



PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE LA LICITACIÓ

Licitació:	Selecció d'operador/s per al desenvolupament urbanístic i posterior alienació de la parcel·la finalment resultant "F" ubicada al Passatge Isabel Aunió de Cornellà de Llobregat (Barcelona)
Objecte	A) La selecció dels operadors per al desenvolupament de la parcel·la "F" ubicada al Passatge Isabel Aunió de Cornellà de Llobregat (Barcelona), i l'ordenació del seu entorn immediat. B) La col·laboració entre PROCORNELLÀ i l'/les adjudicatària/es del concurs, per a la modificació del planejament vigent per donar cabuda a la iniciativa proposada per la/les adjudicatària/es. C) L'alienació a favor de l'/les adjudicatària/es de la totalitat o part de la parcel·la "F", un cop desenvolupada, i la seva edificabilitat (m2 de sostre)
Procediment de licitació:	Tramitació ordinària, procediment obert.
Dades registrals:	Parcel·la objecte de desenvolupament i alienació: Finca "F", registral núm. 308. Les parcel·les de l'entorn immediat de la finca F poden ser objecte d'ajust de la seva ordenació proposada.
Paràmetres Urbanístics actuals	- Sòl urbà consolidat. Els paràmetres de superfície de sòl i edificabilitat estan en revisió. Sòl industrial, amb usos permesos industrials, comercials i altres
Paràmetres Urbanístics modificats	L'Ajuntament Ple de Cornellà va aprovar inicialment, a 25 de juliol de 2013, els documents "Modificació del PGM de diversos àmbits" i el "Programa d'actuació Urbanística Municipal (PAUM) de Cornellà de Ll." La parcel·la F queda redefinida amb una superfície de 3.040 m2s i una edificabilitat de 3.040 m2st, i qualificada como 22a(ov) amb els mateixos usos admesos admesos actualment. Així mateix queda redefinit el seu entorn. Durant l'informació pública és possible l'introducció de petits ajustos en funció de les necessitats del adjudicatari.
Participants	S'estableix com a requisit de capacitat per licitar, que: - Els licitadors acreditin tenir en l'article dedicat a l'objecte social dels seus estatuts, l'activitat a dur a terme, ja sigui per si, o mitjançant empresa del grup. - Els licitadors acreditin experiència en promoure i/o explotar la iniciativa a desenvolupar, ja sigui per si, o mitjançant empresa del grup, de més de 5 anys.
Preu unitari de referència	S'estableix un preu unitari de referència, que no té caràcter de mínim, de 1.000 €/m2st
Forma de pagament.	La /les adjudicatària/es proposarà/n la forma de pagament, amb determinades limitacions.
Sistema i criteris d'adjudicació:	Sistema de concurs: oferta econòmicament més avantatjosa/es segons una pluralitat de criteris: Criteris de valoració de la proposta econòmica: - Preu unitari de repercussió - Edificabilitat - Forma de pagament - Revisió del preu ofertat inicialment - Garanties que el licitador ofert per al manteniment de l'oferta. Criteris de valoració de la proposta tècnica: - Creació llocs de treball - Volum d'inversió prevista per a la implantació de l'activitat (sense sòl) - Eliminació i atenuació possibles efectes indirectes en el teixit productiu. - Terminis de desenvolupament i execució de la inversió. - Altres possibles condicionants a complimentar fora de la parcel·la F.

ÍNDEX

	pàgina
PREÀMBUL	3
SECCIÓ I.- FINCA, TITULARITAT, CÀRREGUES I ESTAT POSSESSORI	4
SECCIÓ II.- PARÀMETRES URBANÍSTICS	6
SECCIÓ III.- TIPUS ESTIMATIU DE LICITACIÓ	9
SECCIÓ IV.- PROCEDIMENT DE LICITACIÓ	9
SECCIÓ V.- CRITERIS DE VALORACIÓ	14
SECCIÓ VI.- DOCUMENTS A PRESENTAR PER VALORAR LES OFERTES	17
SECCIÓ VII.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ	24
SECCIÓ VIII.- CARACTERÍSTIQUES MÍNIMES DE LA TRANSMISSIÓ	25
SECCIÓ IX.- MEMORÀNDUM D'ENTESA I COMISSIÓ DE SEGUIMENT	27



PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS PER A LA SELECCIÓ D'OPERADOR(S) PER AL DESENVOLUPAMENT I POSTERIOR ALIENACIÓ, DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

PREÀMBUL

A l'actual context de crisi econòmica l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ), ha considerat necessari emprendre un conjunt de plans per a la reactivació de l'activitat econòmica i la creació de llocs de treball a la ciutat de Cornellà de Llobregat.

En aquest marc, recentment es va realitzar una licitació amb l'objectiu de seleccionar les millor iniciatives per al desenvolupament de la "finca HOC", situada a la Plana del Galet de Cornellà de Llobregat (Barcelona), a la zona adjacent a l'estadi del RCD Espanyol i al centre comercial SPLAU, al costat de l'accés a Cornellà de Llobregat Est des de l'autovia A2.

Amb aquesta mateixa orientació es planteja ara un nou concurs per una altra parcel·la també estratègica dins de la ciutat, tot i que les seves característiques dimensionals i locacionals siguin molt diferents.

Tal i com es plantejava en la licitació esmentada, tampoc aquí, a diferència d'altres licitacions convencionals, no es tracta de presentar una oferta econòmica per a l'adquisició d'una determinada finca, sinó de presentar una iniciativa empresarial a desenvolupar en l'emplaçament ofert, formulant a la vegada les condicions de tot tipus necessàries per a la seva viabilitat: econòmiques, físiques, urbanístiques, termini, etc.

La finca que ofereix PROCORNELLÀ per tal de portar a terme aquestes possibles iniciatives no té uns paràmetres definits rígidament, sinó que es planteja la seva possible modificació, en el marc i amb les limitacions imposades per la legalitat vigent, de manera que tant la seva configuració com els seus paràmetres urbanístics podran i hauran de ser adaptats a les necessitats de l'oferta seleccionada.

Amb això es pretén evitar els habituals desajustaments entre allò planificat i les necessitats reals del mercat, ja sigui perquè des de l'inici no es van tenir en compte adequadament, ja sigui perquè el transcurs del temps hagi deixat obsoletes algunes de les determinacions del planejament.

En aquests moments no es pot plantejar una subhasta clàssica, ja que els paràmetres urbanístics de la parcel·la no s'adeqüen a les necessitats del mercat, tal i com ha quedat acreditat en els dos intents anteriors d'alienar-la. Tampoc podem convocar un concurs de projectes, ja que aquests, sense recolzament empresarial que els mantingui serien només bones intencions.



Per això, davant la constatació d'un cert interès per la parcel·la, condicionada a l'ajustament de les seves característiques, es planteja aquesta iniciativa orientada a captar les necessitats dels diferents interessats (superfícies, edificabilitats, usos...) per tal que, a continuació, després de l'estudi de la seva viabilitat tècnica-urbanística-jurídica-econòmica, escollir la iniciativa més convenient, subscriure un memoràndum d'entesa que reculli els compromisos que assumeixen ambdues parts i procedir a tramitar els ajustaments urbanístics compromesos. Procés que ha de concloure amb la formalització de la transmissió d'una parcel·la així definida, mitjançant escriptura pública, a favor de l'adjudicatari que resulti escollit.

S'adjunten com a documentació els següents annexos:

Annex 01- Plànol situació

Annex 02- Plànol emplaçament (ortofotoplànol)

Annex 03- Fotografies aèries

Annex 04- Fotografies exteriors i interiors

SECCIÓ I.- FINQUES, TITULARITAT, CÀRREGUES I ESTAT POSSESSORI

1.- FINQUES I TITULARITAT

PROCORNELLÀ és propietària de diverses finques en el sector Siemens de Cornellà:

Annex 05- Titularitat del sòl

1.1.- FINCA "F"

L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (en endavant PROCORNELLÀ) és propietària de la finca **indicada en el plànol adjunt Annex 05-Titularitats amb la lletra F**, la qual serà objecte d'alienació, un cop desenvolupada, ja sigui en tot o en part, conforme a l'oferta presentada per l'adjudicatària/es i aprovada per PROCORNELLÀ.

Superfície registral: 4.896,5 m²

Superfície real: 5.134 m²

Finca registral 308, inscripció 12^a, en el Tom i Llibre 1.271. Foli 87, de 20 de juliol de 2007.

Titularitat: 100% Pertany a l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) per títol de compravenda formalitzada per escriptura pública autoritzada a Cornellà de Llobregat, pel Notari Vicent Simo Sevilla, amb el número 591 del seu protocol, de data de 22 de maig de 2007.

Annex 06: Nota registral finca registral 308 (F)



1.2.- RESTA DE FINQUES DE L'ENTORN IMMEDIAT DE LA FINCA "F"

Les següents finques es troben ubicades en l'entorn immediat de la parcel·la "F", són també de titularitat de PROCORNELLÀ, i es troben incloses en un sector el planejament urbanístic que està en procés de revisió, per la qual cosa, dins dels terminis, tràmits i procediments oportuns, podran ser objecte d'ordenació per tal d'adequar-se, en el seu cas, a les necessitats plantejades per l'adjudicatària/ les adjudicatàries en la seva oferta, i segons siguin aprovades per PROCORNELLÀ:

1.2.1.- Finca indicada en el plànol adjunt Annex 05-Titularitats, amb la lletra T

Superfície: 658 m²

Finca registral 49.752, inscripció 1^a del tom i llibre 1258, foli 39, de 30 de març de 2007.

Titularitat: Pertany el 100% en ple domini a L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) per títol de reparcel·lació urbanística, formalitzada en escriptura autoritzada davant el Notari Vicent Simo Sevilla, amb el núm. de protocol 1.415, de data 24 de juliol de 2006.

Annex 07: Nota registral finca registral 49.752 (T)

1.2.2.- Finca indicada en el plànol adjunt Annex 05-Titularitats, amb la lletra C

Superfície: 1.310 m²

Finca registral 51.591, inscripció 1^a, tom i llibre 1304, foli 90, de 18 de desembre de 2008.

Titularitat: Pertany el 100% en ple domini a L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) per títol de reparcel·lació urbanística, formalitzada en escriptura autoritzada davant el Notari Vicent Simo Sevilla, amb el núm. de protocol 769, de data 15 de desembre de 2005.

Annex 08: Nota registral finca registral 51.591 (C)

1.2.3.- Finca indicada en el plànol adjunt Annex 05.- Titularitats, amb la lletra B

Superfície: 714,47 m²

Finca registral: núm. 580, tom i llibre 1.271, foli 66, inscripció 9^a.

Titularitat: Pertany el 100% en ple domini, a L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) per títol de



compravenda, formalitzada en escriptura autoritzada a Cornellà de Llobregat, davant el Notari Vicent Simó Sevilla, amb el núm. 591 de protocol, de 22 de maig de 2007.

Annex 09: Nota registral finca registral 580 (B)

1.2.4.- Finca indicada en el plànol adjunt Annex 05.- Titularitats, com "Agrupació"

Superfície registral: 5.254 m²

Finca registral 50.576, tom i llibre 1.268, foli 206, inscripció 2^a

Titularitat: Pertany el 100% del ple domini a L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) per títol de compravenda formalitzada per escriptura autoritzada pel Notari Vicent Simó Sevilla, amb el número 591 de protocol, de data de 22 de maig de 2007.

Annex 10.- Nota simple registral finca registral 50.576 (Agrupació)

2.- CÀRREGUES

La finca "F" es troba gravada amb una hipoteca constituïda a favor de CAIXA D'ESTALVIS I PENSIONS DE BARCELONA, segons consta en la inscripció 13^a vigent, de 20 de juliol de 2007, obrant al foli 87, tom i llibre 1271 de l'arxiu. No consta inscrita cap altra càrrega.

3.- ESTAT POSSESSORI

Les Finques F, T i C es troben lliures d'ocupants i arrendataris.

SECCIÓ II.- PARÀMETRES URBANÍSTICS

4.- SITUACIÓ URBANÍSTICA ACTUAL

4.1.- Paràmetres urbanístics actuals

Els seus paràmetres urbanístics actuals són els següents:

- | | |
|-----------|--|
| Finca F.- | Qualificada com a 22a(ov)-Industrial, amb una edificabilitat de 17.680 m ² st. |
| Finca T.- | Qualificada com 18t2-volumetria específica, amb una edificabilitat de 3.500 m ² st de terciari - oficines. |
| Finca C.- | Qualificada actualment com ZV, pendent de reparcel·lació. Està inclosa en el PAU3 de la MPGM Entorn sector Montesa, amb un aprofitament del 14,32% de l'assignat al polígon. |

Actualment el planejament del sector on es troba la finca "F" i les finques del seu entorn immediat, està en procés de revisió:



4.2.- Situació respecte a la Trama Urbana Consolidada (TUC), de Cornellà de Llobregat

La parcel·la "F" és externa però adjacent a la TUC (A1).

Annexes 13.— Plànol TUC vigent de Cornellà de Llobregat, aprovat a gener de 2013

5.- EDIFICACIÓ

Actualment la **Parcel·la F** està ocupada per unes instal·lacions industrials construïdes en la immediata postguerra per tal d'albergar determinades activitats de Siemens.

L'edificació existent està formada per una nau central diàfana, de 3.000 m² de superfície, amb retícula de pilars, il·luminació zenital i paviment de formigó arremolinat. Les seves característiques constructives, suggereixen la possibilitat de reutilització.

Aquesta edificació està flanquejada, pels seus quatre costats, per edificacions de més difícil aprofitament, per la qual cosa es planteja inicialment, l'enderrocament d'aquestes edificacions, per tal de deixar exempta la nau central.

Les determinacions principals del nou planejament, pel que fa a la viabilitat del sector estan ja definides, així com els possibles usos admesos, quedant pendent només la concreció de detall, objecte de planejament derivats (PMU). També està prevista la modificació de la Trama Urbana Consolidada (TUC) per tal d'adaptar-la a la nova situació creada després de la modificació del planejament general en tràmit.

Mantenint les directrius generals del planejament en revisió pensem que és possible plantejar la reducció de la superfície de la unitat de zona 22a(ov), en funció de la diferent valoració que es pugui fer sobre la viabilitat del manteniment de les franges laterals i posterior. També és possible plantejar la reubicació de la unitat de zona (18r) per tal d'aconseguir una millor integració en el conjunt. En el plànols que s'adjunta es defineixen els elements que són fixes i els que podrien variar en funció de les necessitats plantejades per les iniciatives empresarials interessades en la seva implantació. Aquestes possibilitats han quedat reflectides en el pla annex

Annex 14: Redefinició de la parcel·la F-F* i entorn (màxims i mínims)

6.- REVISIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT

La societat municipal Procornellà, ha formulat, per a l'Ajuntament de Cornellà, una modificació del planejament vigent en diferents emplaçaments de Cornellà, entre els quals es troba la **Parcel·la F** i el seu entorn immediat.

A data de 27 de setembre de 2012, es va aprovar per l'Ajuntament Ple de Cornellà de Llobregat, el document intitulat "*Transcripció i Modificació del PGM i PAUM de Cornellà de Llobregat, Criteris Previs*" i exposat al públic mitjançant anunci al BOP de data de 17 d'octubre de 2012, número 22950.



A data de 25 de juliol de 2013, mitjançant acord de l'Ajuntament Ple de Cornellà de Llobregat, s'ha aprovat inicialment, d'una banda, la Modificació del Pla General Metropolità (PGM) de diversos àmbits, i de l'altra, el Pla d'Actuació Urbanística Municipal (PAUM) de Cornellà de Llobregat.

El resultat final, en el que es refereix a la parcel·la en qüestió, serà la conversió de la parcel·la F en una nova parcel·la F*, de sòl urbà consolidat, amb paràmetres redefinits.

Les determinacions més rellevants d'aquest document estan contingudes a l'annex 11, 12, 13bis i 15

Annexos 11 i 12 – Plànol 04-Zonificació de la Modificació del PGM a diversos àmbits de Cornellà de Llobregat A.I. 25 juliol-2013.

Annex 13bis: Modificació de la TUC proposada, segons la Modificació del PGM

Annex 15: Extracte del document "Modificació del PGM -76 a diversos àmbits de Cornellà de LI (Tom 1)"

7.- PARÀMETRES URBANÍSTICS MARC PER AL DESENVOLUPAMENT DE LES PARCEL·LES

Una vegada adoptada la decisió d'ampliar i impulsar la implantació d'activitat econòmica en aquesta zona de la ciutat és necessari avançar en la seva concreció.

És freqüent que el planejament proposi uns marcs genèrics que, a la llarga, es mostren inadequats o imprecisos i requereix, amb bastant freqüència, processos d'ajustament d'aquest planejament o de redefinició dels programes a desenvolupar, cosa que provoca uns allargaments dels processos de desenvolupament, absolutament indesitjables en l'actual conjuntura econòmica del país.

Per aquesta raó proposem que el procés de concreció de les necessitats quantitatives i qualitatives dels usos susceptibles d'implantació es concretin de manera simultània amb el desenvolupament del procés planificador.

Aquesta intenció, normalment, és impossible d'aconseguir en la mesura que ambdós processos se succeeixen cronològicament, de manera que, una vegada que el planejament està aprovat i és vigent, i també s'ha desenvolupat a nivell de reparcel·lació i d'urbanització, és quan els possibles interessats entren en la seva anàlisi i posen en evidència els desajustaments.

Cerquem evitar aquesta contradicció, convençuts que és possible harmonitzar els interessos públics, posats de relleu en la modificació i revisió en tràmit, amb les necessitats dels diferents agents que operen en el mercat. Arribar a aquest objectiu és la garantia que el pla es materialitzarà ràpidament, amb les conseqüents avantatges per a la reactivació de l'activitat econòmica de la ciutat.

Per això ens proposem avançar el procés de selecció d'operador, que normalment es desenvolupa al final del procés de desenvolupament urbanístic, de manera que, aclarida



la incògnita, puguem definir conjuntament, dins els tràmits i procediments legalment establerts, les característiques de la nova implantació proposada.

SECCIÓ III.- TIPUS ESTIMATIU DE LA LICITACIÓ

8.- TIPUS ESTIMATIU DE LICITACIÓ

S'estableix com a tipus estimatiu de la licitació, un preu unitari de referència de **1.000 €/m2 de sostre (st)**.

Els interessats hauran de presentar la seva proposta d'adquisició de la parcel·la resultant, la seva oferta econòmica, forma de pagament, terminis parcials de desemborsament, en el seu cas, i altres condicions fins a l'efectiva transmissió de la propietat.

El preu unitari de referència té caràcter estimatiu, de manera que es poden admetre ofertes iguals, superiors o inferiors al tipus, en tot cas, en aquest últim cas, queda ampleument facultada PROCORNELLÀ per refusar les ofertes presentades i declarar deserta la licitació si les considera lesives per als interessos de la societat o del municipi de Cornellà de Llobregat.

A efectes d'aquest Plec s'estableix expressament que no tindrà la condició de lesiva, l'oferta que es presenti per un import igual o superior al 95% del tipus estimatiu de la licitació.

En relació a les ofertes que es presentin per import inferior al 95% del tipus estimatiu de la licitació, per poder adjudicar el contracte farà falta un acord exprés en aquest sentit, adoptant per l'òrgan de contractació de la societat, prèvia resolució motivada del vicepresident i conseller delegat, a proposta de la gerència corresponent.

SECCIÓ IV.- PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

9.- RÈGIM D'ADMISSIÓ D'OFERTES

Les proposicions dels interessats s'hauran d'ajustar a allò previst en aquest plec i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de les seves clàusules o condicions, sense cap salvetat ni reserva.

Els sobres integrants de l'oferta, es presentaran a les oficines de PROCORNELLÀ, al carrer Albert Einstein 47-49, 1r pis, de Cornellà de Llobregat, dins del termini i abans de l'hora que consti al corresponent anunci de concurrència d'ofertes.

Cada licitador només podrà presentar una proposició, sense perjudici de l'admissibilitat de variants i/o millores.

Lliurat i presentat un sobre, no podrà ser retirat pel participant.



No es podran presentar ofertes per diferents empreses pertanyents a un mateix grup empresarial.

No s'admetran ofertes fora del termini assenyalat per a la recepció de sol·licituds de participació, ni les que tinguin entrada en una hora i/o data posterior a la fixada.

No es podran presentar ofertes per correu o per qualsevol altre mitjà que no sigui l'entrega física dels sobres i el seu registre al Llibre-Registre de Licitadors de la societat, abans del dia i hora establerts.

10.- RÈGIM JURÍDIC, PROCEDIMENT I SISTEMA D'ADJUDICACIÓ

En tot allò no previst pel present Plec de Clàusules Particulars, regirà el Plec de Clàusules Generals aplicables a l'alienació de béns immobles de la societat, aprovat pel Consell d'Administració de la societat, a 25 de març de 1998, que és vigent en tot allò que no s'oposi o contradigui la Normativa de contractació de la societat, aprovada pel Consell d'Administració, en data de 19 de juny de 2008, i els articles que resultin aplicables del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, i el Text Refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per RD Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.

L'expedient de contractació es trametrà de **forma ordinària, mitjançant un procediment obert, i el sistema d'adjudicació serà el concurs**, adjudicant-se el contracte a favor del licitador o licitadors que, donant compliment a les condicions i requisits establerts en aquest plec, hagués/sin presentat l'/es oferta/es globalment més avantatjosa/es per als interessos de la societat, segons els criteris de valoració establerts a la clàusula particular 17.

11.- CAPACITAT PER LICITAR

Es podran presentar a la licitació les persones físiques o jurídiques que tinguin plena capacitat d'obrar i obligar-se, i que:

11.1.- No estiguin afectats per cap dels supòsits de prohibició per a contractar previstos a l'article 60 del Text Refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per *Real Decreto 3/2011, de 14 de novembre*.

11.2.- No hagin sol·licitat o estiguin declarades en concurs, ni hagin estat declarades insolvents en qualsevol procediment, ni estiguin subjectes a intervenció judicial, ni hagin estat inhabilitades conforme a la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal.

11.3.- Acreditin la capacitat jurídica, administrativa, econòmica i professional mínima exigida, mitjançant l'aportació de la documentació requerida a la clàusula particular dotze del present Plec, i en particular, acreditin la seva experiència segons el document **A.4.-** Inclusió de l'activitat a desenvolupar en l'article dedicat a l'objecte social dels seus estatuts fundacionals. i **A.7.-** Relació i descripció de les iniciatives i experiències de característiques similars desenvolupades els últims cinc anys per part del licitador, amb detall dels promotors, descripció de la



iniciativa, emplaçament, inversió prevista i realitzada, nivell d'execució i compliment d'objectius

11.4.- Presenti una fitxa urbanística viable per al desenvolupament de la finca "F" i la ordenació de les finques del seu entorn immediat.

Els requisits establerts en aquesta clàusula, tenen la condició de mínims, i seran considerats als efectes del present procediment de licitació, requisits **de capacitat per licitar**.

Cas de pertànyer a un grup d'empreses, caldrà a més a més, acompanyar declaració responsable del grup d'empreses al qual pertany la licitadora, amb esment de les funcions que les empreses del grup hagin d'assumir per al bon fi del projecte.

No es podran presentar per separat ofertes d'empreses pertanyents al mateix grup empresarial.

12.- PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

Les proposicions que presentin els licitadors per concórrer al concurs seran secretes, i es presentaran en sobres degudament tancats, ja sigui lacrats o signats, constant al seu exterior, a més del número de sobre, el títol corresponent, i figurar el nom del licitador.

Es presentaran TRES SOBRES, amb la següent denominació:

SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

SOBRE B.- PROPOSTA TÈCNICA PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

SOBRE C.- PROPOSTA ECONÒMICA PER A L'ADQUISICIÓ DE SÒL PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

13.- MESA DE CONTRACTACIÓ, COMPOSICIÓ I FUNCIONS

La mesa de contractació de la societat, la formaran, per ells mateixos o per delegació, i sota la Presidència del Vicepresident i conseller delegat, el vicepresident i conseller delegat; el conseller delegat, el Gerent de desenvolupament urbà i planejament i el Gerent d'administració i finances, en qualitat de vocals, i la cap dels serveis jurídics de PROCORNELLÀ.



Les seves funcions seran:

- L'obertura del SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA i del SOBRE B.- PROPOSTA TÈCNICA.
- La qualificació en acte privat, de la documentació administrativa, i l'adopció de la corresponent resolució d'admissió o exclusió dels licitadors.
- La posada a disposició del Gerent de desenvolupament urbà i planejament, dels projectes d'implantació continguts al SOBRE B.-, per tal que emeti Informe, avalui i proposi una puntuació atenent als criteris establerts a la clàusula 16 i 17 subcriteri **k1. a k4.**
- L'obertura en acte públic del SOBRE C.- PROPOSTA ECONÒMICA PER A L'ADQUISICIÓ DE SÒL presentat pels licitadors admesos, un cop realitzada la valoració del Projecte d'implantació per part de la mesa de contractació.
- La posada a disposició del Gerent d'administració i finances de les propostes econòmiques contingudes al SOBRE C.-, per tal que emeti Informe, avalui i proposi una puntuació segons els criteris continguts a la clàusula 16 i 17 **criteris Pu, E, kp kr i kg**, per tal d'assolir la **valoració econòmica Ve.**
- Sol·licitar qualsevol altre Informe que es consideri necessari, en relació a les ofertes presentades, ja sigui en el seu conjunt, amb relació a alguna part concreta de les mateixes, amb la finalitat de procedir a la seva adequada valoració i puntuació, atenent als criteris continguts en el present Plec.
- La valoració, puntuació i proposta d'adjudicació, en acte privat.
- L'elevació al Consell d'Administració de la Societat, o Òrgan delegat, de la proposta d'adjudicació efectuada per la Mesa de Contractació creada a l'efecte, a favor d'aquella oferta que, donant compliment als requisits del present Plec, sigui l'oferta globalment més avantatjosa per als interessos de la societat, en haver obtingut la millor puntuació segons els criteris continguts a les clàusules particulars 16 i 17, podent declarar deserta la licitació.

14.- ACTE PÚBLIC D'OBERTURA DE SOBRES

S'estableix expressament que en el mateix acte públic que es celebrarà en el domicili social, el dia i hora que consti a l'anunci de concurrència d'ofertes, al que es consideren citats tots els licitadors, i davant la mesa de contractació de la societat reunida a l'efecte, s'obrirà el SOBRE A, SOBRE B i SOBRE C i s'actuarà segons l'ordre següent:

- Es convidarà als assistents, amb caràcter previ a l'obertura dels sobres, que plantegin els dubtes o explicacions que estimin convenients, procedint per part de la Mesa de contractació al seu aclariment i contestació.
- S'obriran, en el mateix acte i per ordre de presentació, el SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA, SOBRE B.- PROPOSTA TÈCNICA i SOBRE C.- PROPOSTA ECONÒMICA PER A L'ADQUISICIÓ DE SÒL, presentats pels licitadors.
- A continuació de l'acte públic, es reunirà la mesa de contractació, en acte privat per qualificar la documentació administrativa continguda al SOBRE A.- i adoptar resolució sobre l'admissió o exclusió dels licitadors.

Es deixarà a disposició del Gerent de desenvolupament urbà i planejament, el SOBRE B.- Proposta tècnica, presentat pels licitadors, als efectes d'emissió de l'informe corresponent.



I es deixarà a disposició del Gerent administració i finances el SOBRE C.- Proposta econòmica, presentat pels licitadors, als efectes d'emissió de l'informe corresponent.

15.- MESA DE CONTRACTACIÓ PRIVADA DE QUALIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ I ADOPCIÓ DE RESOLUCIÓ D'ADMISSIÓ O EXCLUSIÓ DE LICITADORS

Un cop oberts els sobres, s'analitzarà si la documentació que contenen s'ajusta a allò sol·licitat, i cas d'haver presentat documentació incompleta, s'atorgarà als licitadors, un termini de CINC DIES HÀBILS per procedir a esmenar les omissions, quan aquestes tinguin caràcter esmenable, amb suspensió del procediment.

A aquests efectes, es considerarà esmenable l'omissió dels documents previstos a la Clàusula particular novena, punts del A.4.- i A.5.-, ambdós inclosos.

En el cas que la Mesa de contractació considerés que alguna oferta presenta defectes no esmenables, no serà admesa a la licitació.

A aquests efectes, es considerarà que presenta aquests defectes, quan:

- No s'hagi presentat tota la documentació completa i ajustada a allò sol·licitat, i malgrat haver sol·licitat la seva esmena, no s'hagués presentat correctament dins del termini fixat.
- Tot i haver presentat la documentació sol·licitada, la mateixa no acrediti la capacitat requerida per licitar en el present procediment.

La decisió que adopti la Mesa d'excloure algun licitador, es comunicarà a l'interessat, que disposarà d'un termini màxim de 5 DIES HÀBILS per al·legar per escrit allò que estimi convenient requerint-se, només per al cas que l'interessat presenti al·legacions dins del termini conferit, una nova convocatòria de la Mesa de contractació, en acte privat, amb la finalitat d'adoptar una resolució definitiva, comunicant-la al licitador que hagués quedat exclòs. Les al·legacions només es podran presentar per fax, al número de fax. 933772347, amb indicació del concurs i del licitador i el motiu de les al·legacions, o mitjançant presentació i lliurament en mà, quedant exclòs qualsevol altre mitjà d'enviament i recepció.

A efectes d'agilitzar el procediment de licitació, les comunicacions que realitzi PROCORNELLÀ als licitadors concurrents a efectes de requerir-los que esmenin defectes, així com la comunicació d'admissió o exclusió d'ofertes, s'efectuaran mitjançant FAX al número designat a l'efecte pel licitador (Document A.2 del SOBRE A), tenint-se per data de notificació la del comprovant d'enviament, iniciant-se el còmput del termini per esmenar o presentar al·legacions.

No se seguirà el procediment i, per tant, no seran objecte de valoració ni puntuació, els projectes d'implantació i les propostes econòmiques dels licitadors que hagin quedat exclosos per resolució definitiva de la Mesa de contractació, segons allò establert en aquesta clàusula.

**SECCIÓ V.- CRITERIS DE VALORACIÓ****16.- CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES PROPOSTES PRESENTADES**

La valoració de cada oferta, **Vf**, serà el resultat d'aplicar a la puntuació **Ve** obtinguda a l'oferta econòmica el coeficient majorador **Kt** obtingut en la valoració de l'oferta tècnica, segons la següent fórmula:

$$Vf = Ve \times Kt$$

La valoració **Ve** de les ofertes econòmiques ha de tenir en compte la singularitat d'aquesta licitació. Per tal de valorar-la adequadament cal tenir en compte que una oferta determinada vindrà caracteritzada per:

- El **preu unitari Pu de repercussió** ofertat (x €/m2st),
- L'**edificabilitat E** necessària per al licitador, expressada en m2st, que aplicada al preu unitari suposa un preu total Pt,
- La **forma de pagament** proposada, que normalment estarà condicionada a l'aprovació dels instruments urbanístics que permetin el desenvolupament de la proposta d'implantació del licitador.
- La possible **revisió del preu ofertat** inicialment, en funció del temps transcorregut des de l'oferta fins al moment de la formalització de la transmissió. L'oferta de revisió serà potestativa del licitador.
- Les possibles **garanties** que el licitador pugui oferir per tal d'assegurar l'efectiva transmissió al finalitzar els treballs urbanístics.

La documentació tècnica aportada en els termes requerits per aquest plec servirà per tal de millorar l'oferta econòmica. Per això se li assignarà un coeficient Kt que resumirà les puntuacions obtingudes segons els diferents criteris.

CRITERI Ve.- VALORACIÓ ECONÒMICA per a l'adquisició de la parcel·la

El Gerent d'administració i finances emetrà informe que avaluarà i proposarà una puntuació en relació CRITERI **Ve.-** Valoració econòmica per a l'adquisició de sòl **11** m2 de sostre.

$$Ve = (Pu \times E) \times kp \times kr \times kg$$

		VALORACIÓ OFERTA ECONÒMICA
Pt = Pu * E	Preu total ofertat = preu unitari Pu de repercussió ofertat * edificabilitat E requerida (x€)	Tindrà una correspondència automàtica en punts, a raó de 1 punt = 1€
Forma de pagament Kp	Forma de pagament proposada que normalment estarà condicionada a l'aprovació dels	La forma de pagament proposada es ponderarà mitjançant un coeficient Kp que oscil·larà entre 0,8 i 1,0. S'assignarà el coeficient màxim Kp=1,0 a l'oferta que contempli el pagament del



	intruments de desenvolupament urbanístic que possibilitin la proposta d'implantació del licitador.	100% del preu en finalitzar l'aprovació dels instruments urbanístics, és a dir, en el moment que es pugui atorgar escriptura pública de la compravenda de la parcel·la compromesa. S'assignarà el coeficient mínim de $Kp=0,8$ a l'oferta que contempli el major ajornament total o parcial del preu acordat. A la resta d'ofertes se'ls assignarà un coeficient proporcional lineal entre ambdós valors.
Forma de revisió ofertat Kr	Oferta (potestativa del licitador) aplicar un sistema de revisió del preu ofertat inicialment, en funció del termini de temps transcorregut des de la presentació de l'oferta, fins al moment de formalització de la transmissió.	En el cas que els ajornaments oferts vinguin acompanyats d'una revisió del preu final en funció d'alguna variable, s'estableix un coeficient kr que serà igual o inferior a 1,00 en funció del temps transcorregut i de la variació que hagués experimentat l'IPC del període, d'acord amb la fórmula següent: $Kr = 1 - (IPC/100)$
Garanties Kg	Oferta (potestativa del licitador) de garanties per assegurar l'efectiva transmissió en finalitzar els treballs urbanístics.	Es puntuarà amb un coeficient kg que oscil·larà entre 1,0 i 1,25, la major o menor seguretat en el cobrament del preu i el manteniment de l'oferta. S'atorgarà la màxima puntuació kg a la proposta que ofereixi una garantia més sòlida, mitjançant aval bancari d'entitat financera de reconeguda solvència o equivalent, com a garantia que es mantindrà l'oferta un cop conclusos els treballs urbanístics. En canvi, s'atorgarà el valor mínim a les propostes que no ofereixin garanties addicionals. L'aplicació d'aquest coeficient kg , actuant en concordança amb el coeficient kp , ofereix un resultat neutre (1,00) per aquelles ofertes que ajornin però garanteixin. En canvi donaria un resultat inferior a 1,0 per aquelles que ajornin sense garantir.

CRITERI K: Millor proposta tècnica

El Gerent de desenvolupament urbà i planejament efectuarà la valoració de la PROPOSTA TÈCNICA presentada pels licitadors admesos, en atenció al CRITERI K.-, entès a efectes de la present licitació, com el resultat de la seva valoració i puntuació per a cadascun dels subcriteris en què es compona:



$$K_t = 1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4) / 100$$

Subcriteris Projecte d'implantació**k0 Paràmetres urbanístics de l'actuació**

Superfície de parcel·la necessària, edificabilitat requerida sobre rasant, ocupació a la planta baixa que sigui necessària, règim d'altures màximes edificables requerides, règim d'ocupació del subsòl, usos per plantes, condicionants externs a la parcel·la, així com qualsevol altre paràmetre que consideri rellevant.

No serà objecte de valoració, sinó només de comprovació la seva viabilitat en termes tècnics i urbanístics.

k1 Creació de llocs de treball K1 entre 0 i 10 punts

Es puntuarà amb el valor més alt, les iniciatives que tinguin capacitat acreditada de creació d'un major nombre de llocs de treball, amb preferència als ciutadans i ciutadanes empadronades a Cornellà de Llobregat. S'haurà d'aportar un Estudi sobre la incidència en el mercat de treball de Cornellà de Llobregat.

k2 Volum d'inversió prevista per a la implantació de l'activitat (sense sòl) K2 entre 0 i 5 punts

Es puntuarà amb el valor més alt, el projecte d'implantació que prevegi una major inversió per a la implantació de l'activitat, sempre que s'hagi acreditat tenir recursos propis suficients i/o l'accés a recursos financers suficients per materialitzar l'esmentada implantació. Càlcul valor residual del sòl corresponent a la implantació proposada, en la hipòtesi que qualsevol càrrega urbanística, si n'hi hagués, sigui assumida per PROCORNELLÀ.

k3 Mesures per a eliminar o minorar possibles efectes indirectes en el teixit productiu de Cornellà així com acreditar la capacitat per generar sinèrgies positives en l'entorn. K3 entre 0 i 5 punts

Es valorarà amb la puntuació més alta, la proposta que mostri major capacitat d'eliminar o minorar els possibles efectes indirectes de la iniciativa en el teixit productiu de la ciutat i/o una major provisió de serveis a les empreses situades en aquest teixit, així com els majors impactes positius que es projecti produir en el seu entorn. Haurà de contenir un Estudi de viabilitat de la implantació i la seva incidència en l'entorn i/o en la ciutat, una identificació del/d'els promotors, amb justificació documental de les experiències similars que han dut a terme en altres emplaçaments.

k4 Termini de desenvolupament i execució de la inversió. K4 entre 0 i 5 punts

S'atorgarà la puntuació més alta per a aquest subcriteri, a l'oferta que requereixi un termini més curt per a la redacció, preparació, desenvolupament i execució del projecte d'implantació de l'activitat, i que a la seva vegada, comporti la signatura de la corresponent escriptura d'alienació a favor de l'adjudicatari en el termini més breu de temps possible.

La documentació necessària per valorar les ofertes presentades d'acord amb els subcriteris TÈCNICS k-1 a k-4 és optativa, i servirà per millorar la puntuació obtinguda per la valoració del CRITERI C.- ECONÒMIC.



La presentació de la documentació a la que es fa esment al punt k0 és obligatòria, en la mesura que és on s'identifiquen clarament els requisits urbanístics i edificadors de caràcter essencial que es proposen en l'oferta dels licitadors interessats.

17.- VALORACIÓ TOTAL FINAL

Tal com s'ha dit, la valoració final s'obté mitjançant la fórmula:

$$V_f = V_e \times K_t$$

On

$$V_e = (P_u \times E) \times k_p \times k_r \times k_g$$

$$K_t = 1 + (K_1 + K_2 + K_3 + K_4) / 100$$

Així doncs, l'aplicació conjunta de tots els coeficients manté com a valor determinant el preu absolut ofertat per a la parcel·la parametrizada requerida pels licitadors.

Aquest valor té una traducció directa en punts, que es veurà augmentada o minvada en funció de les puntuacions que obtinguin en cadascun dels coeficients de ponderació.

Aquesta metodologia pretén establir un marc de claredat i transparència per a tots els licitadors, que s'haurà de completar mitjançant l'informe del valorador on s'aprofundeixi de forma raonada la puntuació que s'atorgui per a cada subcriteri i criteri.

En qualsevol cas, PROCORNELLÀ es reserva el dret a deixar la licitació deserta si, mitjançant acord motivat, considera que la millor oferta presentada és lesiva per a l'interès de PROCORNELLÀ o del municipi de Cornellà de Llobregat

SECCIÓ VI.- DOCUMENTS A PRESENTAR PER VALORAR LES OFERTES

18.- SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA

DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

Contindrà els documents que acreditin el compliment per part del licitador dels requisits de capacitat als quals es fa referència a la clàusula particular sisena d'aquest Plec i així, que justifiquin:

**A.0.- Sol·licitud d'admissió i fitxa resum del SOBRE A**

Tindrà la consideració de sol·licitud d'admissió a la licitació i contindrà una fitxa resum de la relació de documentació integrant del SOBRE A. Haurà de seguir el model que s'acompanya com Annex A.

La relació de documents integrants del SOBRE A segons constin a la sol·licitud d'admissió i a la fitxa resum de la documentació continguda al SOBRE A, es llegirà en veu alta a l'acte públic d'obertura del SOBRE A.

No estar incurs en prohibicions per contractar, mitjançant:**A.1.- Declaració responsable**

Seguirà el següent model:

Nom i cognoms, en el meu nom (o en representació de la societat) declara sota la seva responsabilitat que:

- No es troba afectat per cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració establertes a l'article 60 del Text Refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat pel Real Decreto 3/2011, de 14 de novembre.*
- I no ha sol·licitat, ni ha estat declarada en concurs, ni ha estat declarada insolvent en un procediment, ni està subjecta a intervenció judicial ni ha estat inhabilitada conforme a la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal.*
- Té solvència professional, econòmica i financera suficient per al desenvolupament de la parcel·la F de Cornellà de Llobregat. Acredita l'esmentada solvència, mitjançant els documents integrants del SOBRE A.- en particular, documents A.6.-, A.7.-, A.8.- i A.9.-*
- Presenta fitxa urbanística que considera viable per al desenvolupament de la parcel·la F de Cornellà de Llobregat (finca F) "*

Lloc, data i signatura del licitador".

A.2.- Número de FAX. A efectes de les comunicacions establertes a la clàusula dinou

Nom i cognoms, en el meu nom (o en representació de la societat) designa el número de FAX. a efectes de les comunicacions establertes a la clàusula setze del present plec, per a que PROCORNELLÀ efectui el requeriment d'esmena de documents, en el seu cas, i la notificació d'admissió o exclusió de l'oferta presentada per la seva part, en el marc de la primera fase del concurs.

Lloc, data i signatura del licitador"

Acreditar la personalitat jurídica de l'empresari i la seva representació, a través dels següents documents:

A.3.- DNI del signant de la proposició, que haurà d'anar acompanyat de còpia de Poder de representació quan s'actui per altre.

**A.4.- En cas de concórrer una societat:**

- Número d'Identificació Fiscal.
- Escriptura de constitució de la societat i/o de la seva posterior adaptació, i/o modificació, en el seu cas, degudament inscrita al Registre Mercantil, o cas que no fos exigible aquest requisit segons la legislació mercantil que li fos aplicable, mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes per les que es regula la seva activitat, inscrits, en el seu cas, al Registre oficial corresponent. Haurà d'acreditar que l'activitat a desenvolupar a la finca/ edificabilitat objecte d'adquisició, està compresa dins del seu objecte social.
- Escriptura de nomenament i delegació de facultats o poder notarial acreditatiu de la representació que ostenta el signant de la proposició, també inscrita al Registre Mercantil.

No s'admetrà la licitació i posterior adjudicació del contracte a favor d'entitats sense personalitat jurídica a efectes civils, i en conseqüència, no serà possible concórrer en Unió Temporal de Empreses o figures afins.

En el cas que el licitador formi part d'un Grup empresarial, haurà d'acompanyar una Declaració responsable sobre el grup empresarial al qual pertany, amb indicació de les empreses que componen el Grup, d'acord amb l'article 86.3 del RD 1098/2001, en concordança amb l'article 42 del Codi de comerç.

La Declaració responsable relativa al Grup empresarial, servirà per poder valorar les ofertes temeràries o desproporcionades i excloure de la licitació i adjudicació del contracte a aquelles empreses del mateix grup empresarial que haguessin presentat ofertes de forma concurrent.

A.5.- Alta i últim rebut de l'Impost d'Activitats Econòmiques

L'últim rebut de l'IAE haurà de ser de l'última anualitat abonada i de la part proporcional de la corrent, en el seu cas, i haurà de comprendre l'activitat a la que es destinarà la finca/ edificabilitat objecte de compra per part de l'/les adjudicatària/es.

Complir els requisits administratius, de solvència professional, econòmica i financera:**A.6.- Declaració responsable de trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries i amb la seguretat social.**

Aquesta declaració s'haurà de completar amb les corresponents Certificacions administratives acreditatives, en el cas de resultar adjudicatària, i amb anterioritat a la signatura del document privat que fixi les condicions bàsiques de l'acord de col·laboració.

A.7.- Relació i descripció de les iniciatives i experiències de característiques similars desenvolupades els últims cinc anys per part del licitador, amb detall dels promotors, descripció de la iniciativa, emplaçament, inversió prevista i realitzada, nivell d'execució i compliment d'objectius.



A.8.- Les persones jurídiques hauran de presentar els Comptes Anuals, o l'extracte dels mateixos dels últims tres anys, així com Informe d'Institucions Financeres, en acreditació de la solvència financera.

A.9.- Declaració responsable de la xifra global de l'empresa, en el darrer any.

Pel que fa a les persones jurídiques pertanyents a un grup de societats, es podrà tenir en compte a la resta de societats del grup, a efectes d'acreditar la solvència econòmica i financera, sempre que es justifiqui que estan efectivament a la seva disposició els mitjans d'aquestes societats, necessaris per a l'execució del contracte.

Cas que, per raons justificades, un empresari no pogués facilitar alguna de les referències sol·licitades, podrà acreditar la seva solvència a través de qualsevol altra documentació considerada suficient per part de l'Administració.

A.10.- Garantia provisional

No es requereix.

Conforme al article 60 lletra d) del text refós de la Llei de contractes del sector públic, en el cas que un licitador retiri injustificadament la seva proposició o candidatura en el procediment d'adjudicació, PROCORNELLÀ podrà declarar la concurrència d'una prohibició para contractar amb el sector públic, i instar la seva extensió a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i els seus poders adjudicadors. Tot això, sense perjudici del dret de PROCORNELLÀ a ser indemnitzada pels danys i perjudicis que s'haguessin ocasionat.

Tindran caràcter de **NO ESMENABLES**, els següents documents:

A.0.- Sol·licitud d'admissió i fitxa resum de la documentació del SOBRE A.-

A.1.- Declaració responsable de no estar incurs en prohibicions per contractar, no estar en situació d'insolvència, de tenir solvència professional, econòmica i financera suficient per al desenvolupament de la parcel·la finca F de Cornellà de Llobregat, i d'haver presentat una Fitxa urbanística viable.

A.2.- Fax a efectes de comunicacions per a l'esmena de documents.

A.3.- DNI del signant de la proposició.

A.6.- Declaració responsable de trobar-se al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i de seguretat social.

A.7.- Relació de les iniciatives de característiques similars desenvolupades els últims cinc anys per part del licitador, amb descripció, identificació del promotor, i detall del seu nivell d'execució.

A.8.- Les persones jurídiques hauran de presentar els Comptes Anuals, o l'extracte dels mateixos de l'últim any, així com Informe d'Institucions Financeres, en acreditació de la solvència financera.

A.9.- Declaració responsable de la xifra global de l'empresa, en el darrer any.

19.- SOBRE B.- PROPOSTA TÈCNICA PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.

Contindrà:



k.0.- Fitxa urbanística

La fitxa urbanística és un document que hauran de presentar obligatòriament els licitadors, i que tindrà el contingut mínim següent:

- Superfície de parcel·la necessària.
- Edificabilitat sobre i sota rasant
- Règim d'altures edificables
- Règim d'ocupació del subsòl
- Usos i activitats.
- Càlcul del valor residual del sòl corresponent a la implantació proposada, en la hipòtesi que qualsevol càrrega urbanística, si n'hi hagués, sigui assumida per PROCORNELLÀ

Servirà per comprovar que la fitxa urbanística presentada és viable des d'un punt de vista tècnic i urbanístic.

La viabilitat de la fitxa urbanística està vinculada amb la capacitat de licitar.

k.1.- a k.4.- Projecte d'Implantació:

Contindrà els documents necessaris per procedir a la valoració de les ofertes presentades pels licitadors, atenent a les característiques de la PROPOSTA TÈCNICA presentada.

El Projecte d'implantació és un document opcional, que presentaran els licitadors si volen tenir la possibilitat que se'ls apliqui algun dels coeficients multiplicadors de l'oferta econòmica, establerts a la clàusula particular 17 d'aquest plec.

En el supòsit que no es presenti tot o part del Projecte, o encara presentant-se no quedi suficientment acreditat i justificat, la puntuació pels subcriteris corresponents al /els documents omesos o no acreditats suficientment serà 0.

k.1.- Pla de creació d'ocupació

Es presentarà un Pla de creació d'ocupació, que es pronunciarà sobre:

- El nombre de llocs de treball màxim i mínim estimats, a les diferents fases del Projecte d'implantació: redacció, construcció, posada en funcionament i desenvolupament de l'activitat.
- Els perfils professionals.
- Una declaració responsable sobre la preferència dels ciutadans i ciutadanes empadronats a Cornellà de Llobregat, en els processos de selecció.
- Els segments de població destinataris de les ofertes d'ocupació.
- Els sistemes de selecció.
- Els tipus de contracte.
- L'estabilitat en l'ocupació.
- Les garanties i/o fórmules de control i seguiment per al compliment del Pla de creació d'ocupació proposat.



Aquest Pla de creació d'ocupació servirà per valorar les ofertes presentades, segons el subcriteri B.1 de la clàusula particular 16 i 17.

k.2.- Volum de la inversió prevista per a la implantació de l'activitat

Es presentarà un Pla d'inversió, que es pronunciarà sobre:

- Descripció general del Projecte d'implantació
- Objectius
- Identificació dels promotors
- Declaració responsable indicant els tècnics o unitats tècniques, estiguin o no integrades a l'empresa, de les que disposi per dur a terme el Projecte, especialment aquells encarregats del control de qualitat
- Experiència dels promotors en la realització de Projectes de similars característiques (relació, breu descripció, localització, volum d'inversió i estat d'execució) en els últims cinc anys
- Recursos propis i aliens
- Inversió mínima, màxima i terminis d'execució
- Crèdits i/o préstecs bancaris
- Altres formes de finançament
- Qualsevol altra que es consideri adient.

Aquest apartat servirà per valorar les ofertes presentades, segons el subcriteri B.2 de la clàusula particular 16 i 17.

k.3.- Eliminació o atenuació de possibles efectes indirectes

- Identificació dels possibles efectes indirectes de la implantació proposada, en el teixit productiu de Cornellà de Llobregat.
- Mesures que es proposin per eliminar, atenuar o minimitzar els possibles efectes indirectes negatius de la iniciativa en el teixit productiu de la ciutat.
- Mesures que es proposin per crear efectes i sinèrgies positives a l'entorn, amb especial referència a la major provisió de serveis a les empreses de l'entorn d'influència.
- Qualsevol altra que es consideri adient.

Aquest apartat servirà per valorar les ofertes presentades, segons el subcriteri B.3 de la clàusula particular 16 i 17.

k.4.- Termini de desenvolupament i execució de la inversió i de signatura de l'escriptura pública de compravenda

- Durada i fases del Projecte d'implantació.
- Cronograma de cadascuna de les fases, amb identificació del moment en el qual es proposa procedir a la signatura de l'escriptura pública de compravenda a favor de l'adjudicatària.
- Previsió, en el seu cas, del desenvolupament simultani d'alguna de les fases.
- Sistemes d'organització i coordinació per garantir l'execució simultània de les fases proposades.
- Qualsevol altra que es consideri adient.



Aquest apartat servirà per valorar les ofertes presentades, segons el subcriteri B.4 de la clàusula particular 16 i 17.

20.- SOBRE C.- PROPOSTA ECONÒMICA PER A LA SELECCIÓ PER CONCURS DELS OPERADORS PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA "F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT.
, contindrà els següents documents:

C.0.- Fitxa resum del SOBRE C

Contindrà una fitxa resum de la relació de documentació integrant del SOBRE C. Haurà de seguir el model de l'Annex C.

La relació de documents integrants del SOBRE C segons constin a la fitxa resum, es llegirà en veu alta a l'acte públic d'obertura del SOBRE C.

C.1.- Proposta econòmica i forma de pagament

Ajustada al següent model:

"(Nom i Cognoms).....veí deamb domicili al carrernúm.
de la ciutat de, codi postal i amb DNI i NIF núm.expedit ael dia
.... obrant en nom meu (o en representació de l'empresa) i coneixedor de la
concurrència d'ofertes PER AL DESENVOLUPAMENT I ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA
"F" UBICADA AL PASSATGE ISABEL AUNIÓ DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT
(BARCELONA), AIXÍ COM PER A L'ORDENACIÓ DEL SEU ENTORN IMMEDIAT, així
com del Plec de Clàusules Generals i Particulars regulador de l'adjudicació,
MANIFESTO que accepto íntegrament les esmentades condicions, i mitjançant la
present proposició, acompanyada de la documentació administrativa i el Projecte
d'Implantació, opto a l'adjudicació del contracte, oferint la contraprestació de
.....EUROS (..... €) més el seu corresponent IVA, per a
l'adquisició de:

..... Pu	Preu unitari de repercussió ofertat (x€/m2t)
..... E	Edificabilitat necessària per al licitador, expressada en m2sostre
..... Pt	Resultat d'aplicar el Pu a E, que suposarà un preu total Pt.
Forma de pagament	Es proposa com a forma de pagament: Condicionada, en el seu cas, a l'aprovació dels instruments urbanístics de..... que possibilitin el desenvolupament de la proposta d'implantació del licitador.



Forma de revisió preu ofertat (potestativa)	<i>Sistema de revisió del preu ofertat inicialment, en funció del termini de temps transcorregut des de la presentació de l'oferta, fins al moment de formalització de la transmissió, en funció de</i>
Garanties	<i>Oferta de garanties consistents en que el licitador ofereix per tal d'assegurar l'efectiva transmissió en el moment d'aprovació dels instruments urbanístics corresponents.</i>

Altres condicions a tenir en compte, en el seu cas:

Lloc, data i signatura del licitador: " que aplicada al preu unitari suposarà un preu total Pt.

SECCIÓ VII.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

21- INFORMES, AVALUACIÓ I PROPOSTA DE PUNTUACIÓ DE LES OFERTES PRESENTADES

El Gerent de desenvolupament urbà i planejament, procedirà a emetre Informe que avaluarà i proposarà una puntuació en relació als criteris B.1, B.2, B.3 i B.4 continguts al PROJECTE D'IMPLANTACIÓ de la PROPOSTA TÈCNICA presentada pels licitadors admesos.

El Gerent d'administració i finances, procedirà a emetre Informe que avaluarà i proposarà una puntuació en relació al CRITERI C.- PROPOSTA ECONÒMICA PER A L'ADQUISICIÓ DE SÒL presentat pels licitadors admesos.

La Mesa de contractació de la societat podrà sol·licitar aclariments previs als licitadors, Gerents Informants, o fins i tot a tercers, amb anterioritat a formular la seva proposta d'adjudicació.

La Mesa de contractació, a la vista dels informes, avaluacions i propostes de valoració i puntuació emeses, efectuarà la corresponent proposta d'adjudicació, elevant-la al Consell d'Administració o òrgan delegat, per a la seva aprovació o, en el seu cas, declarar deserta la licitació si considera les ofertes presentades perjudicials per als interessos de la societat i/o del municipi de Cornellà de Llobregat.

L'adjudicatària haurà de mantenir la seva oferta durant un termini mínim de 6 MESOS a comptar des de l'últim dia previst per a la presentació d'ofertes.

22- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Realitzada l'adjudicació pel Consell d'Administració de la societat o Òrgan delegat, es comunicarà a l'adjudicatari i als altres participants en la licitació que no hagin estat seleccionats, que podran retirar, si així ho desitgen, la documentació presentada.



L'acord, en el seu cas, d'haver declarat deserta la licitació, també serà comunicat als concurrents.

23- FORMALITZACIÓ DE L'ADJUDICACIÓ

Efectuada l'adjudicació definitiva pel Consell d'Administració o Òrgan delegat, d'acord amb l'art.13 del Plec de Clàusules Generals, es formalitzarà el corresponent contracte de "compromís de desenvolupament i compromís de venda d'una parcel·la futura", dins del MES SEGÜENT a la notificació, havent de presentar l'adjudicatari a l'acte de la signatura, originals dels documents acreditatius de la seva personalitat, i en el seu cas, de la representació i de la societat compradora, així com fer efectiu el 5% del preu ofertat més IVA.

SECCIÓ VIII.- CARACTERÍSTIQUES MÍNIMES DE LA TRANSMISSIÓ

24- TRANSMISSIÓ PER TÍTOL ONERÓS DE SÒL

A la signatura del contracte privat de "compromís de desenvolupament i compromís de venda d'una parcel·la futura", els licitadors hauran de pagar una quantitat que no podrà ser inferior al 5 per 100 més IVA del preu ofertat per l'adjudicatària.

Dit import tindrà la condició de pagament a compte del preu d'adquisició per títol de compra sempre que aquesta arribi a bon port, en les condicions i terminis establerts en el contracte privat.

Els documents privats i públics s'atorgaran en el termini i sota la forma de pagament que es correspongui amb l'ofertada i aprovada per PROCORNELLÀ.

Els mitjans de pagament i els pagaments ajornats s'hauran de garantir per qualsevol de les formes admeses a dret, que proposi el licitador i accepti PROCORNELLÀ.

L'escriptura pública de transmissió de la finca futura s'atorgarà davant un dels Notaris de Cornellà de Llobregat (Barcelona), a favor del/ els licitador/s que hagi/n resultat adjudicatari/s, el dia i hora que segons el contracte, correspongui atorgar-la.

La transmissió de la propietat i la posada en poder i disposició del comprador de la finca objecte de transmissió, s'efectuarà en el moment de l'escripturació.

La transmissió s'efectuarà en qualitat de cosa certa i preu alçat. L'adjudicatari es compromet a incorporar i atorgar, així mateix, totes les clàusules i documents que siguin necessaris per materialitzar els compromisos que assumeixi en virtut de la present licitació.

25- RÈGIM ECONÒMIC I PAGAMENTS

És allò establert a l'article 15 del Plec de Clàusules Generals.

L'adjudicatària haurà d'abonar:



- A. Un mínim del 5% del preu, més el seu corresponent IVA, al comptat, en el mateix moment de la signatura del contracte privat, mitjançant xec bancari nominatiu a favor de PROCORNELLÀ, emès per entitat financera de reconeguda solvència.
- B. La resta, segons l'oferta presentada i aprovada per PROCORNELLÀ.

El licitador no podrà condicionar els pagaments compromesos a favor de PROCORNELLÀ, a cap circumstància la consecució de la qual li correspongui.

26- CESSIÓ DEL CONTRACTE

Els drets i obligacions derivats de l'adjudicació i del posterior contracte, no se podran cedir a un tercer, sense la prèvia autorització expressa i per escrit de PROCORNELLÀ, donat que les qualitats del licitador són raó determinant de la seva adjudicació i contractació, en el seu cas.

Per tal que aquesta autorització es produeixi, caldrà que el cessionari acrediti el compliment de les mateixes condicions exigides i que es donen en el cedent, i se subrogui en tots els seus drets i obligacions que li corresponguin o les que s'hagi compromès per virtut del procediment de licitació i/o posterior contracte.

27- PENA PER INCOMPLIMENT I RESOLUCIÓ DE LA TRANSMISSIÓ

En el cas que l'adjudicatària:

- a) Comparegui a la signatura del contracte però no realitzi el pagament mínim del 5% del preu.
- b) No formalitzi el contracte privat, dins del mes següent a la notificació de l'adjudicació.
- c) No col·labori o frustri la finalitat de la licitació i del contracte per causes que li siguin imputables.
- d) No concorri a la signatura de l'escriptura pública quan es convoqui a l'efecte.

PROCORNELLÀ podrà acordar la resolució de ple dret de la transmissió, prèvia audiència de l'adjudicatària pel termini de 7 dies hàbils, amb confiscació definitiva de la garantia provisional (suposats a) i b), o de la part del preu abonada fins a la data (suposats c) i d) que es considerarà a tots els efectes, com a pena per incompliment, d'acord amb l'article 1.152 del Codi civil, i sense perjudici del dret a reclamar de PROCORNELLÀ, que es reserva, per l'import que en aquell no fos suficient, en reclamació dels danys i perjudicis que se li hagués pogut ocasionar amb motiu de l'incompliment.

28- PROTECCIÓ DE DADES

En compliment de la normativa vigent sobre protecció de dades de caràcter personal, el licitador està informat i presta la seva conformitat al fet que les dades que s'obtinguin de la seva participació en el present procediment de licitació i adjudicació, i en el seu cas, contractació, passin a formar part d'un fitxer responsabilitat de PROCORNELLÀ, amb CIF A-58283342, amb domicili al carrer Albert Einstein 47-49, 08940 de Cornellà de



PROCORNELLÀ

Expedient de contractació 49-2013

Llobregat, amb finalitats comercials, estadístiques, i en cas que resulti adjudicatària, contractuals, de PROCORNELLÀ.

El licitador autoritza expressament la comunicació de les seves dades a les empreses municipals i a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, per a la seva utilització per a finalitats abans esmentades, relacionades amb el seu objecte social en matèria de realització d'obres.

Els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició podran ser exercitats per l'interessat, mitjançant escrit signat, dirigit a PROCORNELLÀ, al carrer Albert Einstein 47-49, 08940 de Cornellà de Llobregat, posant com a referència: "PROCORNELLÀ/protecció de dades", adjuntant còpia del seu DNI i realitzant la petició corresponent".

SECCIÓ IX.- MEMORÀNDUM D'ENTESA I SEGUIMENT

29.- MEMORÀNDUM D'ENTESA

Amb el contracte privat, es signarà un document annex, que sota el títol "Memoràndum d'entesat" fixarà el full de ruta a seguir per cadascuna de les parts pel bon fi del contracte, concretant els drets i obligacions i els terminis de les diferents fases, fins a la signatura de l'escriptura pública de compravenda a favor de l'adjudicatària.

30.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Pel seu seguiment s'estableix una Comissió paritària, formada per tres membres designats per cadascuna de les parts (PROCORNELLÀ i adjudicatària) i que es reunirà de forma ordinària, amb caràcter mensual, en el domicili social de PROCORNELLÀ, de quals s'aixecarà Actes, per a la seva deguda constància.



Sr. Antonio Martínez Flor
Vicepresident i conseller delegat

Cornellà de Llobregat, 3 de setembre de 2013

