



Resolució núm. 5 / 2015
Aprovació Plec

Vicepresident i conseller
delegat

**L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA
DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ)**

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS DE LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

Característiques (*) bàsiques de la licitació. Expedient de contractació núm. 5 /15

(*) Aquestes característiques són una síntesi de les clàusules del plec, en cas de discrepància entre unes i altres, prevaldran les clàusules del plec.

Licitació:	Transmissió per títol de compravenda de les finques resultants "UE5" i "UE6" del Projecte de Reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria – Alstom de la codificació puntual del PGM a les Illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat (Barcelona).
Procediment de licitació i Sistema adjudicació:	Tramitació ordinària, procediment obert. Sistema d'adjudicació de concurs, a favor de l'oferta econòmicament més avantatjosa segons la pluralitat de criteris establerts en aquest Plec de clàusules particulars.
Dades registrals:	FINCA RESULTANT UE5: tom i llibre 1.422 del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, foli 120 finca 53.758, inscripció 1ª. FINCA RESULTANT UE6: tom i llibre 1.422 del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, foli 125, finca 53.759, inscripció 1ª.
Paràmetres Urbanístics:	FINCA RESULTANT UE5: <ul style="list-style-type: none"> • Superfície: 1.380 m2 de superfície. • Qualificació: zona subjecta a ordenació volumètrica específica, clau 18d2. FINCA RESULTANT UE6: <ul style="list-style-type: none"> • Superfície: 825 m2 • Qualificació: zona subjecta a ordenació volumètrica específica, clau 18d2. • El 40,73% de la finca s'ha adjudicat a PROCORNELLÀ pels drets que deriven de part de les finques aportades D, E, F i G2. • El 59,27% d'aquesta finca s'ha adjudicat a PROCORNELLÀ, en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, donada la seva condició d'Administració urbanística.
Càrregues	<ul style="list-style-type: none"> • FINCA RESULTANT UE5: quota en el Compte de Liquidació Provisional: 22,11%, quantia determinada provisionalment: 885.395 €, més IVA. • FINCA RESULTANT UE6: quota en el Compte de Liquidació Provisional: la quota del 40,73% que es correspon amb 2.639 m2st habitatges règim concertat, queda afecta amb caràcter real al pagament del saldo de liquidació provisional, en la quantia determinada provisionalment en 259.091 €, més IVA.
Destí	FINCA RESULTANT UE5: Edificabilitat: 7.457 m2 de sostre: 2.019 m2st habitatge protegit règim general; 390 m2st habitatge protegit preu concertat; i restants 5.048 m2st habitatge en règim lliure. FINCA RESULTANT UE6: Edificabilitat: 6.479 m2 de sostre, dels quals: <ul style="list-style-type: none"> • 2.639 m2 de sostre d'habitatge de preu concertat, s'han adjudicat a PROCORNELLÀ per drets que deriven de finques aportades al Projecte de Reparcel·lació. • 3.840 m2 de sostre, se li han adjudicat en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, i es distribueix, de la següent forma: 271 m2st comercial – terciari; 714 m2st habitatge protegit règim general; 581 m2st habitatge protegit a preu concertat; i restants 2.274 m2st habitatge en règim lliure.

Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona. Tom 8562. Llibre 7809. Full 100373. CIF A-58283342

Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH)	Els 3.840 m2 de sostre., que han estat adjudicats en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, forma part del PMSH. L'adjudicació queda condicionada suspensivament a la preceptiva autorització de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat. El compliment de les obligacions es garantirà mitjançant condicions resolutòries expressives, que es faran constar al contracte privat, l'escriptura pública i s'inscriuran al Registre de la Propietat. S'estableix com obligació de l'adjudicatari, de sol·licitar llicència d'obres dins el termini màxim de 9 mesos, des de la signatura del contracte privat de compravenda, generant, en cas d'incompliment, una pena per incompliment de 8.333 € per cada mes de retard en la sol·licitud de llicència.
Tipus de licitació:	Només s'admet oferta conjunta per les dues finques adjudicades. TIPUS DE LICITACIÓ CONJUNT DE LES DUES FINQUES: 8.332.913 € més IVA. Es valora cada una de les finques en: FINCA RESULTANT UE5: 4.512.005,00 € més IVA. FINCA RESULTANT UE6: 3.820.908,00 € més IVA.
Tipus adjudicable directament	Es podrà adjudicar el contracte a favor de l'oferta que sigui igual o superior al 90% del tipus de Licitació. En cas que sigui inferior al 90%, regirà el Règim d'admissió excepcional de variants.
Règim d'admissió excepcional de variants	Excepcionalment, es podran proposar ofertes econòmiques inferiors al 90% del tipus de licitació. Aquestes ofertes restaran subjectes a estudi, quedant facultat l'òrgan de contractació de PROCORNELLÀ, àmpliament, o bé per rebutjar-les o bé per decidir la seva adjudicació.
Forma de pagament:	Es poden proposar pagaments al comptat i ajornats, en aquest segon cas, sempre que no superin el 40% del preu amb pagament més enllà dels 30 mesos des de la data d'escriptura. Els pagaments ajornats es garantiran o bé mitjançant aval bancari o bé mitjançant condició resolutòria explícita o altra garantia que hagi estat considerada suficient per PROCORNELLÀ.
No admissió	No s'admetran ofertes amb una proposta econòmica inferior al 80% del tipus de licitació, ni amb ajornament de més del 40% del preu ni/o més enllà dels 30 mesos a comptar des de la data d'escriptura de compravenda de cada finca.
Declaració de deserta de la licitació d'un/ o dos lots	En cas que es declari deserta la licitació per no haver-se presentat licitadors, PROCORNELLÀ restarà facultada per adjudicar directament el contracte ja sigui de forma conjunta o individual, per finques, en aquest segon cas, amb imputació de la valoració que consta en aquest Plec, sempre que l'adjudicatari accepti el plec de clàusules particulars i proposi una oferta econòmica que no sigui inferior al 80% del tipus de licitació.
Garantia provisional Pena per incompliment	2% del tipus conjunt de la licitació, sense IVA. Cas que l'adjudicatari no comparegui a la signatura del contracte privat o escriptura, o tot i comparèixer no hagi abonat imports compromesos.
Condició suspensiva de l'adjudicació	L'adjudicació i el contracte que es realitzi quedarà condicionada suspensivament a l'autorització de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat preceptiva pel PMSH.
Criteris d'adjudicació:	Oferta econòmicament més avantatjosa, segons la pluralitat de criteris següents: CRITERI TÈCNIC: kt que oscil·larà entre 1,00 i 1,10. CRITERI ECONÒMIC: Oferta homogeneïtzada $Oh = (Poh + Peh + Pe2h + Pih + Pfh)$ punts VALOR FINAL DE L'OFERTA: $Of = Oh \times kt$
Formalització de la compravenda:	Contracte privat: 1 mes des de comunicació adjudicació. Escriptura: una finca als 6 mesos i l'altra, als 12 mesos del contracte privat.
Clàusula de tempteig i retracte	Dins el termini de 5 anys a comptar des de l'escriptura pública de compravenda, el que sigui propietari no podrà transmetre la finca objecte de compravenda, ni instar modificacions substancials del planejament vigent, sense comunicar-ho a PROCORNELLÀ, als efectes que pugui exercir el dret de tempteig, o requerir una compensació adequada en cas que hi hagi increment de valor de la finca amb anterioritat al compliment del seu destí, conforme al Plec
Termini manteniment oferta	12 MESOS a comptar des de l'últim dia previst per a la presentació d'ofertes.



PROCORNELLÀ

Albert Einstein 47-49
08940 Cornellà de Llobregat – Barcelona
Tel 93 474 02 02 – Fax 93 377 23 47
infourbana@procornella.cat



Ajuntament de
Cornellà de Llobregat

ÍNDEX

DISPOSICIÓ PRELIMINAR.- Necessitat i conveniència de l'alienació per títol de compravenda

TÍTOL I.- IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

- PRIMERA.-** Descripció i situació
- SEGONA.-** Titularitat, adjudicació i inscripció al Registre de la Propietat
- TERCERA.-** Càrregues
- QUARTA.-** Estat possessor
- CINQUENA.-** Paràmetres urbanístics
- SISENA.-** Destí
- SISENA BIS.-** Patrimoni municipal del sòl i habitatge

TÍTOL II.- LICITACIÓ

- SETENA.-** Objecte de la licitació
- VUITENA.-** Règim Jurídic, procediment, expedient, sistema d'adjudicació, terminis i publicitat
- NOU.-** Tipus de licitació, preu i forma de pagament
- DEU.-** Licitadors
- DEU BIS.-** Prohibició de concurrència d'empreses intermediàries del mercat immobiliari
- ONZE.-** Presentació de proposicions
- DOTZE.-** Contingut del SOBRE A.- Documentació Administrativa
- TRETZE.-** Contingut del SOBRE BC.- Oferta tècnica i econòmica
- CATORZE.-** Règim dels sobres presentats
- QUINZE.-** Mesa de contractació, composició i funcions
- SETZE.-** Obertura del SOBRE A.- i SOBRE BC.-
- DISSET.-** Acte privat de qualificació de la Documentació del SOBRE A
- DIVUIT.-** Criteris de valoració del SOBRE BC.- tècnic i econòmic
- DINOU.-** Informes de valoració de les propostes presentades

TÍTOL III.- Adjudicació, no adjudicació i licitació deserta

- VINT.-** Adjudicació i no adjudicació
- VINT-I-UNA.-** Licitació deserta

TÍTOL IV.- FORMALITZACIÓ DE LA COMPRAVENDA

- VINT-I-DUES.-** Característiques de la transmissió per títol de compravenda
- VINT-I-TRES.-** Formalització del contracte, escriptura i penes per incompliment
- VINT-I-QUATRE.-** Règim de garanties
- VINT-I-CINC.-** Transmissió de la propietat, posada a disposició i compromís de signatura de documents.
- VINT-I-SIS.-** Cessió del contracte
- VIT-I-SET.-** Clàusula de tempteig i retracte
- VINT-I-VUIT.-** Termini de manteniment de l'oferta
- VINT-I-NOU.-** Despeses a càrrec de l'adjudicatari
- TRENTA.-** Protecció de dades de caràcter personal
- TRENTA-UNA.-** Fur i competència

DISPOSICIÓ PRELIMINAR
Necessitat o conveniència de l'alienació per títol de compravenda

Segons consta en l'Informe d'inici de contractació, núm. 10-15 del Gerent de desenvolupament urbà i planejament, de 4 de març de 2015, la necessitat o conveniència de l'alienació per títol de compravenda **LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)** obeeix a:

"la venda de sòl forma part de l'essència del funcionament de l'empresa municipal, concebuda des del seu naixement com empresa destinada a intervenir en el mercat del sòl municipal, amb vocació de facilitar el seu desenvolupament, directament impulsat per a l'administració, i la generació de sòl apte per a l'edificació, ja sigui per agents privats, públics o per a la pròpia empresa municipal. Així s'ha fet des de 1988, amb successives vendes destinades a culminar els desenvolupaments urbanístics assumits per Procornellà. Només cal recordar les vendes de sòl per a les implantacions comercials del Llobregat Centre, El Corte Inglés, Centre d'oci cultural-esportiu i comercial del RCDE a Ribera-Serrallo-Plana del Galet, activitat comercial per a Leroy Merlin-Bricomart i LIDL, diferents parcel·les per desenvolupar residencial privat a Fatjó-c/ Maria Rosa, o per a habitatge de lloguer Servicaixa a Fatjó, o per a implantació d'un conjunt terciari a Camp de l'Empedrat, etc..."

És a dir, la venda de sòl finalista urbanitzat no és una novetat sinó que forma part de l'essència de l'activitat de l'empresa municipal tal i com va ser creada a l'any 1987. Això ha permès no només el desenvolupament de la ciutat d'acord amb les pautes municipals, establertes mitjançant l'aprovació dels planejaments oportunament redactats per Procornellà, sinó que, a més, ha permès la recuperació per a la ciutat de les plusvàlues que el procés urbanitzador ha generat.

És cert que durant molts anys, l'empresa havia reservat el sòl residencial generat per tal de destinar-lo a habitatge assequible, segons diferents modalitats i al marge que existís o no obligació de donar-li aquesta destinació. Gràcies a aquesta política, en els anys més durs de l'expansió immobiliària ha estat possible proporcionar habitatges assequible i de qualitat a un bon nombre de ciutadans de Cornellà, que normalment no haguessin pogut accedir als elevats preus que el mercat havia imposat. Durant aquests anys va estar plenament justificat que l'empresa municipal destines el màxim esforç a atendre aquesta necessitat.

La situació va canviar en els primers anys de la crisi. Així, ja a la Memòria de Gestió i Comptes Anuals de la societat corresponents a l'any 2009, aprovades reglamentàriament per l'Ajuntament reunit en forma de Consell General, es començava a redefinir la política de sòl i habitatge: donar entrada a la iniciativa privada en el desenvolupament de les nostres parcel·les edificables amb reserva de comercialització a favor nostre, amb preus del sòl calculats en funció d'un estudi econòmic rigorós que perseguia, per la via de garantir els compradors, la reducció de riscos i la conseqüent obtenció d'un preu més gran del sòl, de manera que l'empresa municipal pogués recuperar la inversió en sòl i la seva urbanització.

A l'any següent, en la nova Memòria de Gestió i Comptes Anuals, s'analitza la situació, les dificultats insuperables de la iniciativa privada per tal d'obtenir finançament i es proposen nous ajustaments, basats principalment en "reformular l'adquisició sobre la base de l'ajornament de part del preu i en la "reducció del preu de venda del sòl en aquells casos en els quals sigui possible establint com a referència el 20% del mòdul aplicable a cada tipus d'habitatge protegit". Finalment, per si no quedava clara quina era la directriu municipal, s'afegia: "Evidentment, en aquells casos en els quals el planejament permeti habitatge lliure, prèviament, s'ha d'adoptar la decisió de renunciar a aquesta possibilitat i destinar-la íntegrament a habitatge protegit. En aquests termes es plantegen les alienacions abans esmentades, i que sortiran a licitació durant l'any 2011".

Així doncs, l'Ajuntament, **intèrpret de l'interès general dels seus ciutadans**, va crear l'empresa municipal per tal de desenvolupar una política de sòl i habitatge orientada directament des d'aquest interès general. Desenvolupa aquesta política, la redefineix i ajusta successivament en funció de l'evolució del mercat immobiliari. Finalment, es fixa cada any els objectius a aconseguir. I aquesta Gerència, a l'igual que les altres dues, els executa en els paràmetres aprovats. I, ni en els pressupostos d'aquesta societat aprovats pel seu Consell d'Administració per l'any 2014 o pel 2015, ni en les Memòries de Gestió integrades en els Comptes Anuals aprovats pel seu Consell General (Ajuntament Ple), s'efectuen previsions per tal de portar a terme promocions d'habitatges. És evident, per tant, que la política municipal no passa en aquests moments per desenvolupar directament, mitjançant la seva empresa municipal, la construcció d'habitatges en sòls municipals, sinó que més bé ha quedat definida una línia d'actuació consistent en l'estimulació del mercat d'aquest tipus d'habitatge mitjançant l'alienació de sòl apte per habitatge protegit.

En resum, l'interès públic per a la construcció d'habitatges de protecció pública va ser acordada fa anys, en el moment d'aprovació de la Memòria i la constitució de l'empresa municipal que havia de desenvolupar-les. Acordat per qui és l'intèrpret de l'interès públic, que és el Ple de l'Ajuntament, representant últim dels ciutadans. I concretat cada any en el moment que s'aproven els comptes, la seva memòria de gestió i els seus objectius per a l'any següent. Tot allò que l'empresa municipal executa en compliment d'aquest mandat és de interès públic, per definició".

TÍTOL I.- IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

PRIMERA.- Descripció i situació

FINCA RESULTANT UE5:

SITUACIÓ: Finca identificada com a parcel·la UE5 en els Plànols 6 "Adjudicació de parcel·les" i 8.05 "Detall parcel·les adjudicades: Parcel·les PMU" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura poligonal de vuit cares situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, confrontant mitjançant finca resultant UE8 amb la Carretera d'Esplugues, que ocupa una extensió superficial de MIL TRES-CENTS VUITANTA METRES QUADRATS (1.380,00 M2) i LIMITA: nord, en una recta de 33,03 m2, amb la finca resultant UE4; sud, en una recta de 17,00 metres, amb la finca resultant UE8; est, en una recta trencada de tres trams de 24,81 metres, 12,49 metres, i 34,50 metres respectivament, amb les finques resultants UE6 i UE8; oest, en una recta de 17,31 metres, amb la finca resultant UE3 i en una recta trencada de dos trams de 3,54 metres i 42 metres, respectivament, amb la finca resultant VC3 (vial cívic).

FINCA RESULTANT UE6:

SITUACIÓ: Finca identificada com a parcel·la UE6 en els Plànols 6 "Adjudicació de parcel·les" i 8.06 "Detall parcel·les adjudicades: Parcel·les PMU" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria – Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les Illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat.

DESCRIPCIÓ: Terreny urbà de figura poligonal de vuit cares situat al terme municipal de Cornellà de Llobregat, confrontant amb el Carrer de L'Oliverar, que ocupa una extensió superficial de VUIT-CENTS VINT-I-CINC METRES QUADRATS (825 M2) i LIMITA: nord, en una recta de 17,06 metres, amb la finca resultant UE7; sud, en una recta de 14,68 metres, amb la finca resultant UE8; est, en una recta trencada de dos trams de 23,20 metres i 5,19 metres, amb la finca resultant UE7, en una recta de 26,58 metres amb el Carrer de L'Oliverar; oest, en una recta de 50,18 metres, amb les finques resultants UE4, UE5 i UE8.

ANNEX 00 – SITUACIÓ, MARC TERRITORIAL, PLÀNOL TOPOGRÀFIC I REPORTATGE FOTOGRÀFIC

SEGONA.- Titularitat, adjudicació i inscripció al Registre de la Propietat

TITULARITAT: Pertanyen en ple domini, a nom de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ), per títol d'adjudicació en el *Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria – Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat*, aprovat definitivament segons acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de data 13 de juliol de 2012, el qual ha guanyat fermesa administrativa, segons consta al Certificat de la Secretaria General de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat de data 14 de gener de 2013.

FINCA RESULTANT UE5: s'ha adjudicat a PROCORNELLÀ, per part dels drets que deriven de part de les finques aportades D, E, F i G2.

Inscrita al tom i llibre 1.422 del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, foli 120 finca 53.758, inscripció 1ª.

FINCA RESULTANT UE6: s'ha adjudicat a PROCORNELLÀ, en les proporcions i pels conceptes següents:

- 2.639 m2 de sostre d'habitatge de preu concertat, per una part dels drets que deriven de part de les finques aportades D, E, F i G2.
- 3.840 m2 de sostre (271 m2 de sostre comercial-terciari, 714 m2 de sostre d'ús habitatge protegit en règim general, 581 m2 de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i 2.274 m2 de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure) en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, donada la condició de PROCORNELLÀ com Administració urbanística actuant.

Inscrita al tom i llibre 1.422 del Registre de la Propietat de Cornellà de Cornellà de Llobregat, foli 125, finca 53.759, inscripció 1ª

Ambdues

ANNEX 01 – NOTES SIMPLES REGISTRALS I FITXES DE FINQUES RESULTANTS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

TERCERA.- CÀRREGUES

Les finques objecte de licitació, tenen les següents càrregues:

FINCA RESULTANT UE5:

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: No hi ha càrregues per la seva procedència atès que les afeccions fiscals de les finques aportades D, E, F i G2 es concentren i traslladen a les finques resultants D, EF i G2.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ: aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al pagament del Saldo de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de VUIT-CENTS VUITANTA-CINC MIL TRES-CENTS NORANTA-CINC EUROS (885.395€), no inclou IVA, i en el seu dia, al saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi.

QUOTA EN EL CLP: 22,11%.

FINCA RESULTANT UE6:

CÀRREGUES DE PROCEDÈNCIA: No hi ha càrregues per la seva procedència atès que les afeccions fiscals de les finques aportades D, E, F i G2 es concentren i traslladen a les finques resultants D, EF i G2.

CÀRREGUES DE NOVA CREACIÓ:

L'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, prescriu que l'Administració actuant no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió obligatòria i gratuïta. Per tant i conforme a l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 juliol, únicament la quota del 40,73% que alhora es correspon amb 2.639 m2 de sostre d'habitatge en règim concertat d'aquesta finca queda afecta, amb caràcter real, al pagament del Saldo de Liquidació Provisional de la reparcel·lació, en la quantia determinada provisionalment de DOS-CENTS CINQUANTA-NOU MIL NORANTA-UN EUROS (259.091€), no inclou IVA, i en el seu dia al saldo definitiu del Compte de Liquidació que a l'efecte s'aprovi. Aquesta afecció tindrà la preferència, durada i causes de cancel·lació determinades a l'article 155, següents i concordants de l'esmentat reglament.

QUOTA EN EL CLP: 6,57% que únicament grava la quota del 40,73% de la finca que alhora es correspon amb 2.639 m2 de sostre d'habitatge en règim concertat atès que, de conformitat amb l'article 46 del Decret Legislatiu 1/2010, el 10% d'aprofitament urbanístic que l'Administració actuant rep en concepte de cessió obligatòria i gratuïta no participa en les càrregues d'urbanització.

Les finques es transmetran completament lliure de càrregues urbanístiques. Serà de compte i càrrec de PROCORNELLÀ, en el percentatge assignat en el Projecte de Reparcel·lació, les quotes establertes en el CLP, així com les despeses que es puguin derivar, en el seu cas, fins la liquidació de la Junta de Compensació.

PROCORNELLÀ i l'ADJUDICATARI podran dur a terme de forma simultània, col·laborant en llur compatibilitat, les obres d'urbanització i les de construcció de les parcel·les resultants UE-5 i UE-6, respectivament, amb compliment dels tràmits i dels requisits legals que s'escaigui.

El calendari d'execució de les obres d'urbanització, sempre que es doni la col·laboració de l'adjudicatària en els termes del paràgraf anterior, permetrà que a la finalització de la construcció de les dites parcel·les, el seu entorn immediat estigui completament urbanitzat i disposi de tots els serveis necessaris.

QUARTA.- Estat possessori

Les finques resultants "UE5", i " UE6", es troben lliures de llogaters i ocupants.

CINQUENA.- Paràmetres urbanístics:

FINCA RESULTANT UE5:

Parcel·la	UE5
Superfície	1.360 m ²
Adjudicatari	PROCORNELLÀ
Edificabilitat màxima	7.457 m ² st
Qualificació	18d2 - Volumetria específica alineació definida

OBSERVACIONS: La finca està qualificada com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica alineació definida (clau 18d2) i té una edificabilitat de 7.457 m² de sostre (2.019 m² de sostre d'ús d'habitatge protegit en règim general, 390 m² de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i els restants 5.048 m² de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure).

Parcel·la	UE6
Superfície	825 m ²
Adjudicatari	PROCORNELLÀ - Adm. Actuari
Edificabilitat màxima	6.479 m ² st
Qualificació	18d2 - Volumetria específica alineació definida

OBSERVACIONS: La finca està qualificada com a zona subjecta a ordenació volumètrica específica alineació definida (clau 18d2) i té una edificabilitat de 6.479 m² de sostre (271 m² de sostre d'ús comercial-terciari, 714 m² de sostre d'ús d'habitatge protegit en règim general, 3.220 m² de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i els restants 2.274 m² de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure).

ANNEX 02.- MARC URBANÍSTIC VIGENT I URBANITZACIÓ

SISENA.- Destí

FINCA RESULTANT UE5:

Edificabilitat:	7.457 m ² st
Destí de l'edificabilitat:	7.457 m ² st Habitatge
Detall edificabilitat habitatge:	HPO-RèimGeneral: 2.019 m ² st
	HPO-RèimConcertat : 390 m ² st
	Habitatge lliure: 5.048 m ² st

FINCA RESULTANT UE6:

Edificabilitat:	6.479 m2st
Destí de l'edificabilitat:	6.208 m2st Habitatge 271 m2st Comercial-terciari
Detall edificabilitat habitatge:	HPO-RègimGeneral: 714 m2st HPO-RègimConcertat : 3.220 m2st Habitatge lliure: 2.274 m2. st

SISENA BIS.- PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE**6bis.1.- Patrimoni municipal de sòl i habitatge**

El 59,27% de la finca resultant UE6, que es correspon amb els restants 3.840 m2 de sostre (271 m2 de sostre comercial-terciari, 714 m2 de sostre d'ús habitatge protegit en règim general, 581 m2 de sostre d'ús d'habitatge protegit a preu concertat i 2.274 m2 de sostre d'ús d'habitatge en règim lliure), ha estat adjudicat a PROCORNELLÀ, en concepte de **cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic**, atesa la seva condició d'Administració urbanística actuant del Sector.

D'acord amb l'article 163.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, aquest sòl s'ha incorporat al **patrimoni municipal de sòl i habitatge** de l'empresa municipal de PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ), com a entitat urbanística especial que gestiona el patrimoni públic de sòl i habitatge, en haver-lo constituït mitjançant acord del Consell d'Administració de 16 de febrer de 2010.

6bis.2.- Autorització per procedir a l'alienació a favor de l'adjudicatari

A tenor de l'article 170 del Text refós de la Llei d'urbanisme, **PROCORNELLÀ sol·licitarà a l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, autorització per procedir a l'alienació a favor d'aquell que resulti adjudicatari del present concurs públic**, per actes *inter vivos*, amb caràcter oneros, i per títol de compravenda.

6bis.3.- Condició suspensiva de l'adjudicació i del contracte

Aquesta transmissió, doncs, es regeix amb caràcter general per la legislació sobre patrimoni de les administracions públiques; amb caràcter especial, pels requisits de l'article 166 i següents del propi Text refós de la Llei d'urbanisme; i per aquells altres que determini l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en el corresponent acord d'autorització, a la qual **quedarà condicionada de forma suspensiva l'adjudicació i el contracte que es realitzi**.

6bis.4.- Obligacions del comprador

De conformitat amb el text refós de la Llei d'urbanisme, es farà constar en els documents públics i privats que portin causa d'aquesta licitació:

- **La finalitat, el termini per fer-la efectiva i les limitacions i condicions** que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat hagi considerat convenients incloure en l'acord d'autorització.

- **L'obligació de l'adjudicatària de no transmetre'l a terceres persones per actes *inter vius*** mentre no s'hagi destinat a la finalitat, llevat que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat ho autoritzi.
- Una **condició resolutòria expressa**, que s'inscriurà en el Registre de la Propietat. I que garantirà que en el cas que l'adjudicatària incompleixi el termini fixat per a destinar-lo a la finalitat establerta, PROCORNELLÀ podrà exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament dels interessos, en ambdós casos, tenint en compte les indemnitzacions i penalitzacions establertes en aquest Plec, llevat que s'hagi sol·licitat amb anterioritat al termini de venciment, i concedit per l'Ajuntament, pròrroga del termini per a donar compliment a aquella obligació.
- Una **condició resolutòria expressa** pel cas que en el termini de cinc anys i abans d'edificar el terreny, s'aproves una modificació del planejament urbanístic general que comportés un increment del valor dels terrenys. Ja que, aquesta modificació només podrà tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimen la modificació, d'acord amb allò disposat en l'article 97.2.a del Text refós de la Llei d'urbanisme.

6bis.5.- Termini per sol·licitar llicència

A més a més l'adjudicatari s'obligarà a **sol·licitar llicència d'obres**, dins el termini màxim de 9 mesos, a comptar des de la signatura del contracte privat de compravenda.

6bis.6.- Pena per incompliment

L'incompliment del termini de sol·licitud de llicència per part de l'adjudicatari, de conformitat amb l'article 1.152 del Codi civil, donarà lloc a l'aplicació d'una **pena d'incompliment** de VUIT MIL TRES-CENTS TRENTA-TRES EUROS (8.333 €) per cada mes de retard en la sol·licitud de llicència en què s'hagi incorregut, respecte a aquell termini màxim.

PROCORNELLÀ resta facultada per requerir a l'adjudicatari, un cop vençut el termini màxim concedit a l'efecte, i en qualsevol moment, que li acrediti dins els 15 dies següents a la recepció del requeriment, haver sol·licitat la llicència, i en cas que no ho acrediti o acrediti haver-la sol·licitat amb retard, PROCORNELLÀ aplicarà i trametrà liquidació de l'import de la pena pel termini corresponent, podent-se sumar el import que resulti de requeriments successius fins a llur acreditació.

La pena per incompliment que resulti de primer requeriment i successius, caldrà abonar-la l'adjudicatari dins el termini voluntari de pagament de 15 dies des del corresponent requeriment, transcorregut el qual, sense que s'hagués abonat, es podrà deduir de qualsevol tipus d'import, aval o garantia que tingués PROCORNELLÀ de l'adjudicatari, i en cas que no en tingués o no fos suficient, es reclamarà judicialment, essent de compte i càrrec de l'adjudicatari incomplidor el pagament els honoraris i costes de tot ordre que es generin.

TÍTOL II.- LICITACIÓ

SETENA.- Objecte de la licitació

És objecte d'aquest plec **L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES ADJUDICADES "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)**

VUITENA.- Règim Jurídic, procediment, expedient 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, el qual és vigent sempre que no s'oposi o contradigui a la Normativa de contractació de la societat, aprovada pel Consell d'Administració, a 19 de juny de 2008, i als 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.

D'acord amb l'article 3 del Plec de clàusules generals esmentat, s'inicia un procediment d'alienació de dos béns immobles de forma conjunta: finques resultants "UE5" i "UE6" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria – Alstom de la MPGM a les Illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat, per títol de compravenda, de caràcter consensual, bilateral i oneros, i translatiu de domini.

El sistema d'adjudicació serà el procediment de concurs, respectant els principis contractuals de publicitat i concurrència, adjudicant-se el contracte a favor del licitador que, donant compliment al Plec, presenti l'oferta econòmicament més avantatjosa, en aplicació de la pluralitat de criteris establerta en aquest plec.

L'expedient de contractació es tramitarà, de forma ordinària, mitjançant un procediment obert.

NOU.- Tipus de licitació, preu i forma de pagament

9.1.- Tipus de licitació

S'estableix un tipus de licitació per a l'alienació per títol de compravenda de les dues finques adjudicades "UE5" i "UE6" del Projecte de reparcel·lació del PAU 1 Can Bagaria Alstom de la Modificació puntual del Pla general metropolità a les illes Bagaria i Alstom de Cornellà de Llobregat, de forma conjunta de 8.332.913 € (VUIT MILIONS TRES-CENTS TRENTA DOS MIL NOU-CENTS TRETZE EUROS) més IVA.

Als únics efectes de VALORACIÓ DE A LES FINQUES, aquest tipus es distribueix en:

UE 5: 4.512.005,00 € (QUATRE MILIONS CINC-CENTS DOTZE MIL CINC EUROS) més IVA.

UE 6: 3.820.908,00 € (TRES MILIONS VUIT-CENTS VINT MIL NOU-CENTS VUIT EUROS) més IVA.

9.2.- Preu

A efectes d'aquest plec, s'estableix expressament que no tindran la condició de perjudicials pels interessos de la societat, les ofertes que es presentin per un import igual o superior al 90% del tipus de licitació.

Pel que fa a les ofertes que es presentin per in import inferior al 90% del tipus de licitació, per poder adjudicar el contracte, caldrà acord exprés en aquest sentit, adoptat per l'òrgan d'administració de la societat, prèvia resolució del vicepresident i conseller delegat, a proposta de la gerència corresponent.

En cap cas no es podrà adjudicar el contracte a una oferta inferior al 80% del tipus de licitació.

9.3.- Forma de pagament

Es podran proposar pagaments al comptat, o ajornats, en aquest últim cas, caldrà complir el següents requisits, que tenen caràcter de mínims:

- El 10% del preu total més IVA, s'abonarà a la signatura del contracte privat (a signar el mes següent de l'adjudicació per PROCORNELLÀ).
- El 50% del preu total més IVA, s'abonarà a la signatura de l'escriptura pública, la qual es fixa, per una de les finques, als 6 mesos; i per l'altra, als 12 mesos, a comptar des de la signatura del contracte privat. Per tant, amb anterioritat o simultàniament a la signatura de l'escriptura pública per cada una de les finques, caldrà que la part del preu abonada per l'adjudicatària a PROCORNELLÀ sigui igual o superior al 60% del preu ofertat, imputable a cada finca.
- El 40% restant del preu total més IVA, es podrà ajornar fins a un termini màxim de 30 mesos, a comptar des de la data de signatura de l'escriptura pública corresponent. El licitador no podrà condicionar els pagaments compromesos a favor de PROCORNELLÀ al compliment de cap tipus de condició, i així només a termini.

Per tal de poder comparar les ofertes rebudes, seran homogeneïtzades (**Oh**) de conformitat amb la clàusula 18.2 d'aquest plec.

DEU.- Licitadors

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

10.1.- No es trobin afectades per cap dels supòsits de prohibició per contractar amb el sector públic, establertes en l'article 60 del text refós de la Llei de contractes del sector públic *Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.*

10.2.- 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.

10.3.- Hagin presentat declaració responsable conforme coneixen i accepten que part de la finca resultant UE6 està afecta al patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que de realitzar-se l'adjudicació al seu favor, aquesta quedarà condicionada suspensivament a la preceptiva autorització de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, obligant-se en **limitacions i condicions** que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat hagi considerat convenients incloure en l'acord d'autorització, o PROCORNELLÀ hagi fixat en aquest Plec, així com obligant-se a complir el **termini de sol·licitud de llicència**, acceptant l'aplicació de la pena d'incompliment fixada en cas de retard en la seva sol·licitud.

10.4.- Acreditin la capacitat i personalitat jurídica, administrativa, econòmica i professional exigida, mitjançant l'aportació de la documentació requerida a la clàusula particular catorzena del present Plec.

Els requisits establerts en la present clàusula particular, tenen la condició de mínims, i es consideraran als efectes del present procediment de licitació, com a requisits de capacitat per licitar.

DEU BIS.- Prohibició de concurrència d'empreses intermediàries del mercat immobiliari

Per aquesta licitació no es podran presentar empreses prestadores de serveis de promoció de la comercialització sinó que caldrà que concorrin directament les empreses licitadores interessades en la compravenda, per tant, no serà aplicable cap retribució per intermediació.

ONZE.- Presentació de proposicions

Les proposicions que es presentin per part dels licitadors per concórrer al concurs seran secretes, i per tant, es presentaran en **dos sobres degudament tancats**, ja sigui lacrats o signats, constant en el seu exterior, a més a més del número de sobre, el títol del sobre, el nom del licitador i les dades de contacte (telèfon i núm. de fax. a efectes de notificacions).

La presentació de propostes per aquesta licitació, comporta l'acceptació incondicionada d'aquest plec en totes les seves clàusules i sense cap tipus de limitació o salvetat.

Es presentaran **dos sobres**, amb la següent denominació:

SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA PER A CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

SOBRE B-C.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA PER A CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

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

No s'acceptaran les ofertes que tinguin entrada en una hora i/o data posterior a la fixada, i per tant, no es podran presentar ofertes per correu ordinari, ni per correu electrònic, ni per qualsevol altra 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 que consti en el corresponent anunci.

DOTZE.- Contingut del SOBRE A

SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA PER A CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

Contindrà els documents que acreditin el compliment per part del licitador dels requisits de capacitat als quals es fa referència en la clàusula particular dotzena 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 continguda en el SOBRE A. Caldrà que segueixi el model que s'acompanya com Annex A.

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

No estar incurs en prohibicions de contractar, i acceptar el règim del PMSH, mitjançant:

A.1- Declaració responsable

Seguint el següent model:

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

- *No es troba afectat per cap de les prohibicions per contractar amb el sector públic, establertes en l'article 60 del Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, aprovat per Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre.*
 - *No ha sol·licitat, ni ha estat declarada en concurs, ni ha estat declarada insolvent en cap procediment, ni està subjecte a intervenció judicial ni ha estat inhabilitada conforme a la Llei 22/2003, de 9 de juliol, concursal.*
 - *Coneix i accepta que **part de la finca resultant UE6 està afecta al patrimoni municipal de sòl i habitatge**, i que de realitzar-se l'adjudicació al seu favor, aquesta quedarà condicionada suspensivament a la preceptiva autorització de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, obligant-se a complir les **limitacions i condicions** que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat hagi considerat convenients incloure en l'acord d'autorització, o PROCORNELLÀ hagi fixat en el Plec de clàusules particulars.*
 - *S'obliga a complir el termini de sol·licitud de llicència, acceptant l'aplicació de la pena per incompliment, fixada en la quantia de 8.333 € per mes de retard en la seva sol·licitud.*
- 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 nom meu (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 tal 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"

Caldrà acreditar la **personalitat jurídica de l'empresari i la seva representació**, mitjançant els 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 un altre.

A.4.- Cas de concórrer una societat:

- Número d'Identificació Fiscal
- Escritura de constitució de la societat i/o de la seva posterior adaptació, i/o modificació, en el seu cas, **degudament inscrita al Registre Mercantil** (amb anterioritat a l'últim dia establert per a la presentació d'ofertes) 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 el que constin les normes per les quals es regula la seva activitat, inscrits, en el seu cas, en el Registre oficial corresponent.
- Escritura 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.
- Alta i últim rebut de l'Impost d'Activitats Econòmiques.

No s'admetrà la licitació i posterior adjudicació del contracte a favor d'entitats sense personalitat jurídica a efectes civils, i per tant, no serà possible concórrer en Unió Temporal d'Empresaris o figures similars.

A.5.- El rebut d'IAE que es presenti, haurà de ser de l'última anualitat sencera abonada i de la part de la corrent, en el seu cas, i haurà de comprendre l'activitat a la qual s'ha de destinar la finca objecte de compra per l'adjudicatari.

El compliment dels **requisits de solvència econòmica i financera**:

A.6.- Declaració responsable conforme es troba al corrent en les seves obligacions tributàries i vers la seguretat social.

Aquesta declaració caldrà complementar-la amb Certificacions administratives vigents acreditatives, cas de resultar adjudicatari, i amb anterioritat a la signatura del contracte privat de compravenda.

A.7.- Tractant-se de persones jurídiques, hauran de presentar els comptes anuals, o extracte dels mateixos de l'exercici 2012 dipositat al Registre Mercantil.

A.8.- Informe d'Institucions Financeres, en acreditació de la solvència financera.

A.9.- Declaració responsable de la xifra de negocis global de l'empresa, exercici 2013.

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'acreditació de la solvència econòmica i financera, sempre que s'acrediti que resten 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 per qualsevol altra documentació considerada suficient per l'Administració.

A.10.- GARANTIA PROVISIONAL

Els licitadors hauran d'acreditar haver establert una **garantia provisional** a favor de LA PROPIETAT, equivalent al 2 per 100 del tipus de licitació (sense IVA), en garantia del manteniment de les proposicions presentades per la seva part fins a l'adjudicació, i de la proposició de l'adjudicatari fins a la formalització del contracte.

Els mitjans de formalització d'aquesta garantia seran, a elecció del licitador un dels següents:

- a. en metàl·lic, per xec bancari nominatiu emès a favor de PROCORNELLA, per l'import ressenyat.
- b. en aval prestat per Entitat financera de reconeguda solvència, amb compliment del model següent:

Capçalera i direcció de l'entitat avaladora

L'Entitat (Banc, Caixa, Entitat Financera) i en el seu nom i representació el senyor(nom, cognoms de l'apoderat o apoderats) amb poders suficients per obligar-se en aquest acte, segons resulta de l'escriptura de(dades de l'escriptura, data, número de protocol, Notari i inscripció al Registre Mercantil corresponent), les quals facultats manifesta que es troben íntegrament subsistents i en vigor, es constitueix en avalador i fiador solidari de (licitador, nom i cognoms si persona física o denominació si persona jurídica, i NIF en ambdós casos) en favor, interès i benefici de l'EMPRESA DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLA) fins la quantia de..... (2 % del tipus conjunt de licitació, sense IVA en xifres i lletres) EN GARANTIA del manteniment de la proposició presentada per concórrer a la licitació **PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)** L'Entitat (Banc, Caixa, Entitat Financera) renúncia expressament als beneficis d'exclusió, ordre i divisió i qualsevol altra que pogués, en el seu cas, ser d'aplicació, i es compromet a pagar al primer requeriment de la beneficiària.

L'Entitat (Banc, Caixa, Entitat Financera) es compromet i obliga a fer efectiva a PROCORNELLA, dins el termini màxim de dos dies naturals següents al dia en què fos requerida, la suma o sumes que, fins la concurrència de la xifra fiançada, s'expressin en el requeriment.

El present aval serà de duració indefinida, restant vigent fins que PROCORNELLA no consenti la seva cancel·lació.

El present aval ha estat inscrit en aquesta mateixa data, en el Registre especial d'Avals amb el número de l'Oficina.

Lloc, data i signatures

Intervingut notarialment."

Cas que la garantia provisional no es presenti dins el termini i en la forma establerta en aquest plec, és a dir, no consti dins el SOBRE A presentat abans del dia i hora que venci el termini i el lloc de recepció d'ofertes; o tot i constar, s'hagi constituït de forma defectuosa, quedarà exclòs de la licitació, essent irrellevant el moment en el qual la garantia s'hagués emès o constituït per l'entitat avaladora o asseguradora.

Només serà esmenable la garantia provisional quan s'hagi omès el requisit d'intervenció notarial de l'aval o document d'assegurança de caució, sempre que es realitzi dins el termini d'esmena que es concedeixi, en el seu cas.

L'import de la garantia provisional serà posada a disposició dels licitadors amb l'objecte de ser retornada immediatament després de l'adjudicació del contracte. I podrà ser incautada als empresaris o professionals que retirin injustificadament la seva proposició.

Conforme al Text refós de la Llei de contractes del sector públic, aprovat per RD Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, cas que un licitador retiri indegudament la seva proposició o candidatura en el procediment d'adjudicació, PROCORNELLA podrà declarar la concurrència d'una prohibició de contractar amb el sector públic, i instar l'extensió de la prohibició a l'Ajuntament de Cornellà i els seus poders adjudicadors. Tot això, sense perjudici del dret de PROCORNELLA a ser indemnitzada pels danys i perjudicis que se li haguessin ocasionat.

Tindran la condició 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 no estar incurs en prohibicions per contractar, no estar en situació d'insolvència, i acceptar el règim del PMSH.

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

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

A.6.- Declaració responsable de trobar-se al corrent en obligacions tributàries i davant la seguretat social.

A.7.- Comptes anuals o extracte de les persones jurídiques de l'últim exercici.

A.8.- Informe d'Institucions Financeres.

A.9.- Declaració de la xifra de negocis de l'últim exercici.

A.10.- Garantia provisional.

TRETZE.- Contingut del SOBRE B-C.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA PER A CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)

Contindrà els documents següents:

B.- OFERTA TÈCNICA que realitzi el licitador:

Contindrà la documentació tècnica necessària per a valorar l'oferta atenent al CRITERI TÈCNIC:

A.- Identificació de l'equip empresarial i tècnic que desenvoluparà la promoció, amb detall i acreditació mitjançant certificacions, de l'experiència en el desenvolupament de projectes immobiliaris amb destí a habitatges de similars característiques, on consti:

- Identificació de la promoció.
- Volum de negoci gestionat amb cada promoció.
- Estat d'execució i certificat de bona execució/ finalització.
- Model de comercialització, i l'èxit que ha tingut el model aplicat.

B.- Avantprojecte immobiliari de la promoció a desenvolupar sobre els finques resultants UE5 i UE6 objecte del present Plec, on consti:

- Descripció de la promoció.
- Calendaris de construcció, promoció i comercialització, a comptar des del contracte privat.
- Estudi de viabilitat de la promoció.
- Model, tipologia i descripció dels productes immobiliaris integrants de la promoció: tipus de productes, unitats per tipus, descripció, superfícies, programa funcional, distribució, usos, situació, preus de cost, règim i preus de transmissió del domini/ dret real/ altres règims previstos.
- Model de comercialització per tipus de producte immobiliari.
- Garanties de compliment de calendaris, de qualitat de productes immobiliaris descrits, i d'èxit de la seva comercialització.
- Garanties de finançament de la promoció, i, en el seu cas, compromís d'aval de la part del preu ajornada, més enllà de l'escriptura pública de compravenda de cada finca.

C.- OFERTA ECONÒMICA.-

Contindrà la proposta econòmica necessària per a valorar l'oferta atenent al CRITERI ECONÒMIC:



C.1.-La Proposta econòmica s'haurà d'ajustar 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 diaobrant en nom meu (o en representació de l'empresa) i assabentat de la concurrència d'ofertes per a l'alienació per part de PROCORNELLA, **DE FORMA CONJUNTA, DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)**, així com del Plec de Clàusules Generals i Particulars del contracte, MANIFESTO que accepto íntegrament les esmentades condicions, i mitjançant la proposició present, acompanyada del SOBRE A.- Documentació administrativa, i del SOBRE B.1.- Oferta tècnica, opto a l'esmentada adjudicació, oferint les següents:

CONDICIONS ECONÒMIQUES

I.- La contraprestació econòmica total de euros (en lletres i xifres), més el seu corresponent IVA.

II.- La forma i terminis de pagament els següents:

PARCEL·LA 1 (UE5 o UE6):

1ER.- euros (en lletres i xifres) més el seu IVA, al comptat a la signatura de del contracte privat de compravenda (mínim 10% del preu total).

2ON.- euros (en lletres i xifres) més IVA total, al comptat (mínim 50% del preu total) a la signatura l'atorgament de l'escriptura pública (a atorgar als 6 mesos des de contracte privat).

3ER.- euros (en lletres i xifres) ajornat, de la següent forma: (detall de l'import, termini, forma de pagament dels pagaments ajornats proposats pel licitador posteriors a l'escriptura pública (màxim 40% del preu total i termini màxim 30 mesos des de data escriptura):

Parcel·la 1	Contracte	Esctiptura	Termini i	Termini final
	T=0	T<=6	T=i	T<=36
<i>Import a abonar</i>				
P1	P10	P1e	P1i	P1f

Parcel·la 1	Contracte	Esctiptura	Termini i	Termini final
(UE5 o UE6)	T=0	T=6	T=i	T=36
<i>Import a abonar</i>	P0	Pe1	Pi	Pf
Interessos reportats en T=36 al 4% anual	$Io = Po \times (36-0) \times 0,04/12$	$Ie = Pe \times (36-6) \times 0,04/12$	$Ii = Pi \times (36-i) \times 0,04/12$	$If = Pf \times (36-36) \times 0,04/12$

PARCEL·LA 2 (UE5 o UE6):

1ER.- euros (en lletres i xifres) més el seu IVA, al comptat a la signatura de del contracte privat de compravenda (mínim 10% del preu total).

2ON.- euros (en lletres i xifres) més el IVA total, al comptat (mínim 50% del preu total) a la signatura l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda (a atorgar màxim als 12 mesos des de contracte privat).

3ER.- euros (en lletres i xifres) ajornat, de la següent forma: (detall de l'import, termini, forma de pagament dels pagaments ajornats proposats pel licitador posteriors a l'escriptura pública (màxim 40% del preu total i termini màxim 30 mesos des d'escriptura):

Parcel·la UE6	Contracte	Escriptura	Termini i	Termini final
	T=0	T<=12	T=i	T<=42
<i>Import a abonar</i>				
P2	P20	P2e	P2i	P2f

Parcel·la 2	Contracte	Escriptura	Escriptura	Termini i	Termini final
(UE 5 o UE6)	T=0	T=6	T=12	T=i	T=42
<i>Import a abonar</i>	P0	Pe1	Pe2	Pi	Pf
<i>Interessos reportats en T=42 al 4% anual</i>	$Io = Po \times (42-0) \times 0,04/12$	$Ie = Pe \times (42-6) \times 0,04/12$	$Ie = Pe \times (42-12) \times 0,04/12$	$Ii = Pi \times (42-i) \times 0,04/12$	$If = Pf \times (42-42) \times 0,04/12$

$$Oh = (Poh + Peh + Pe2h + Pih + Pfh) \text{ punts}$$

Detall de garanties (en el seu cas) de pagaments ajornats més enllà de l'escriptura pública:.....

Lloc, data i signatura del licitador."

CATORZE.- Règim dels sobres presentats

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

Cada licitador només podrà presentar un SOBRE A i un SOBRE B-C.

QUINZE - 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, els consellers delegats de la societat, 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 la societat que assumirà les funcions de Secretaria de la Mesa, als únics efectes de donar fe dels actes.

Es fa exprés esment que es podran obrir al mateix temps el SOBRE A.- i el SOBRE B-C, sense perjudici que calgui que el licitador compleixi els requisits establerts en el Plec per cada sobre, al compliment o aportació documental dels quals, conforme al Plec, i/o segons criteri de la Mesa de contractació, quedarà en tot cas, condicionada la valoració, i en el seu cas, l'adjudicació del contracte.

Les funcions de la mesa de contractació seran:

- Obrir en acte públic, el *SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA*, i el *SOBRE B-C.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA PER CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LES FINQUES RESULTANTS "UE5" I "UE6" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PAU 1 CAN BAGARIA – ALSTOM DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A LES ILLES BAGARIA I ALSTOM DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)*
- Analitzar en acte privat, a continuació de l'acte públic, la *DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA* continguda en el *SOBRE A.-* per a verificar el compliment dels requisits administratius i de capacitat per licitar.
- Requerir els informes que consideri convenients a l'objecte d'avaluar *B.- OFERTA TÈCNICA* i *C.- OFERTA ECONÒMICA* contingudes en el *SOBRE B-C*.
- Valorar, puntuar i efectuar una proposta d'adjudicació, en acte privat.
- Elevar al Consell d'Administració de la Societat, o Òrgan delegat, 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 econòmicament més avantatjosa pels interessos de la societat, podent-se declarar deserta la licitació, en el cas de que consideri que les ofertes presentades són perjudicials pels interessos de la societat.

SETZE.- Obertura del *SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA* i *SOBRE B-C.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA*

En acte públic, al qual es consideren citats tots els licitadors, i que es celebrarà en el domicili social el dia i hora que consti en l'anunci de concurrència d'ofertes davant la mesa de contractació reunida a l'efecte, es procedirà a l'obertura del ***SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA*** i ***SOBRE B-C.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA***

S'actuarà d'acord amb l'ordre següent:

- S'invitarà als assistents, amb caràcter previ a l'obertura de sobres, a la manifestació dels dubtes o les explicacions que estimin per convenients, procedint per part de la Mesa de contractació al seu aclariment i contestació.
- Es procedirà per part del President de la Mesa, i en el mateix ordre de presentació, a l'obertura del *SOBRE A*, i *B-C*, i subsegüent lectura en veu alta de *L'OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA* presentada pels licitadors.

La mesa de contractació aixecarà Acta de la sessió d'obertura de pliques, i deixarà a disposició del Gerent de desenvolupament urbà i planejament *L'OFERTA TÈCNICA*; i a disposició del Gerent d'administració i finances, als efectes de valorar *L'OFERTA ECONÒMICA* presentada pels licitadors en el *SOBRE B-C*.

DISSET.- Acte privat de qualificació de la DOCUMENTACIÓ del SOBRE A

A continuació de l'acte públic, i en acte privat, es reunirà la mesa de contractació de la societat amb l'objectiu de procedir a la valoració del SOBRE A.- DOCUMENTACIÓ ADMINISTRATIVA presentat per cadascun dels licitadors dins el termini establert a l'efecte en el corresponent anunci de concurrència d'ofertes.

Un cop oberts els sobres, s'analitzarà si la Documentació que contenen s'ajusta al sol·licitat, i cas d'haver presentat documentació incompleta, s'atorgarà als licitadors, un termini de **cinc dies hàbils** per tal d'esmenar les omissions, quan aquestes siguin esmenables, amb suspensió del procediment.

A aquests efectes, es considerarà esmenable l'omissió dels documents previstos a la Clàusula particular catorzena **A.4** i **A.5**, ambdós inclosos.

Cas que la Mesa de contractació consideri que alguna oferta pateix de defectes no esmenables, no serà admesa a la licitació.

A aquests efectes, es considerarà que pateix d'aquests defectes, quan:

- No s'hagi presentat tota la documentació completa i ajustada al sol·licitat, i tot i haver sol·licitat la seva esmena, no s'hagi presentat la mateixa correctament dins el termini fixat.
- Tot i haver presentat la documentació sol·licitada, la mateixa no acrediti la capacitat requerida per licitar en el present procediment, i en els termes establerts a la clàusula particular deu del present plec.

La decisió que adopti la Mesa en la present fase d'admissió, d'excloure algun licitador, es comunicarà a l'interessat, el qual disposarà d'un termini màxim de **5 dies hàbils per al·legar per escrit**, el que estimi per convenient, requerint-se, només pel cas que l'interessat presenti al·legacions dins el termini conferit, nova convocatòria de la mesa de contractació, en acte privat, la qual adoptarà resolució definitiva, comunicant-se al licitador que no hagi estat admès.

Les al·legacions només es podran presentar per fax, al número de fax. 933 772 347, amb identificació del concurs i del licitador i el motiu de les al·legacions o en mà, quedant exclosos els altres mitjans d'enviament i recepció.

A efectes d'agilitzar el procediment de licitació, les comunicacions que realitzi PROCORNELLA als licitadors concurrents pel que fa referència al requeriment d'esmena de documents, i a la comunicació d'admissió o exclusió d'ofertes, s'efectuaran mitjançant FAX. al número designat a l'efecte pel licitador (**Document A.2 de la clàusula catorzena**), tenint-se per data de notificació la del comprovant d'enviament, i es començarà a computar el termini per a l'esmena o presentació al·legacions des de l'endemà.

DIVUIT.- Criteris de valoració del SOBRE B-C

18.1.- Criteris de valoració de l'OFERTA TÈCNICA

El Gerent de desenvolupament urbà i planejament, emetrà Informe que avaluarà l'oferta econòmicament més avantatjosa pels interessos de la societat, segons el CRITERI TÈCNIC, per virtut del qual assignarà un coeficient ponderador **Kt** a cada oferta, que oscil·larà entre **1,00** i **1,10**, i que serà el resultat d'analitzar globalment la documentació continguda pels licitadors concurrents dins el SOBRE B-C apartat B.

S'atorgarà el coeficient màxim, de **1,10**, a aquella oferta que globalment considerada, acrediti:

- Un equip empresarial i tècnic més idoni per al desenvolupament de la construcció, promoció i comercialització sobre les finques resultants UE5 i UE6.
- Un menor termini per al desenvolupament de la construcció, promoció i comercialització.
- Un millor estudi de viabilitat, tenint en compte el model, tipologia i descripció dels productes immobiliaris, i el model de comercialització per tipus de producte immobiliari.
- Unes millors garanties per al bon fi de la construcció, promoció i comercialització, i per al finançament, i si s'escau el compromís d'aval de la part del preu ajornada.

Només es puntuarà per sobre de la unitat si existeixen garanties objectives. En cas contrari puntuaran 1,00.

18.2.- Criteris de valoració de l'OFERTA ECONÒMICA

El Gerent d'administració i finances emetrà Informe que avaluarà l'oferta econòmicament més avantatjosa pels interessos de la societat, segons el CRITERI ECONÒMIC, en base a la informació continguda al SOBRE B-C apartat C, i puntuarà les ofertes segons valor d'oferta homogeneïtzada **Oh**, en aplicació de la següent fórmula i quadre:

$$Oh = (Poh + Peh + Pe2h + Pih + Pfh) \text{ punts}$$

On:

L'import total ofert **P** i, si els hagués, el detall dels terminis proposats amb seguiment de la plantilla:

Parcel·la 1 (UE 5 o UE6)	Contracte T=0	Escriptura T<=6	Termini i T=i	Termini final T<=36
Import a abonar				
P1	P10	P1e	P1i	P1f

Parcel·la 2 (UE 5 o UE6)	Contracte T=0	Escriptura T<=12	Termini i T=i	Termini final T<=42
Import a abonar				
P2	P20	P2e	P2i	P2f

El preu total ofertat, s'homogeneïtzarà de la següent forma, convertint-se en punts, a raó d'1 punt/1€:

Parcel·la 1 (UE5 o UE6)	Contracte T=0	Escriptura T=6	Termini i T=i	Termini final T=36
Import a abonar	P0	Pe1	Pi	Pf
Interessos reportats en T=36 al 4% anual	$lo = Po \times (36-0) \times 0,04/12$	$le = Pe \times (36-6) \times 0,04/12$	$li = Pi \times (36-i) \times 0,04/12$	$lf = Pf \times (36-36) \times 0,04/12$

Parcel·la 2 (UE 5 o UE6)	Contracte T=0	Escriptura T=6	Escriptura T=12	Termini i T=i	Termini final T=42
Import a abonar	P0	Pe1	Pe2	Pi	Pf
Interessos reportats en T=42 al 4% anual	$lo = Po \times (42-0) \times 0,04/12$	$le = Pe \times (42-6) \times 0,04/12$	$le = Pe \times (42-12) \times 0,04/12$	$li = Pi \times (42-i) \times 0,04/12$	$lf = Pf \times (42-42) \times 0,04/12$

En aquest quadre, sota la denominació genèrica **Pi** es trobarien els successius pagaments que es puguin oferir, diferents dels obligats per aquest plec (pagament inicial a la signatura del contracte i pagament a la signatura de l'escriptura).

No s'admeten pagaments condicionats.

Només s'admeten ajornaments totals o parcials per terminis de temps certs, expressats en mesos, a computar des de la data de signatura del contracte privat.

En qualsevol cas, el pagament a efectuar al contracte privat, serà igual o superior al 10% del preu i a l'escriptura pública, igual o superior al 50% del preu ofertat, podent ajornar només el 40% restant, fins un màxim de 30 mesos, a computar des de l'atorgament de la corresponent escriptura pública de compravenda (a atorgar com a màxim, als 6 mesos, per la parcel·la 1; i als 12 mesos, per a la parcel·la 2, ambdues, des de la data del contracte privat).

El licitador haurà d'aportar la totalitat de les dades per al càlcul de tots els valors de la fórmula i aplicar-los, quedant incorporats a l'OFERTA ECONÒMICA.



DINOU.- Informes de valoració de les propostes presentades

La mesa de contractació proposarà una **Of**, que s'obtéindrà multiplicant el valor **Oh** (Valoració segons CRITERI ECONÒMIC) pel coeficient obtingut **kt** (Valoració segons CRITERI TÈCNIC).

Per tant, **Of = Oh x Kt** . L'oferta que obtingui un valor **Of** serà la guanyadora, a favor de la qual es proposarà l'adjudicació del contracte.

TÍTOL III.- Adjudicació, no adjudicació i licitació deserta

VINT.- Adjudicació i no adjudicació

La mesa de contractació es reunirà en acte privat per assumir i fer seva, en el seu cas, la proposta d'adjudicació realitzada pels Gerents, i l'evar-la al Consell d'administració o òrgan delegat per tal que procedeixi a l'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 a la licitació que no hagin estat seleccionats, els quals podran retirar, si així ho desitgen la documentació presentada.

VINT-I-UNA.- Declaració de deserta

Es podrà declarar deserta la licitació també, en el seu cas, quan no es presentin licitadors, els licitadors que es presentin no compleixin els requisits establerts en aquest plec, s'esgotin els que s'hagin presentat, o les ofertes que presentin els licitadors no compleixin els objectius de la licitació, considerat amb plena llibertat de criteri per l'òrgan de contractació, previ Informe proposant que es declari deserta la licitació, pel fet de considerar que concorren una/ alguna de les circumstàncies descrites.

No caldrà aquest Informe si les ofertes presentades són inferiors al 80% del tipus de licitació, en quedar aleshores automàticament excloses.

En cas que es declari deserta la licitació per no haver-se presentat licitadors, PROCORNELLÀ restarà facultada per adjudicar directament el contracte ja sigui de forma conjunta o individual, per finques, en aquest segon cas, amb imputació de la valoració que consta en aquest Plec, sempre que l'adjudicatari accepti el plec de clàusules particulars i proposi una oferta econòmica que no sigui inferior al 80% del tipus de licitació.

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

TÍTOL IV.- COMPRAVENDA

VINT-I-DUES.- Característiques de la transmissió per títol de compravenda

22.1.- Compravenda cos cert i a preu alçat

La venda per títol de de compravenda de "FINCA RESULTANT UE5" i "FINCA RESULTANT UE6" serà en qualitat de cos cert i a preu alçat.

22.2.- Destí i condició suspensiva

L'adjudicatari es comprometrà a destinar:

FINCA RESULTANT UE5: Edificabilitat: 7.457 m2 de sostre: 2.019 m2st habitatge protegit règim general; 390 m2st habitatge protegit preu concertat; i restants 5.048 m2st habitatge en règim lliure.

FINCA RESULTANT UE6: Edificabilitat: 6.479 m2 de sostre, dels quals:

- 2.639 m2 de sostre d'habitatge de preu concertat, s'han adjudicat a PROCORNELLÀ per drets que deriven de finques aportades al Projecte de Reparcel·lació.
- 3.840 m2 de sostre, se li han adjudicat en concepte de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic, i es distribueix, de la següent forma: 271 m2st comercial – terciari; 714 m2st habitatge protegit règim general; 581 m2st habitatge protegit a preu concertat; i restants 2.274 m2st habitatge en règim lliure.

L'adjudicació i el contracte que es realitzi quedarà condicionat suspensivament, per ambdues finques, a l'autorització de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat preceptiva pel PMSH.

22.3.- Preu i contraprestació

El preu de la compravenda en relació al qual el licitador hagi resultat adjudicatari, es correspondrà amb l'oferta econòmica presentada acceptada per PROCORNELLÀ, més IVA.

La contraprestació per l'adquisició serà en diners, no admetent-se cap pagament amb espècie.

22.4.- Forma de pagament de la contraprestació

En el moment d'atorgament del contracte privat, caldrà haver abonat un mínim del 10% del preu, més IVA.

En el moment de l'escriptura pública, caldrà haver abonat amb anterioritat o simultàniament, com a mínim, el 60% del preu total de compra (10% al contracte + 50% a l'escriptura), més l'IVA total.

El restant 40% del preu total, es podrà ajornar fins a un termini màxim de 30 mesos a comptar des de la data de l'escriptura de compravenda atorgada per cada una de les finques.

El licitador adjudicatari haurà de prestar garanties a favor de PROCORNELLÀ, en el cas de pagaments ajornats més enllà de la corresponent escriptura pública de compravenda.

Sense pretendre esgotar les possibilitats, sinó només a títol orientatiu, caben les següents possibilitats:

- a) Venda en escriptura pública amb pagament de la totalitat del preu més IVA, al comptat, al moment de subscripció del contracte privat (mínim 10% més IVA).
- b) Venda en escriptura pública amb pagament de part del preu al comptat amb el contracte privat (mínim 10% més IVA) i la totalitat del preu restant (90% més IVA) al comptat, al moment d'atorgament de l'escriptura pública.
- c) Venda en escriptura pública amb pagament de part del preu en el moment de subscripció del contracte privat (mínim 10% més IVA), i part del preu, al comptat, en el moment d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda (mínim 50% més la totalitat de IVA), i part del preu ajornat (màxim 40%).

El pagament ajornat caldrà que estigui avalat a primer requeriment, seguint el model facilitat per PROCORNELLÀ, per entitat financera de reconeguda solvència. Subsidiàriament es podrà admetre l'establiment d'una condició resolutòria explícita a favor de PROCORNELLÀ que s'inscriurà al Registre de la Propietat, i que no admetrà la posposició respecte a cap altra càrrega que l'adjudicatària constitueixi sobre les finques objecte de compravenda. Subsidiàriament es podrà estudiar l'admissió o no d'altres garanties o clàusules de garantia, que es considerin suficients per part de PROCORNELLÀ, amb plena llibertat de criteri.

En qualsevol cas, la forma de pagament i les garanties de la part del preu que quedés ajornada, es correspondrà amb el proposat pel licitador adjudicatari, i aprovat per PROCORNELLÀ de conformitat amb aquest plec.

VINT-I-TRES.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE, ESCRIPTURA, I PENES PER INCOMPLIMENT

Efectuada l'adjudicació definitiva pel Consell d'Administració o Òrgan delegat, es formalitzarà:

Contracte privat: 1 mes a comptar des de la notificació d'adjudicació de la licitació.

Esctura pública: L'escriptura pública de compravenda s'atorgarà en un termini proposat pel licitador que resulti adjudicatari, i aprovat per PROCORNELLÀ, que no excedeixi els terminis màxims previstos en aquest Plec: 6 mesos per una de les parcel·les, i 12 mesos per l'altra, a comptar des de la signatura del contracte privat de compravenda.

Havent de presentar l'adjudicatari i en l'acte de la signatura, originals del documents acreditatius de la seva personalitat, i en el seu cas, de la representació i de la societat compradora, així com fer efectiu la part del preu del contracte a abonar a la subscripció de cadascun dels documents, segons l'oferta presentada per l'adjudicatària i aprovada per PROCORNELLÀ.

En cas que no es formalitzi el contracte privat, dins el termini previst per causes imputables a l'adjudicatària, PROCORNELLA podrà acordar la resolució de ple dret de la mateixa, prèvia audiència de l'adjudicatària pel termini de 7 dies hàbils, amb incautació definitiva de la garantia provisional que es considerarà, a tots els efectes, com a pena por incompliment, d'acord amb l'article 1.152 del Codi civil.

En cas que no es formalitzés l'escriptura dins el termini establert per causes imputables a l'adjudicatària, PROCORNELLA podrà acordar la resolució de ple dret de la mateixa, prèvia audiència de l'adjudicatària pel termini de 7 dies hàbils, amb incautació definitiva de la quantia abonada junt amb el contracte privat, que es considerarà, a tots els efectes, com a pena por incompliment, d'acord amb l'article 1.152 del Codi civil, quedant facultada PROCORNELLA para adjudicar el contracte a un tercer.

En el cas que dins del termini previst per escripturar no s'hagués autoritzat per l'Ajuntament la venda a favor de l'adjudicatari en els termes de la clàusula particular Sisena bis d'aquest Plec:

- Les parts de mutu acord, podran prorrogar la data per atorgar escriptura de compravenda, fins que es produeixi aquella autorització.
- L'adjudicatari restarà facultat per desistir de l'adjudicació i del contracte. En aquest cas, amb la restitució al seu favor, de l'import abonat fins aquell moment a PROCORNELLÀ, més el tipus d'interès legal del temps transcorregut, a computar des de la l'atorgament del contracte o efectiu pagament, sempre que aquest fos posterior al contracte, fins al mes anterior a la data de l'efectiu reemborsament.

S'estableix expressament que la mera aplicació del tipus d'interès legal, exclou el dret de l'adjudicatari - adquirent a reclamar i percebre qualsevol altra tipus d'indemnització.

VINT-I-QUATRE.- Règim de garanties

24.1.- Règim de garanties

Els pagament ajornats amb venciment posterior a la data de signatura de l'escriptura, s'hauran de garantir suficientment, a criteri de PROCORNELLÀ, per qualsevol mitjà admès en dret.

A títol enunciatiu, es fa esment que es podran prestar les següents garanties:

- a) Aval bancari, que caldrà que compleixi amb el model de Procornellà.
- b) Assegurança de caució que compleixi amb el model de Procornellà.
- c) Condició resolutòria/ suspensiva explícita/ reserva de domini, que per a la seva eficàcia real "erga omnes" s'inscriurà al Registre de la Propietat.
- d) D'altres proposades pel licitador.

24.2.- Suficiència de les garanties

En tots els casos, la garantia prestada a favor de PROCORNELLÀ caldrà que sigui estimada suficient des d'un punt de vista econòmic i jurídic, per la qual cosa, serà valorada per la mesa de contractació de la societat, previs els informes que es considerin adients, qui adoptarà una proposta de resolució sobre la/es mateixa/es i l'elevrà al vicepresident i conseller delegat, per tal, que en el seu cas, adopti resolució estimatòria o no, de la suficiència de la/es garantia/es ofertada/es per l'adjudicatària, en tot cas, amb anterioritat a la data de l'escriptura pública de compravenda.



En el cas que aquesta garantia no s'estimi suficient, es notificarà a l'adjudicatària, per tal que presenti nova garantia en el termini d'un mes, passat el qual, sense haver-la presentat o sense que la nova garantia s'estimi suficient, PROCORNELLÀ podrà resoldre de ple dret el contracte, considerant a tots efectes que s'ha incorregut en una causa imputable a l'adjudicatària, que faculta a PROCORNELLA a acordar la resolució de ple dret de la compravenda, prèvia audiència de l'adjudicatària pel termini de 7 dies hàbils, amb incautació definitiva de la quantia abonada junt amb el contracte privat, que es considerarà, a tots els efectes, com a pena por incompliment, d'acord amb l'article 1.152 del Codi civil, quedant facultada PROCORNELLA para adjudicar el contracte a un tercer.

24.3.- Prohibició de posposició registral de garanties

No s'admetrà la posposició registral de les garanties prestades per l'adjudicatària a favor de PROCORNELLÀ respecte a cap garantia real que constitueixi l'adjudicatària.

El termini per escripturar, en cap cas, no es prorrogarà per motiu de l'estudi de suficiència de la garantia que vulgui presentar el licitador en el moment d'atorgar escriptura, és per això que aquest haurà de sotmetre-la a consideració de PROCORNELLÀ, amb un termini d'antelació superior a 3 mesos a la data fixada per l'atorgament de l'escriptura pública.

VINT-I-CINC.- Transmissió de la propietat i posada en poder i disposició i compromís de signatura de documents

La transmissió de la propietat i la posada en poder i disposició de l'adjudicatari, s'efectuarà en el moment d'atorgament de l'escriptura, on es faran constar les circumstàncies establertes en l'article 9 de la Llei Hipotecària i l'article 51 del Reglament Hipotecari, sense perjudici de les garanties i/o les clàusules resolutòries que assegurin el compliment per part de l'adjudicatari de les obligacions que porti implícites, amb plena llibertat de criteri i a satisfacció de PROCORNELLÀ.

L'adjudicatària es compromet a atorgar tants documents públics i privats com siguin necessaris per al bon fi del contracte.

VINT-I-SIS.- Cessió del contracte

Amb anterioritat a la signatura del contracte privat i l'escriptura pública, els drets i obligacions derivats de l'adjudicació i contracte, no es podran cedir a un tercer, sense la prèvia autorització expressa i per escrit de PROCORNELLA, donat que les qualitats del licitador tenen raó determinant en 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 es subrogui en tots els drets i obligacions que li pertocuin o s'hagi compromès per virtut del procediment de licitació i/o posterior contracte.

VINT-I-SET.- Clàusula de tempteig i retracte

A més a més, en el contracte privat de compravenda i en l'escriptura pública, s'establirà una clàusula de tempteig i retracte, per un termini de 5 anys, a comptar des de l'escriptura, la qual tindrà caràcter real i s'inscriurà al Registre de la Propietat, amb el següent contingut:

A efectes reals, per la qual cosa es sol·licita al Sr. Registrador la inscripció d'aquesta clàusula, i a tenor de l'article 1.255 del Codi civil, les parts contractants estableixen, de comú acord, una clàusula de tempteig i retracte sobre les finques objecte de compra, a favor l'empresa municipal de PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, S.A. (PROCORNELLÀ) i per un període de 5 anys a comptar des de la data de l'escriptura, essent el seu règim jurídic el fixat las articles 1.507 a 1.520 del Codi civil, i el seu contingut el següent:

El que sigui propietari d'una o les dues finques objecte de compravenda, no podrà, durant el termini de vigència d'aquesta clàusula:

- A) Transmetre-les a un tercer per qualsevol títol, sigui persona física o jurídica, per actes intervius, ja sigui amb caràcter oneros o lucratiu, sense haver complert amb el destí de les finques.
- B) Instar, promoure o beneficiar-se de modificacions substancials del planejament vigent.

Sense comunicar a PROCORNELLÀ, mitjançant notificació notarial:

- A) La decisió d'alienar-la/ les, sigui a títol oneros o lucratiu, indicant el preu, la forma de pagament i les altres condicions de la transmissió, així com les dades de l'interessat en l'adquisició.
- B) La seva intenció de promoure una modificació de planejament vigent, indicant l'objecte, l'abast, i les modificacions que comporti, així com justificant que aquestes, en el seu cas, tenen/ no tenen, caràcter de substancials.

Amb la finalitat, que PROCORNELLÀ pugui optar entre:

1.- Exercir del dret de tempteig, durant el termini de 30 dies naturals comptats des del dia següent a la notificació de la decisió d'alienació o de la intenció de modificar el planejament vigent, reservant-se en aquest cas PROCORNELLÀ el dret a de recuperar una/ les dues finques venudes, pel "Preu de recuperació" Pr resultant de l'aplicació de la següent fórmula:

$$Pr = \sum [PP_i * (1 + K_i / 100)]$$

On:

Pr = Preu de recuperació, que s'obté per l'actualització del preu d'adjudicació en atenció a la variació del IPC durant el termini de temps transcorregut. Donat que el preu es pot abonar en diferents pagaments parcials **PPi**, cal actualitzar cada un d'aquests pagaments.

PPi = Cada un dels pagaments parcials realitzats a compte del preu de venda de l'adjudicació.

Ki = Increment del IPC entre la data de cada un de los **Ppi** i la data de la recuperació. El IPC del període es calcularà mitjançant la fórmula publicada per INE (<http://www.ine.es/varipc/>)

2.- Requerir una compensació adequada, que sigui el resultat d'un Informe independent que taxi, en el seu cas, l'increment de valor que s'hagi produït en la finca/ finques objecte de venda, amb anterioritat al compliment del seu destí, segons aquest Plec.

En el supòsit que el que sigui propietari d'una o les dues finques, no notifiqui a PROCORNELLÀ, o aquesta notificació hagi estat incompleta o defectuosa o s'hagi produït abans d'haver caducat el dret de tempteig, PROCORNELLÀ pot exercir el dret de retracte en el termini de 30 dies naturals, des del moment en què en tingués coneixement de la concurrència de la causa legitimadora del dret de tempteig i retracte.

VINT-I-VUIT.- Termini de manteniment de l'oferta

El licitador es compromet a mantenir la seva oferta de compra, en ferm, durant un termini de temps igual o major a DOTZE MESOS, a comptar des de l'últim dia establert per a la presentació d'ofertes, segons consti a l'anunci de concurrència corresponent.

VINT-I-NOU.- Despeses a compte de l'adjudicatari

Seràn de compte de l'adjudicatari les despeses derivades de l'atorgament del contracte privat, l'escriptura pública, honoraris i despeses notarials, i inscripcions registrals, tant relatives a la transmissió del domini de les finques, com de les condicions resolutòries expresses, en el seu cas.

Igualment quedarà obligat al pagament dels tributs que gravin els terrenys des de la data d'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

Serà de compte de l'adjudicatari les despeses judicials i extrajudicials a que donés lloc el incompliment per la seva part de les condicions contingudes en el present plec amb el caràcter de condicions resolutòries de la compravenda/ permuta, incloses les costes i honoraris d'advocat i procurador.

TRENTA.- Protecció de dades de caràcter personal

En compliment de la normativa vigent sobre protecció de dades de caràcter personal, els LICITADORS estan informats i presten la seva conformitat al fet que les dades que s'obtinguin de la seva sol·licitud de participació en el procediment de licitació o contractació, i del contracte, passin a formar part d'un fitxer responsabilitat de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ), amb CIF A-58283342 amb domicili al carrer Albert Einstein 47-49, 08940 de Cornellà de Llobregat, amb finalitats comercials (rebre informació sobre licitacions); estadístiques; i contractuals de PROCORNELLÀ, relacionades amb el seu objecte social, en matèria de procediments d'alienació de béns immobles.

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-URBANA/licitacions alienació béns/ protecció de dades", adjuntant còpia del seu DNI, i poder de representació, en el seu cas, i realitzant la petició corresponent".

TRENTA-UNA.- Fur i competència

Per a la resolució de totes les qüestions litigioses derivades del procediment de licitació, l'adjudicació i el contracte, les parts se sotmetran als jutjats i tribunals de Cornellà de Llobregat, a no ser que amb caràcter imperatiu correspongués a un altre ordre jurisdiccional o fur, la competència per a resoldre-les.

Sgta. Sr. Antonio Martínez Flor
Vicepresident i Conseller delegat

Cornellà de Llobregat, 13 de març de 2015

