzar sobre el dret de superfície.

4t.- No podrà tenir una durada superior a 20 anys.

5è.- L'import amb el qual es constitueixi tindrà la condició de màxim. L'import del préstec hipotecari quedarà consolidat amb l'import que hagi estat efectivament aplicat a l'execució de les obres.

38a. Prerrogatives de l'Administració

Dins dels límits i amb subjecció als requisits i efectes assenyalats en la LCSP, l'òrgan de contractació ostenta les prerrogatives d'interpretar el contracte, resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment, modificar-lo per raons d'interès públic, declarar la responsabilitat imputable a l'empresa contractista arran de la seva execució, suspendre'n l'execució, acordar la seva resolució i determinar-ne els efectes.

Així mateix, l'òrgan de contractació té les facultats d'inspecció de les activitats desenvolupades per l'empresa contractista durant l'execució del contracte, en els termes i amb els límits que estableix la LCSP.

Els acords que adopti l'òrgan de contractació en l'exercici de les prerrogatives esmentades exhaurixen la via administrativa i són immediatament executius.

L'exercici de les prerrogatives de l'Administració es durà a terme mitjançant el procediment establert en l'article 191 de la LCSP.

39a. Modificació del contracte

El contracte només es podrà modificar per raons d'interès públic i en els casos i en la forma establerts a la LCSP.

40a. Suspensió del contracte

L'òrgan de contractació podrà acordar la suspensió del contracte en els supòsits i amb els efectes previstos a l'article 208 de la LCSP.

De la suspensió s'estendrà l'acta corresponent, en la qual es consignaran les circumstàncies que l'han motivada i la situació de fet en l'execució del contracte.

Els efectes econòmics i temporals de la suspensió es determinaran d'acord amb la normativa aplicable i amb les particularitats pròpies del dret de superfície.

V. DISPOSICIONS RELATIVES A LA SUCCESSION, CESSIÓ I SUBCONTRACTACIÓ

41a. Successió de l'empresa contractista

En el supòsit de fusió d'empreses en què participi la societat contractista, el contracte continuarà vigent amb l'entitat absorbent o amb la resultant de la fusió, que quedarà subrogada en tots els drets i obligacions que en dimanen.

En supòsits d'escissió, aportació o transmissió d'empreses o branques d'activitat, el contracte continuarà amb l'entitat a la qual s'atribueixi el contracte, que quedarà subrogada en els drets i les obligacions que en dimanen, sempre que reuneixi les condicions de capacitat, absència de prohibició de contractar i la solvència exigida en acordar-se l'adjudicació del contracte o que les societats beneficiàries d'aquestes operacions i, en cas de subsistir, la societat de la qual provenguin el patrimoni, empreses o branques segregades, es responsabilitzin solidàriament de l'execució del contracte.

L'empresa contractista ha de comunicar a l'òrgan de contractació la circumstància que s'hagi produït.

En cas que l'empresa contractista sigui una UTE, quan tinguin lloc respecte d'alguna o algunes empreses integrants de la unió temporal operacions de fusió, escissió o transmissió de branca d'activitat, continuarà l'execució del contracte amb la unió temporal adjudicatària. En cas que la societat absorbent, la resultant de la fusió, la beneficiària de l'escissió o l'adquirent de la branca d'activitat, no siguin empreses integrants de la unió temporal, serà necessari que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incurses en prohibició de contractar i que es mantingui la solvència, la capacitat o classificació exigida.

Si el contracte s'atribueix a una entitat diferent, la garantia definitiva es pot renovar o reemplaçar, a criteri de l'entitat atorgant, per una nova garantia que subscrigui la nova entitat, atenent al risc que suposi aquesta última entitat. En tot cas, l'antiga garantia definitiva conserva la seva vigència fins que estigui constituïda la nova garantia.

Si la subrogació no es pot produir perquè l'entitat a la qual s'hauria d'atribuir el contracte no reuneix les condicions de solvència necessàries, el contracte es resoldrà, considerant-se a tots els efectes com un supòsit de resolució per culpa de l'empresa contractista.

42a. Cessió del dret de superfície

La cessió voluntària del dret de superfície per qualsevol títol no es podrà produir fins que no hagi transcorregut un termini de cinc anys des de l'acta de posada en funcionament de l'edifici.

En tot cas, la cessió:

1r.- Només es podrà realitzar a favor d'una persona que tingui les mateixes condicions subjectives de capacitat, solvència i no incorrer en prohibició de contractar que el contractista originari per al qual s'ha constituït el dret de superfície.

2n.- Haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament, als efectes de comprovar que concorren en l'adquirent les condicions subjectives que li permeten ser contractista i, en el cas de les cessions voluntàries, que ha transcorregut el termini mínim.

La cessió practicada sense autorització municipal serà causa de resolució.

43a. Subcontractació de l'explotació i de la construcció

La gestió de l'explotació del dret de superfície no podrà ser subcontractada, sense perjudici que el contractista podrà subcontractar els serveis tècnics i jurídics de tot ordre per poder-la desenvolupar. La responsabilitat per la gestió s'imputarà sempre al contractista.

La subcontractació de la construcció de l'edifici s'ajustarà a la clàusula 36a.

44a. Revisió de preus o valors

No es preveu revisió del percentatge de cànon ofert, que romandrà inalterat durant tota la seva durada.

El mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'índex general del sistema nacional d'índex de preus al consum referit a tota Espanya.

VI. DISPOSICIONS RELATIVES A L'EXTINCIÓ DEL CONTRACTE I DEL DRET DE SUPERFÍCIE

45a. Extinció del dret de superfície, resolució i reversió

El dret de superfície s'extingirà per transcurs del seu termini o per les causes generals d'extinció dels contractes administratius prevista a la legislació sobre contractes del sector públic.

El dret de superfície es podrà extingir per causa imputable al contractista per les causes següents:

- a) Manca de sol·licitud de la llicència d'obres en el termini previst en aquest plec.
- b) Execució de les obres en un termini diferent del que preceptivament haurà de constar en el projecte bàsic i executiu, sempre que se superi el 10 % dit termini i no es justifiqui en causes alienes al contractista que aquest no ha pogut evitar, incomplint les condicions que figuren a l'oferta que hagi determinat l'adjudicació del contracte o la seva execució per una empresa que no reuneixi les condicions de la clàusula 36a.
- c) No comunicar la primera ocupació en el termini previst o ocupar els habitatges i locals de l'edifici sense fer-ho.
- d) No obtenir la qualificació definitiva de protecció oficial en el termini previst o ocupar els habitatges sense haver-la obtingut.
- e) Ocupar els habitatges sense disposar de l'acta de posada en funcionament atorgada per l'Ajuntament.
- f) L'arrendament dels habitatges a persones que incompleixin els requisits establerts o per la normativa aplicable, així com l'arrendament dels habitatges per a un ús diferent del d'habitatge.
- g) Incompliment del règim dels preus d'arrendament segons l'establert a la legislació reguladora.
- h) Infracció de la prohibició de la transmissió del dret de superfície, així com la seva cessió, alineació o gravamen, total o parcial, sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- i) Incompliment dels compromisos adquirits per l'adjudicatari després de la presentació de la seva oferta i que hagin constituït un element de valoració de la mateixa, atorgant-li un avantatge amb la resta de licitadors, així com l'incompliment de qualsevol de les obligacions adquirides després de la designació com a adjudicatari i que s'inclouen al present plec.

- j) Manca de presentació de les declaracions a efectes de cànon i impagament de les liquidacions, sense perjudici del seu ajornament o fraccionament segons el règim previst a la legislació general tributària per als ingressos de dret públic.

La resolució del contracte es produirà segons el procediment previst per a la dels contractes administratius a la legislació sobre contractes del sector públic.

La resolució del contracte estarà subjecta a les previsions que a aquest efecte fa l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En aquest sentit:

- 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 fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o l'entitat transmetent consideri convenients.
- L'adquirent s'ha d'obligar a través del document públic de transmissió a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones llevat que l'entitat transmetent ho autoritzi expressament. Aquest aspecte ha de constar com a condició resolutòria expressa al contracte de transmissió.
- Si l'adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat establerta, l'Ajuntament podrà exigir el compliment de l'obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb 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 al document públic de transmissió.

A l'extinció del contracte, en el termini de cinc dies, el contractista lliurarà la possessió de la finca i a més els documents següents:

- Còpia de tots els contractes de lloguer vigents.
- Declaració responsable sobre l'estat de pagament de les rendes de cada llogater.
- Contractes de tots els manteniments preventius i correctius.
- Qualsevol documentació preceptiva que afecti la legalització de les instal·lacions o que hagi de disposar preceptivament l'edifici.

Atenent les previsions que realitza en aquesta matèria l'article 82 de la Llei Hipotecària, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per part de l'Ajuntament per a la inscripció corresponent.

La recuperació del dret de superfície es produirà estant la finca en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb les previsions que a tal efecte realitza la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, així com lliure de càrregues i gravàmens, sense perjudici la resolució no afectarà la hipoteca que es pugui constituir.

46a. Devolució o cancel·lació de la garantia definitiva

La devolució o cancel·lació de la garantia definitiva, es produirà transcorregut un any des de la finalització del dret de superfície i una vegada s'hagin complert les obligacions garantides i no existeixin responsabilitats que s'hagin d'exercitar sobre la garantia, d'acord amb l'article 111 de la LCSP i amb el règim que es determini en aquest plec.

VII. RECURSOS, JURISDICCIO I RÈGIM D'INVALIDESA

47a. Règim de recursos

1. Són susceptibles de recurs especial en matèria de contractació, d'acord amb l'article 44 de la LCSP, els anuncis de licitació, els plecs i els documents contractuals que estableixin les condicions que han de regir la contractació; els actes de tràmit que decideixin directament o indirectament sobre l'adjudicació, determinin la impossibilitat de continuar el procediment o produeixin indefensió o perjudici irreparable a drets o interessos legítims; els acords d'adjudicació del contracte; i les modificacions del contracte basades en l'incompliment de l'establert en els articles 204 i 205 de la LCSP, per entendre que la modificació hauria d'haver estat objecte d'una nova adjudicació.

Aquest recurs té caràcter potestatiu, és gratuït per als recurrents, es podrà interposar davant el Tribunal Català de Contractes del Sector Públic, prèviament o alternativament, a la interposició del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juny, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, i es regirà pel que disposen els articles 44 i següents de la LCSP i el Reial decret 814/2015, d'11 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament dels procediments especials de revisió de decisions en matèria contractual i d'organització del Tribunal Administratiu Central de Recursos Contractuals.

Contra els actes susceptibles de recurs especial no procedeix la interposició de recursos administratius ordinaris.

2. Contra els actes que adopti l'òrgan de contractació en relació amb els efectes, la modificació i l'extinció d'aquest contracte que no siguin susceptibles de recurs especial en matèria de contractació, procedirà la interposició del recurs de reposició amb caràcter potestatiu o del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

ANNEX 1. Règim registral de la finca

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES

Carrer de Melilla, 4
TEL 972 357088 / FAX 972 359988

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

DATOS DE LA FINCA

Referencia catastral: 1539904

Número de identif. IDUFIR: 17028000254117

Número de finca registral: **FINCA NÚMERO 26750 DE BLANES**

Datos Registrales: Tomo: 2392 Libro: 476 Folio: 224 Inscripción: 1 del Archivo

DESCRIPCIÓN:

URBANA: PIEZA DE TIERRA, sita en Blanes, de forma triangular, destinada a equipamientos públicos del Sector del Plan Parcial "Carretera de l'Estació", de cabida resto dieciocho mil setecientos sesenta y seis con catorce metros catorce décimetros cuadrados. LINDANTE: al Norte, con Carretera de l'Estació; al Sur, con la antigua Carretera de Malgrat; al Oeste, con las parcelas números diecisiete, dieciocho y diecinueve; y al Este, con la anterior carretera.

ADVERTENCIA SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL: La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES:

AYUNTAMIENTO DE BLANES, con N.I.F. número P1.702.600-F, titular del pleno dominio 100% por título de **cesión**, mediante mandamiento administrativo expedido en Blanes, por el Ayuntamiento de Blanes, de fecha 08 de julio de 1991, que motivó la inscripción 1ª de fecha 06/08/1991, al folio 224 del tomo 2.392, libro 476 de Blanes.

CARGAS

NO hay cargas registradas

Que **CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO** en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende parte del ESPACIO DE INTERÉS NATURAL DE PINYA DE ROSA (BLANES-LLORET), que tiene la consideración de Espacio Natural Protegido según resulta de la Ley 25/2003, de 4 de julio, que declara paraje natural de interés nacional la finca Pinya de Rosa, en el término municipal de Blanes, lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente certificación, linde con el dominio público viario estatal, se advierte que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad. Así como también del Decreto Legislativo 2/2009 de 25 de Agosto de la Generalitat de Catalunya, en cuanto a carreteras autonómicas.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, se hace constar lo siguiente: El término municipal del Ayuntamiento de Blanes, perteneciente a la demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad linda, en parte, con el dominio público marítimo-terrestre, y dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que la finca objeto de la presente certificación/la edificación de la que forma parte la finca objeto de la presente certificación, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan acreditar dicha circunstancia mediante certificación expedida por la Demarcación de Costas de Girona.

- Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.

Blanes, siete de abril del año dos mil veinticinco

ADVERTENCIAS

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos. Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles. Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado. Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral. Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos. Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales. Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, representante, representante legal, Gestoría/Asesoría. Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado. CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la

información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

ANNEX 2. Informació cadastral de la finca



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1539908DG8113N0001WE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CR MALGRAT 4 Suelo 17300 BLANES [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

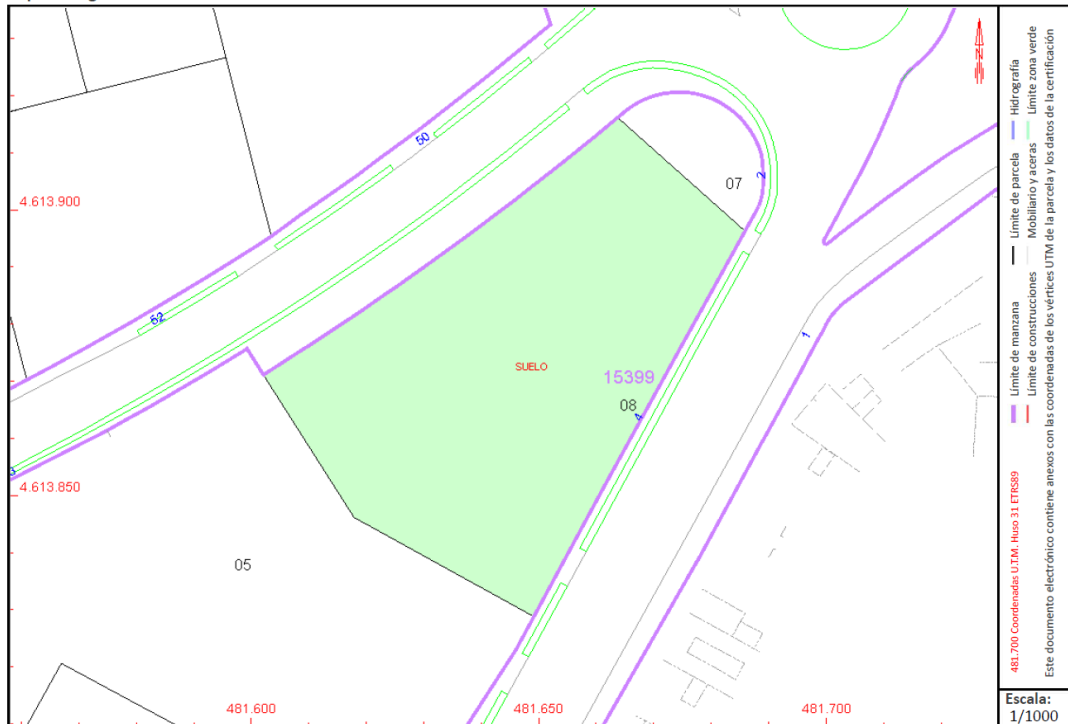
Valor catastral: [2026] 101.448,38 €
Valor catastral suelo: 101.448,38 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE BLANES	P1702600F	100,00% de propiedad	PS DE DINTRE 29 17300 BLANES [GIRONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 3.642 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: AJUNTAMENT DE BLANES

Finalidad: consulta

Fecha de emisión: 07/01/2026

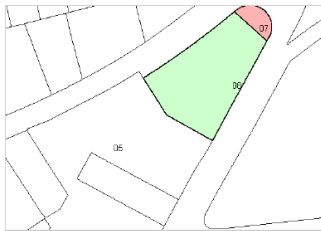
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 70XJWP1565BRQZPY (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/01/2026



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 1539908DG8113N0001WE

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 1539907DG8113N0001HE

Localización: CR MALGRAT 2
BLANES [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE BLANES	P1702600F	PS DE DINTRE 29 17300 BLANES [GIRONA]



Referencia catastral: 1539905DG8113N0001ZE

Localización: CR MALGRAT 16
BLANES [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE BLANES	P1702600F	PS DE DINTRE 29 17300 BLANES [GIRONA]

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 70XJWP1565BRQZPY (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/01/2026



CSV: 16360166550600525263

ANNEX 3. Certificat de règim urbanístic



Referència: 2026/00012534Z

INFORME TÈCNIC

Expedient: 2026/00012534Z

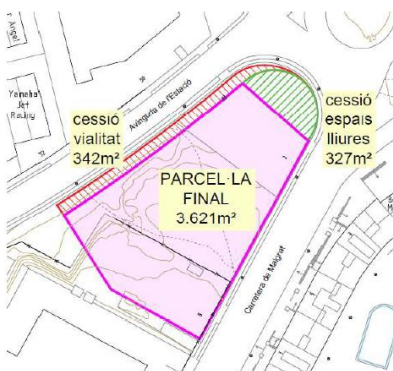
Emplaçament: CR MALGRAT 4, 17300 Blanes - Girona

RC: 1539908DG8113N0001WE

INFORME DE RÈGIM URBANÍSTIC

D'acord amb el que s'especifica a l'article 105 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'art. 20 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, sobre el contingut dels certificats, s'assenyala el següent respecte de la parcel·la delimitada per l'Av. de l'Estació i la Ctra. de Malgrat.

- És una de les parcel·les resultants del projecte de parcel·lació aprovat per la JGL el 7 de maig de 2026 (exp. 2026/00006125C) amb una superfície de 3.621m².



Plànol 9 – Parcel·la final. (Parcel·lació finca Av. de l'Estació 43).

- Segons el POUM, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 19-11-2020 (DOGC núm. 8304 de 28-12-2020), la parcel·la es troba en sòl urbà, majoritàriament qualificat de zona de l'eixample, illa oberta, clau 5b.

Passeig de Dintre, 29 - 17300 Blanes - Tel. 972 379 300 - Fax 972 350 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació CSV: [a https://www.blanes.cat/validador](https://www.blanes.cat/validador)

CSV: 16360166550600525263

- Els paràmetres urbanístics de la **clau 5b** estan definits als articles 154 a 159 de la normativa i en els plànols de Zonificació de sòl urbà (sèrie N-4) n.4-3 i n.4-6.



Plànol n.4-3.

Plànol n.4-6.

- Tipus d'ordenació: Alineada a vial
- Façana mín. parcel·la: 7m
- Profunditat edificable: 14m
- Alçada reguladora: 7,00m (PB+1PP)
22,50m (PB+6PP)
25,60m (PB+7PP)
- Alçada mínima PB: 3,50m, excepte en el cas d'habitatge en que l'alçada mínima s'ajustarà al que determini la normativa específica d'aplicació.
- Cossos sortints:
 - a) En carrers d'amplada superior a 5,00m s'admetran els cossos sortints oberts, que podran ocupar la tota la longitud de la façana, amb una volada màxima de 1/10 de l'amplada del carrer, i que no podrà sobrepassar, en cap cas 1,20m, i hauran de separar-se un mínim de 1m de la mitgera veïna. S'admetran a més els cossos semitancats o tancats, sense ultrapassar 1/3 de la longitud de les façanes a carrer o espais lliures públics, amb les mateixes condicions màximes de volada i la mateixa separació mínima de la mitgera veïna, i que s'adequaran a les determinacions fixades a l'art. 69 d'aquesta normativa.
 - b) En carrers d'amplada igual o inferior a 5,00m, les façanes seran planes, admetent-se únicament balcons amb una volada màxima de 30cm, i que no podran ocupar una longitud superior a 2/3 de la longitud de façana.
 - c) En l'espai interior de l'illa de cases, no es permetran cossos sortints tancats o semitancats que sobrepassin la profunditat edificable. Únicament s'admetran cossos sortints oberts, el vol màxim dels quals no podrà excedir d'1/20 part del diàmetre de la circumferència inscriptible en el punt on es projecta el cos sortint de l'espai interior illa, amb un vol màxim en tot cas d'1,20m, i una separació mínima d'1m de la mitgera veïna.
- Coberta:

La coberta podrà ser plana o inclinada, en el segon cas serà amb una pendent màxima del 30%. Els ràfecs de la coberta podran volar fins a 45cm del pla de façana en els carrers de menys de 20m, i 90cm en

carrers d'amplada igual o superior a aquesta dimensió. En edificis amb coberta plana, els elements tècnics de les instal·lacions s'ubicaran sempre dins el gàlib format per una pendent de 45° des de l'alçada reguladora màxima.

– Tractament façanes:

El parament vertical posterior rebrà igual tractament com si de la façana principal es tractés, en consideració de la seva pròpia situació.

– Planta baixa edificable en interior d'illa:

En els plànols d'ordenació a escala 1:1.000 queden definides la possibilitat o la prohibició d'edificar en Planta Baixa en l'interior d'illa. No obstant això, l'ocupació de habitatge en planta baixa no podrà superar en cap cas la profunditat edificable establerta a partir de l'alineació de vial, implicant la no edificació del pati interior en una distància mínima de 4 m. de la façana posterior.

– Densitat:

El nombre màxim d'habitatges serà 1hab/80m² de sostre que es preveu construir en el projecte d'edificació sobre el que es sol·licita la llicència o sobre la superfície construïda de l'edifici existent, comptabilitzant la superfície construïda (inclòs els espais comuns) destinada a l'ús d'habitatge, dins de la profunditat edificable del cos principal, i arrodonint les fraccions al nombre enter més proper.

Les promocions públiques d'habitatges protegits s'adequaran a les polítiques d'habitatge fixades per als diferents col·lectius a què vagin destinades i no tenen límit de densitat, tal com s'estableix a la legislació sectorial vigent.

– Usos permesos:

Habitatge unifamiliar i plurifamiliar, habitatge d'ús turístic, allotjament col·lectiu, hotel, restauració, petit comerç (PEC), establiments comercials mitjans (MEC), grans establiments comercials (GEC), grans establiments comercials territorials (GECT), oficines, taller artesanal, taller petit, garatges i tallers de manteniment de vehicles lleugers, públic administratiu, sanitari-sociosanitari, educatiu, esportiu, sòcio-cultural, noves tecnologies, aparcament, recreatiu amb excepció de les d'activitats o usos recreatius musicals definides a l'apartat tercer de l'Annex I del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives aprovat per Decret 112/2010 de 31 d'agost.

En la zona de flux preferent i inundable seran d'aplicació les limitacions dels usos i condicions dels articles 9ter i 14bis del RDPH.

L'Ajuntament podrà regular mitjançant una ordenança l'ocupació de la part de parcel·la lliure d'edificació, tant en l'espai interior d'illa com al front de façana, per instal·lacions i serveis complementaris als usos de la planta baixa dels edificis vinculats al sector públic.

- D'acord amb l'art. 57, caldrà justificar la dotació mínima d'aparcaments en funció dels usos i sostres permesos a cada zona.
- La parcel·la es troba inclosa en l'àmbit territorial d'aplicació de la normativa d'integració paisatgística del Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral gironí, PDURSNS, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 28-01-2021 (DOGC núm. 8341 de 15-02-2021).



- La parcel·la forma part d'un àmbit de suspensió de tramitacions i de llicències per a l'aprovació inicial de la modificació puntual del POUM per adaptar-lo al PDURSNS (Ple el 29-08-2024; exp. 11126K/2023). Amb tot, es podran atorgar les llicències fonamentades en el règim vigent que siguin compatibles amb les determinacions del nou planejament inicialment aprovat sempre que no es posi en risc l'aplicació del nou planejament, una vegada aprovat definitivament.

Amb el present informe, informo als efectes oportuns.
Blanes, 17 d'agost de 2026.

CSV: 16360166550600525263 .

ANNEX 4. Model de declaració responsable per al compliment de normativa nacional

A INSERIR EN EL SOBRE A

En/Na _____ amb NIF núm. _____, en nom propi / en representació de l'empresa _____, CIF núm. _____, domiciliada a _____ carrer _____, núm. _____, opta a la contractació relativa al **CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ATORGAMENT D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE UNA FINCA MUNICIPAL INTEGRADA AL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE** i DECLARA RESPONSABLEMENT:

1. Que disposa de la deguda representació per a la presentació de la proposta i que la societat a la que represento està vàlidament constituïda i que de conformitat amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació.
2. Que està facultat/ada per contractar amb l'Administració, ja que té la capacitat d'obrar i la solvència requerida i no es troba comprès/a en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector, ni incurs en algun motiu d'exclusió d'acord amb la normativa en matèria de contractació pública.
3. Que està al corrent en el compliment de les meves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, i amb l'Ajuntament de Blanes.
4. Que l'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent per a la seva obertura, instal·lació i funcionament legal.
5. Que NO realitza operacions financeres en paradisos fiscals considerades delictives, segons la llista de països elaborada per les Institucions Europees o avalades per aquestes o, en el seu defecte, l'Estat espanyol o fora d'ells, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.
6. Que ☐ SÍ ☐ NO té relacions legals amb paradisos fiscals.

En cas afirmatiu: presenta documentació, adjunta a aquesta declaració, descriptiva dels moviments financers i tota la informació relativa a aquestes actuacions.

7. Que compleix amb les obligacions legals en matèria d'igualtat efectiva de dones i homes.
8. Que s'adhereix al Codi d'Ètica i Bon Govern de l'Ajuntament de Blanes aprovat en el Ple de 29 de setembre de 2016.
9. Que, en cas que sigui necessari, autoritza a l'Ajuntament de Blanes a obtenir directament dels òrgans administratius competents les dades o documents registrals i els relatius a les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social que es requereixin per procedir a l'adjudicació del contracte.
10. Que disposa de l'habilitació empresarial o professional, així com de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional exigides en el plec de clàusules que regeix la licitació i que es compromet a adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals i/o materials exigits.

11. Que el perfil d'empresa és el següent:

Tipus d'empresa	Característiques	Marcar amb una creu
Microempresa	Menys de 10 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 2 milions d'euros.	
Petita empresa	Menys de 50 treballadors, amb un volum de negocis anual o balanç general anual no superior als 10 milions d'euros.	
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.	
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.	

12. 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'adscriu a la realització de dites activitats no han estat condemnades per sentència ferma per algun delictes contra la llibertat i indemnitat sexual.

13. 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.

14. Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, es sotmet a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols.

15. 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.

☐ Sí ☐ NO obligat per normativa

16. Que l'empresa disposa d'un pla d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

☐ Sí ☐ NO obligat per normativa

17. Respecte l'Impost sobre el valor afegit (IVA) l'empresa:

- ☐ Està subjecte i no exempt de l'IVA.
- ☐ Està no subjecte o exempt de l'IVA i són vigents les circumstàncies que donen lloc a la no-subjecció o l'exempció.

18. Respecte l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) l'empresa:

- ☐ Està subjecte i no exempt de l'IAE.
- ☐ Està no subjecte o exempt de l'IAE i són vigents les circumstàncies que donen lloc a la no-subjecció o l'exempció.

29. Es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es	DNI	Correu electrònic professional	Mòbil professional

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'haurà de comunicar la dita circumstància, per escrit, a l'Ajuntament de Blanes per tal de fer la modificació corresponent.

El licitador/contractista declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones a qui autoritza per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivades d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament de Blanes pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

20.- Que, en el cas que formulin ofertes empreses vinculades, el grup empresarial a què pertanyen és

_____ (indicar les empreses que el
composen).

21. Que es declara informat que l'Ajuntament de Blanes tractarà les seves dades personals de conformitat amb el que s'estableix a la clàusula sobre protecció de dades detallada a [Clàusula sobre protecció de dades per a l'adjudicació i execució de contractes municipals - Ajuntament de Blanes \(seu-e.cat\)](#)

Signatura electrònica

ANNEX 5 – Model d'oferta econòmica i altres criteris avaluables mitjançant fórmules

A inserir en el sobre C

En/Na _____ amb NIF núm. _____, en nom propi / en representació de l'empresa _____, CIF núm. _____, domiciliada a _____ carrer _____, núm. _____,

MANIFESTO:

Que estic assabentat de les condicions exigides per optar a l'adjudicació **DEL CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ATORGAMENT D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE UNA FINCA MUNICIPAL INTEGRADA AL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE** i que em comprometo a portar-lo a terme amb subjecció als Plecs de clàusules que el regeixen, els quals accepto íntegrament, formulant la següent oferta:

1. Hipoteca

- ☐ No requerirà constituir hipoteca sobre el dret de superfície per finançar la construcció de l'edifici.
- ☐ Aporta una oferta irrevocable de préstec hipotecari formulada per una entitat de crèdit amb els requisits previstos en aquest plec.

Si no s'ofereixen cap d'aquestes dues opcions, no es puntuarà aquest criteri.

En cas que es pretengui puntuar per aportar un compromís irrevocable de préstec hipotecari, s'unirà el document on consti el compromís.

2. Cànon.

S'ofereix un cànon del _____ % sobre el rendiment de l'explotació.

3. Termini de durada del dret de superfície ofert

S'ofereix el següent termini de durada del dret de superfície: _____ anys.

***Aquest termini no pot ser inferior a 40 anys ni superior a 70 anys.**

Caldrà adjuntar l'Estudi econòmic del dret de superfície (EEDS)

4. Mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió

S'ofereix el següent mòdul unitari: _____ euros anuals/habitatge o local.

S'ha d'acompanyar una memòria que justifiqui com s'ha arribat a aquest import. La memòria tindrà les característiques següents:

- Es redactarà en català o castellà, en format DIN-A4, lletra Arial 11, interlineat simple amb separació automàtica, límit a tots els marges de 2,5 cm i numerat a totes les pàgines correlativament a la part superior dreta.
- La longitud màxima serà de 10 pàgines.

Lloc, data i signatura electrònica.