



**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

**Resolució núm. 11 / 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 LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL  
POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT  
(BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN  
RÈGIM CONCERTAT**

**Característiques (\*) bàsiques de la licitació. Expedient de contractació núm. 23 /15**

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

<b>Licitació:</b>	Transmissió per títol de compravenda de la parcel·la B-8 del Projecte de Reparcel·lació del Polígon I-Est del Pla Parcial del sector Millàs de Cornellà de Llobregat (Barcelona) per al seu destí a una promoció d'habitatges de lloguer protegit.								
<b>Procediment de licitació i Sistema adjudicació:</b>	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.								
<b>Dades registrals:</b>	FINCA registral núm. 51.430, del Tom i Llibre 1286 Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat. Número cadastral 3188502DF2738G0001XX.								
<b>Paràmetres Urbanístics:</b>	<p><b>a) Planejament general.</b> PGM76 i MPGM</p> <p><b>b) Planejament derivat.</b> Pla Parcial Millàs.</p> <p><b>c) Execució urbanística:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Projecte de Reparcel·lació aprovat i inscrit. Projecte d'Urbanització aprovat i executat. Obres d'urbanització finalitzades, però queden pendents alguns treballs complementaris.</li> <li>- Projecte d'Ordenació volumètrica de les unitats B5, B6, B7 i B8 de la zona residencial Polígon 1 Est del Pla Parcial Sector Millàs de Cornellà de Llobregat.</li> <li>- Modificació PGM per a l'establiment de la superfície mínima dels habitatges en règim de protecció pública en el Sectors Millàs i Destraleta (estableix l'estàndard de densitat dels habitatges destinats Habitatge protegit concertat en 80m2).</li> <li>- Modificació PGM a l'Àmbit discontinu format pel Bloc de l'antic cinema Pisa i el Bloc B2 de Millàs (estableix en l'Art. 7 paràmetres edificatoris comuns als blocs del Sector Millàs).</li> </ul> <p><b>d) Fitxa resum de paràmetres urbanístics:</b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sup. Parcel·la:</td> <td>881 m2</td> </tr> <tr> <td>Edificabilitat:</td> <td>3.650 m2st</td> </tr> <tr> <td>Destí de l'edificabilitat:</td> <td>Habitatge protegit: 3.285 m2st</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Comercial: 365 m2st</td> </tr> </table>	Sup. Parcel·la:	881 m2	Edificabilitat:	3.650 m2st	Destí de l'edificabilitat:	Habitatge protegit: 3.285 m2st		Comercial: 365 m2st
Sup. Parcel·la:	881 m2								
Edificabilitat:	3.650 m2st								
Destí de l'edificabilitat:	Habitatge protegit: 3.285 m2st								
	Comercial: 365 m2st								
<b>Càrregues</b>	Lliure de càrregues.								
<b>Destí final promoció a realitzar sobre la finca:</b>	Construcció i promoció d'habitatges de pisos de protecció pública.								
<b>Condicions i finalitats mínimes a complir per l'adjudicatària per la condició de Patrimoni municipal de sòl i habitatge (PMSH) de la</b>	<b>Aquesta finca és patrimoni municipal de sòl i habitatge.</b> L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de 9 d'abril de 2015, va autoritzar a PROCORNELLÀ a transmetre-la per títol de compravenda, amb subjecció a les mateixes condicions i finalitats regulades a l'escriptura pública de cessió gratuïta atorgada a 12 de novembre de 2014, davant el Notari Maria Blanca Rodríguez Coladas, amb el núm. 805 del seu protocol, és a dir:								

Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, Tom 8562, Llibre 7809, Full 100373, CIF A-58263342





## ÍNDEX

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

### TÍTOL I.- IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES

- PRIMERA.- Situació, descripció i referència cadastral
- SEGONA.- Titularitat, adjudicació i inscripció al Registre de la Propietat
- TERCERA.- Càrregues
- QUARTA.- Estat possessori
- CINQUENA.- Paràmetres urbanístics i arquitectònics
- SISENA.- Patrimoni municipal del sòl i habitatge
- SISENA BIS.- Promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat

### TÍTOL II.- LICITACIÓ

- SETENA.- Objecte de la licitació
- VUITENA.- Règim Jurídic, procediment, expedient i sistema d'adjudicació
- 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.- Proposta de valoració final de la Mesa de contractació

### TÍTOL III.- Adjudicació, no adjudicació i licitació deserta

- VINT.- Adjudicació i no adjudicació
- VINT-I-UNA.- Declaració de 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.- Transmissió de la propietat, posada en poder i disposició i compromís de signatura de documents.
- VINT-I-CINC.- Cessió del contracte
- VIT-I-SIS.- Limitacions i condicions del Patrimoni públic de sòl i habitatge
- VINT-I-SET.- Condicions pel destí a una promoció d'habitatge lloguer protegit en règim concertat
- VINT.-I-VUIT.- Règim jurídics de la promoció
- VINT-I-NOU.- Pacte essencial de la compravenda: destí de la promoció a habitatge de lloguer protegit
- TRENTA.- Quantia compensatòria a favor de PROCORNELLÀ en cas d'incompliment del règim de lloguer compromès
- TRENTA-UNA.- Quantia compensatòria pel cas no qualificació/desqualificació anterior als 30 anys/o canvi de règim de lloguer a venda abans dels 30 anys
- TRENTA-DUES.- Termini del manteniment de l'oferta
- TRENTA-TRES.- Despeses a compte de l'adjudicatari
- TRENTA-QUATRE.- Protecció de dades de caràcter personal
- TRENTA-CINC.- 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. 23/15 del Gerent de desenvolupament urbà i planejament, de 4 de maig de 2015, la necessitat o conveniència de l'alienació per títol de compravenda **DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES EN RÈGIM DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT** obeeix a:

*"L'activitat d'aquesta empresa municipal en l'actual conjuntura econòmica caracteritzada per la caiguda de preus i l'entrada (molt limitada) del sector privat en la promoció i/o construcció d'habitatge protegit ens va obligar, fa uns anys, a desistir de competir i limitar-nos a la preparació de sòl apte per tal de desenvolupar habitatges de protecció, deixant que sigui la iniciativa privada aquella que executi les promocions. En conseqüència procedeix posar en funcionament la corresponent licitació per a la venda de la parcel·la B8 en favor del promotor que acrediti unes millors condicions econòmiques i de seguretat econòmic-financera per tal de complir amb el mandat municipal.*

*Com a pas previ, a la llum dels condicionants amb els quals se'ns va cedir la parcel·la, s'ha procedit a sol·licitar a l'Ajuntament de Cornellà la corresponent autorització per a la transmissió. Les raons d'interès per tal que l'empresa municipal procedeixi a la venda de sòl patrimonial són les següents:*

*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 destinés 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 al 2014 o per al 2015, ni a les Memòries de Gestió integrades als 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 a habitatge protegit.

**En resum, l'interès públic per a la construcció d'habitatges de protecció pública va ser declarat de facto fa anys, en el moment d'aprovació de la Memòria i la constitució de l'empresa municipal que devia desenvolupar-les. Declarat 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 en el qual s'aproven els comtes, la seva memòria de gestió i els seus objectius per l'any següent. Entenem que tot allò que l'empresa municipal executa en compliment d'aquest mandat és d'interès públic, per definició.**

L'alternativa seria no complir el mandat municipal i limitar-nos a retenir el sòl a l'espera d'una incert pujada de preus. Considerem que no seria raonable que l'Ajuntament o Procornellà romanguessin insensibles a l'evolució del mercat immobiliari i, oblidant els seus objectius, es limitessin a retenir sòl urbanitzant i llest per a la seva construcció immediata, contribuint a la pujada de preus, per tal de poder obtenir en un futur un valor més gran de venda. Contra aquest plantejament treballen totes les administracions, reconeixent la funció social de l'urbanisme.

Finalment, cal recordar que la pròpia Llei d'Urbanisme de Catalunya, en el seu article 160 apartat 5, modificat per la Llei 3/2012 de 22 febrer, entre les finalitats a que es destina el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics, recull els arguments aquí exposats, entre ells, **(i)** desplegar l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida, **(ii)** fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat i **(iii)** intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics".

## TÍTOL I.- IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

### PRIMERA.- Situació, descripció i referència cadastral

SITUACIÓ: Sector Millàs, amb front al carrer Bonavista, on té assignat el número 80. La parcel·la té una forma sensiblement rectangular, i és resultat de la reparcel·lació del sector, aprovada definitivament i inscrita al Registre de la Propietat.

DESCRIPCIÓ: URBANA: *Finca identificada com a B8 en el plànol de Parcel·les adjudicades del Projecte de Reparcel·lació del Polígon I-Est del Pla Parcial Millàs de Cornellà de Llobregat. Terreny de figura sensiblement rectangular situat a Cornellà de Llobregat que ocupa una extensió superficial de vuit-cents vuitanta-un metres quadrats (881 m<sup>2</sup>) i limita: Nord, Vial B – perllongament c/ Bonavista -; Sud, Avda. Alps i Xona Verda V6; Est, Xona verda V5; Oest, Av. Alps i Zona verda V6. Aquesta finca està qualificada com a Zona A – residencial aïllat – i té tres mil sis-cents cinquanta metres quadrats (3.650 m<sup>2</sup>) de sostre, dels quals tres mil dos-cents seixanta-cinc metres quadrats (365 m<sup>2</sup>) són d'ús comercial.*

REFERÈNCIA CADASTRAL: 3188502DF2738G0001XX.

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

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

**TITULARITAT:** Pertany en ple domini a l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ), per títol de cessió gratuïta atorgada per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, mitjançant escriptura pública atorgada a 12 de novembre de 2014, davant el Notari María Blanca Rodríguez Coladas, amb el núm. 805 del seu protocol.

**INSCRIPCIÓ:** Inscrita al tom i llibre 1.286 del Registre de la Propietat de Cornellà de Llobregat, foli 205 finca 51.430.

### ANNEX 01 – NOTA SIMPLE REGISTRAL I FITXA DE FINCA RESULTANT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

### TERCERA.- CÀRREGUES

La finca objecte d'aquesta licitació es troba lliure de càrregues registrals i càrregues urbanístiques. Es tracta d'una parcel·la nova, originada en el Projecte de Reparcel·lació del polígon. Per tant, no té pendent cap cessió. La urbanització de l'entorn, enderrocs i les indemnitzacions imputables van ser executades per la Junta de Compensació del sector.

### QUARTA.- Estat possessori

La finca objecte d'aquesta licitació es troba lliure d'arrendataris i ocupants.

### CINQUENA.- Paràmetres urbanístics i arquitectònics:

#### Paràmetres urbanístics:

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| a) Planejament general. | PGM76 i Modificació PGM |
| b) Planejament derivat. | Pla Parcial Millàs      |

- c) Execució urbanística:**
- Projecte de Reparcel·lació aprovat i inscrit. Projecte d'Urbanització aprovat i executat. Obres d'urbanització finalitzades, però queden pendents alguns treballs complementaris.
- Projecte de Reparcel·lació aprovat i inscrit. Projecte d'Urbanització aprovat i executat. Obres d'urbanització finalitzades, però queden pendents alguns treballs complementaris.
- Projecte d'Ordenació volumètrica de les unitats B5, B6, B7 i B8 de la zona residencial Polígon 1 Est del Pla Parcial Sector Millàs de Cornellà de Llobregat.
- Modificació PGM per a l'establiment de la superfície mínima dels habitatges en règim de protecció pública en el Sectors Millàs i Destraleta (estableix l'estàndard de densitat dels habitatges destinats Habitatge protegit concertat en 80m2).
- Modificació PGM a l'Àmbit discontinu format pel Bloc de l'antic cinema Pisa i el Bloc B2 de Millàs (estableix en l'Art. 7 paràmetres edificatoris comuns als blocs del Sector Millàs).

**d) Fitxa resum de paràmetres urbanístics:**

Sup. Parcel·la:	881 m2	
Edificabilitat:	3.650 m2st	
Destí de l'edificabilitat:	Habitatge protegit:	3.285 m2st
	Comercial:	365 m2st

**Destí final de la finca:** **HABITATGE DE LLOGUER PROTEGIT**

**Naturalesa:** **Patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge**

**Paràmetres arquitectònics:** la parcel·la està situada en un terreny amb un fort desnivell. Té el seu accés principal (habitatges i aparcament) per la part superior, Nord, sobre el carrer Bonavista. La part inferior es "monta" sobre l'eix central de la zona verda Millàs, porticada. Des d'aquest espai porticat és possible plantejar l'accés al local comercial admès. La zona porticada serà independitzada en l'escriptura d'obra nova i cedida a l'Ajuntament de Cornellà per a la seva destinació a ús públic, quedant afecta al domini públic, corresponent a l'Ajuntament el seu manteniment, conservació, reparació i neteja. A la zona porticada només s'admetrà la col·locació de tres pilars-pilastres. No es podran situar baixants ni conduccions de qualsevol tipus envaint l'espai porticat. Només s'admetrà la col·locació d'elements d'usos públics (lluminàries, papereres, bancs, ...). El compliment d'aquests condicionants s'haurà d'acreditar en un avantprojecte de l'edifici en general i de la zona porticada en particular.

## **ANNEX 02.- MARC URBANÍSTIC VIGENT I URBANITZACIÓ**

### **SISENA.- PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE**

#### **6.1.- Patrimoni municipal de sòl i habitatge**

Aquesta finca és patrimoni municipal de sòl i habitatge, i per tant, ha de complir la finalitat de ser destinada a la construcció i promoció d'habitatges de pisos de protecció pública, segons el previst en la memòria aprovada al punt segon de l'Acord de l'Ajuntament Ple de data de 28 d'abril de 2014.

#### **6.2.- Autorització per procedir a l'alienació a favor de l'adjudicatari**

L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, mitjançant acord de la Junta de Govern Local de 9 d'abril de 2015, va autoritzar a PROCORNELLÀ a transmetre-la per títol de compravenda, amb subjecció a les mateixes condicions i finalitats regulades a l'escriptura pública de cessió gratuïta atorgada a 12 de novembre de 2014, davant el Notari Maria Blanca Rodríguez Coladas, amb el núm. 805 del seu protocol.

### 6.3.- . Obligacions del comprador

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 ha considerat convenients incloure en l'acord d'autorització, i així:
  - Els fins s'han de complir dins el termini màxim de 5 anys.
  - S'ha de mantenir la seva destinació durant 30 anys.
  - No es podrà aprovar en el termini de 5 anys, i abans d'edificar els terrenys, una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys, llevat circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2a del TRLUC.

Aquests terminis, tots ells a comptar des de 12 de novembre de 2014.

Cas que no es destini a l'ús previst o no es destini o deixi de ser-hi destinat en els terminis fixats, la finca B-8 revertirà automàticament de ple dret al Patrimoni de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, d'acord amb les condicions de l'article 50 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.

- **L'obligació de destinar la finca B-8 a la finalitat establerta en els terminis fixats**, i a no transmetre-la a terceres persones per actes *inter vius* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'Ajuntament 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'aprovés 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.

### 6.4.- Termini per sol·licitar llicència

A més a més l'adjudicatari s'obligarà a **sol·licitar llicència d'obres**, dins el termini màxim de **12 mesos**, a comptar des de la signatura del contracte privat de compravenda.

### 6.5.- 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 MIL CENT-CINQUANTA EUROS (1.150€) 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.

#### **SISENA BIS.- Promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat**

**Per imperatiu d'aquest Plec de clàusules particulars regulador** de la licitació, l'adjudicació i el contracte, l'adjudicatària caldrà que compleixi unes condicions i finalitats addicionals, més enllà de les requerides per la seva condició de patrimoni municipal de sòl i habitatge de la finca B-8, les quals es concreten, pel que fa al destí dels habitatges que integraran la promoció a desenvolupar sobre la finca, en les següents:

- a) **Els habitatges seran de lloguer protegit en règim concertat (preu màxim segons allò ofert)**, i compliran els requisits de superfícies màximes, qualitat, prestacions i destinataris admesos per la legislació sectorial aplicable al règim corresponent en cada moment.
- b) Durant el termini de 30 anys s'haurà de mantenir el destí dels habitatges a lloguer protegit, en el dit règim.
- c) L'adjudicatària haurà de trametre informació semestral a PROCORNELLÀ que acrediti el compliment del manteniment del termini d'afecció, el manteniment del destí dels habitatges a lloguer protegit, al règim, i la resta de condicions que s'hagin ofert per l'adjudicatària i acceptat per PROCORNELLÀ.
- d) En el procés i sistema d'adjudicació als drets d'arrendament dels habitatges integrants de la promoció que es construeixi sobre la finca objecte de compravenda, l'adjudicatària donarà preferència als ciutadans i ciutadanes empadronats a la ciutat de Cornellà de Llobregat. PROCORNELLÀ com a entitat que gestiona el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Cornellà de Llobregat, vetllarà pel seu compliment.

El preu màxim de lloguer dels habitatges serà el que s'hagi ofert, sempre que sigui inferior al mòdul corresponent aplicable al lloguer en règim concertat al municipi de Cornellà de Llobregat, sinó serà aquest.

A efectes informatius es deixa palès que el municipi de Cornellà de Llobregat està inclòs a la Zona geogràfica A, i el preu màxim que regeix per aquesta zona, a la data del Plec, és: 8,89 €/m2 útil.

La renda inicial aplicada es podrà actualitzar anualment segons les variacions percentuals de l'Índex de Preus al Consum (IPC).

L'arrendadora podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixen els llogaters i que siguin satisfets per l'arrendadora, així com la resta de repercussions que autoritza la vigent Llei d'arrendament urbans (LAU) i o la llei sectorial de l'habitatge.

## **TÍTOL II.- LICITACIÓ**

### **SETENA.- Objecte de la licitació**

És objecte d'aquest plec **L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT**

## **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 d'un bé immoble, **PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)**, 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 la **PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)** de **1.150.480 € (UN MILIÓ CENT-CINQUANTA MIL QUATRE-CENTS VUITANTA EUROS) més IVA.**

### **9.2.- Preu**

Per tal que pugui ser acceptada una oferta, caldrà que presenti una proposta econòmica igual o superior al tipus de licitació.

S'haurà de confirmar que el preu total ofert segons la clàusula particular tretze C.1.1. d'aquest Plec.

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

### **9.3.- Forma de pagament**

Serà la següent:

- Un 10% del preu total més IVA, s'abonarà a la signatura del contracte privat (a atorgar en el termini màxim d'un mes a comptar des de la comunicació de l'adjudicació del contracte per part de PROCORNELLÀ a l'adjudicatari).
- El 90% del preu restant més IVA, s'abonarà a la signatura de l'escriptura pública, la qual s'atorgarà dins el termini màxim de tres mesos, a comptar des de la signatura del contracte privat.

Per tant, amb anterioritat o simultàniament a la signatura de l'escriptura pública de compravenda, caldrà que l'adjudicatària hagi abonat a PROCORNELLÀ el 100% del preu de la compravenda.

#### **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 **LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)** està afecta al patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que de realitzar-se l'adjudicació al seu favor, coneixen, accepten i es comprometen a complir amb les **limitacions i condicions** que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat ha inclòs en l'acord d'autorització, així com aquelles altres que PROCORNELLÀ ha fixat en aquest Plec, pel destí de la finca al desenvolupament d'una **promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat**, les quals tindran força de llei entre les parts, 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 dotzena 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 LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT.**

**SOBRE B.- OFERTA TÈCNICA I ECONÒMICA PER A CONCÓRRER A LA LICITACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT.**

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 LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT.**

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 i el destí a una promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat, 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.
- **LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA)** està afecta al patrimoni municipal de sòl i habitatge, i que de realitzar-se l'adjudicació al seu favor, coneixen, accepten i es comprometen a complir:
  - Amb les **limitacions i condicions** que l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat ha inclòs en l'acord d'autorització.
  - Els compromisos que PROCORNELLÀ ha fixat en aquest Plec, en especial, en relació al destí de la finca al **desenvolupament d'una promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat**, que tindran força de llei entre les parts.
- S'obliga a complir el termini de sol·licitud de llicència, acceptant l'aplicació de la pena per incompliment, fixada en la quantia de 1.150 € 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
- Escripura 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'escripura 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 últims comptes anuals, o extracte dels mateixos dipositats al Registre Mercantil (exercici 2013 o 2014).

**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 2014.

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), és a dir **23.000 € (VINT-I-TRES MIL EUROS)** 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 23.000 € (VINT-I-TRES MIL EUROS) EN GARANTIA del manteniment de la proposició presentada per concórrer a la licitació PER A L'ADJUDICACIÓ PER CONCURS DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT.

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 LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT.**

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:

**B.1.- AVANTPROJECTE:** el licitador haurà de presentar un avantprojecte de l'edifici, especialment concret pel que fa a la implantació de l'edificació sobre el terreny i en la forma de resoldre l'espai porticat, l'accés per part dels vianants als habitatges i al seu aparcament des del carrer Bonavista, la implantació de l'edificabilitat comercial i el seu accés des de la zona pública porticada. La zona porticada tindrà una altura mínima de 6.00 m i només s'admetrà la col·locació de tres (3) pilars – pilastres alineats. Només s'admetrà la col·locació d'elements d'usos públics (lluminàries, papereres, bancs, ...). El paviment de l'espai porticat serà el mateix de l'espai públic adjacent i no contindrà graons de cap tipus ni variacions de pendent significatives. És a dir, es garantirà la continuïtat amb l'espai públic contigu sense barreres arquitectòniques.

Aquest avantprojecte servirà només per comprovar el compliment dels condicionants arquitectònics i urbanístics de la forma establerta en la **clàusula particular 18.1 d'aquest plec**.

**B.2.- CONDICIONS DEL LLOGUER:** el licitador caldrà que es pronunciï sobre les condicions del lloguer que tindran els habitatges que integraran la promoció d'habitatges de lloguer protegit a desenvolupar sobre la finca objecte de compravenda, abordant la "component econòmica", i la "component social", de la forma que tot seguit s'expressa:

**B.2.1.- Component econòmica:**

*R = Preu R de lloguer, expressat en ..... €/m<sup>2</sup> útil (computada segons normativa sectorial d'habitatge) al mes (no inclourà les despeses legalment repercutibles)*

Cas que el licitador vulgui establir diferents imports per a la variable R, haurà de detallar a quins habitatges es refereix, indicant el "pes" relatiu del k% de cada un dels valors Ri expressat en forma de % sobre el total de superfície comercialitzable.

En cas que el licitador ofereixi diferents valors de **R (Ri)** s'efectuarà la comparació entre les rendes mensuals RM obtingudes per al conjunt de la promoció. Per a això s'aplicarà cada import **Ri** al % de superfície comercialitzable, adoptant com a valor de superfície útil el 80% de la construïda, és a dir, el 80% de 3.285 = 2.628 m<sup>2</sup>.

$$\text{Import renda mensual RM} = \sum Ri * K\% * 2.628 \text{ (resultat en €/mes)}$$

### **B.2.2.- Component social: limitació dels ingressos de tots o part dels adjudicataris.**

Cas que el licitador opti per reservar un determinat percentatge de la promoció a població amb baixos recursos econòmics, auto-imposant-se, en aquest cas, una limitació addicional de la taula d'ingressos màxims admissibles establerta per la Generalitat de Catalunya per als habitatges de lloguer de preu concertat, el licitador ha de dividir la superfície total destinada a habitatge en diversos lots on:

- El pes en el conjunt s'expressa en **Ki%**, per als quals ofereix un lloguer tipus **Ri** determinat i es limita l'accés a interessats amb un nivell d'ingressos inferiors a **Ni** vegades de l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya, en la forma de quantificar-los determinada per la Generalitat de Catalunya mitjançant les seves disposicions reglamentàries aplicables).
  - El **Kx** % de la total superfície útil destinada a habitatge es llogarà a **Rx €/m<sup>2</sup>útil.mes**, destinat a residents empadronats a Cornellà amb uns ingressos inferiors a **Nx** vegades l'IRSC.
  - El **Ky** % de la total superfície útil destinada a habitatge es llogarà a **Ry €/m<sup>2</sup>útil.mes**, destinat a residents empadronats a Cornellà amb uns ingressos inferiors a **Ny** vegades l'IRSC.

El licitador haurà de pronunciar-se sobre la **mitjana ponderada del nivell d'ingressos màxims mitjà del a promoció (Nm)**. La fórmula per tal de determinar-lo és la següent:

$$Nm = \sum Ki * Ni$$

Els valors resultants pel "component econòmic" i el "component social", serviran per valorar les ofertes presentades pel criteri **B.2.- Condicions de lloguer**, de conformitat amb allò establert a la clàusula particular **18.1** d'aquest plec.

### **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 de  
.....amb domicili al carrer .....núm.  
.....de la ciutat de ....., codi postal ..... i amb DNI i NIF núm.  
.....expedit a .....el dia .....obrant en nom meu (o en  
representació de ..... l'empresa  
.....) i assabentat de  
la concurrència d'ofertes per a l'alienació per part de PROCORNELLA, PER TÍTOL DE COMPRAVENDA DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ

**D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT EN RÈGIM CONCERTAT** 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.- Oferta tècnica, opto a l'esmentada adjudicació, oferint les següents:

**C.1.1.- PREU DE LA COMPRAVENDA**

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

**C.1.2.- FORMA DE PAGAMENT DEL PREU DE LA COMPRAVENDA**

La forma i terminis de pagament els següents:

**1ER.-** ..... euros (en lletres i xifres) més el seu IVA, al comptat a la signatura de del contracte privat de compravenda, a atorgar dins termini màxim 1 mes des de comunicació adjudicació (mínim 10% del preu total).

**2ON.-** ..... euros (en lletres i xifres) més IVA total, al comptat (90% del preu total) a la signatura l'atorgament de l'escriptura pública (a atorgar dins termini màxim de 3 mesos des de contracte privat).

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 expés 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 PER TÍTOL DE COMPRAVENDA DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT.
- 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:

**B.1.- AVANTPROJECTE:** El licitador presentarà l'avantprojecte, el qual servirà únicament per a comprovar el compliment dels condicionats arquitectònics i urbanístics.

La valoració de l'oferta segons l'Avantprojecte, es reduirà a la comprovació del compliment dels condicionants arquitectònics i urbanístics de la finca als quals es fa esment en aquest Plec, i per tant, no es traduirà en una puntuació, sinó simplement, en una VERIFICACIÓ, de manera que l'Informe es limitarà a consignar si ha quedat **VERIFICAT** o **NO VERIFICAT** o **VERIFICAT CONDICIONAT**.

Cas que el resultat sigui NO VERIFICAT, no es podrà realitzar l'adjudicació a favor de l'oferta no verificada. Cas que el resultat sigui VERIFICAT CONDICIONAT l'adjudicació quedarà condicionada al compliment de les condicions. Cas que el resultat sigui VERIFICAT, es podrà realitzar l'adjudicació a favor de l'oferta verificada, sempre que es correspongui amb la que hagi obtingut la puntuació més alta, segons la resta de criteris establerts en aquest Plec.

**B.2.- CONDICIONS DEL LLOGUER:** es valoraran les condicions del lloguer ofertes pels licitadors, de la forma en base als dos components que s'ha fet esment en el SOBRE B.2, i que són els següents:

#### **B.2.1.- Component econòmica: preu R del lloguer, expressat en €/m<sup>2</sup>útil.mes**

***Règim de protecció: Concertat***

*Preu R de lloguer, expressat en ..... €/m<sup>2</sup> útil (computada segons normativa sectorial d'habitatge) al mes (no inclourà les despeses legalment repercutibles)*

S'admet que un licitador pugui establir diferents imports per a la variable **R**, sempre que quedi clar a quins habitatges es refereix, indicant el "pes" relatiu del **k%** de cada un dels valors **R<sub>i</sub>** expressat en forma de % sobre el total de superfície comercialitzable.

En cas que algun licitador ofereixi diferents valors de **R (Ri)** s'efectuarà la comparació entre les rendes mensuals RM obtingudes per al conjunt de la promoció. Per a això s'aplicarà cada import **Ri** al % de superfície comercialitzable, adoptant com a valor de superfície útil el 80% de la construïda, és a dir, el 80% de 3.285 = 2.628 m<sup>2</sup>.

La fórmula per calcular el RM de cada oferta és la següent:

$$\text{Import renda mensual RM} = \sum Ri * K\% * 2.628 \text{ (resultat en €/mes)}$$

### **B.2.2.- Component social: limitació dels ingressos de tots o part dels adjudicataris.**

Cas que el licitador hagi optat per reservar un determinat percentatge de la promoció a població amb baixos recursos econòmics, auto-imposant-se, en aquest cas, una limitació addicional de la taula d'ingressos màxims admissibles establerta per la Generalitat de Catalunya per als habitatges de lloguer de preu concertat, aquesta autolimitació serà objecte de bonificació en la forma següent:

Partim de la base que cada licitador ha dividit la superfície total destinada a habitatge en diversos lots on el pes en el conjunt s'expressa en **Ki%**, per als quals ofereix un lloguer tipus **Ri** determinat i limita l'accés a interessats amb un nivell d'ingressos inferiors a **Ni** vegades de l'IRSC (Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya, en la forma de quantificar-los determinada per la Generalitat de Catalunya mitjançant les seves disposicions reglamentàries aplicables).

- El **Kx %** de la total superfície útil destinada a habitatge es llogarà a **Rx €/m<sup>2</sup>útil.mes**, destinat a residents empadronats a Cornellà amb uns ingressos inferiors a **Nx** vegades l'IRSC.
- El **Ky %** de la total superfície útil destinada a habitatge es llogarà a **Ry €/m<sup>2</sup>útil.mes**, destinat a residents empadronats a Cornellà amb uns ingressos inferiors a **Ny** vegades l'IRSC.
- El valor de referència que serveix per tal d'expressar la preferència de PROCORNELLÀ és allò que s'obté com a mitjana ponderada del nivell d'ingressos màxims mitjà del a promoció (**Nm**). La fórmula per tal de determinar-lo és la següent:

$$Nm = \sum Ki * Ni$$

El Informe tècnic, puntuarà les ofertes presentades per aquest licitador per criteri B.2.- Condicions de lloguer, atorgant una puntuació per cada valor resultant RM i Nm:

- Un valor **RM** per a cada oferta, que representa **la renda mensual mitjana que ofereix**. Es considera que quan la renda mensual mitjana és menor, més gran és l'interès públic, ja que això suposa lloguers més baixos. És per això que **s'atorgarà 100 punts** pel sotscriteri **B.2.1.- Component econòmica**, a aquella oferta que obtingui el **RM més baix**, i la resta obtindran una puntuació proporcional.
- Un valor **Nm** per cada oferta, que representa **la mitjana ponderada del nivell d'ingressos màxims mitjà del a promoció**. Es considera que quan el valor Nm és menor més gran serà la limitació d'accés a les rendes altes, i per tant, major serà l'interès públic. És per això, que **s'atorgarà 100 punts** pel sotscriteri **B.2.2.- Component social**, a l'oferta que obtingui un **Nm més baix**, i la resta obtindran una puntuació proporcional.

La puntuació total pel criteri B.2.- Condicions de lloguer (**Ot**), serà la suma de la puntuació atorgada pels sotscriteris B.2.1.- Component econòmica i B.2.2.- Component social.

**Ot = punts component econòmica (màxim 100 punts) + punts component social (màxim 100 punts)**

El valor màxim que es pot obtenir pel criteri B.2.- Condicions de lloguer és de 200 punts.

### **18.2.- Criteris de valoració de l'OFERTA ECONÒMICA**

El Gerent d'administració i finances emetrà Informe que avaluarà les ofertes segons l'Oferta econòmica, en base a la informació continguda al SOBRE B-C apartat C, i atorgarà una puntuació **Oe** equivalent a **1**, si compleixen el tipus de licitació i la forma de pagament, i a **0** si no s'adeqüen al tipus de licitació i forma de pagament establert.

No s'admeten pagaments condicionats.

S'entendrà que es compleix amb el tipus de licitació i la forma de pagament, si s'oferta una proposta econòmica igual o superior al tipus de licitació, i una forma de pagament que com a mínim, proposa pagar el 10% al contracte privat i com a màxim el 90% restant, a l'escriptura pública.

### **DINOU.- Proposta de valoració final de la Mesa de contractació**

La mesa de contractació, en atenció a l'Informe tècnic i econòmic, proposarà l'assignació d'una Oferta Final **Of**, que s'obtéindrà multiplicant el valor **Oe** (Valoració segons Oferta econòmica) per la puntuació obtinguda per l'Oferta tècnica.

Per tant, **Of = Oe x Ot**.

L'oferta que obtingui un valor **Of** més alt serà la guanyadora, a favor de la qual es proposarà l'adjudicació del contracte.

En tot cas, per tal que es pugui adjudicar el contracte, caldrà que **l'Of ≥ 1**.

## **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'eleva-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 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, sempre que l'adjudicatari accepti el plec de clàusules particulars i proposi una oferta econòmica que no sigui inferior al 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 *DE LA PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT* serà en qualitat de cos cert i a preu alçat.

#### **22.2.- 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.

#### **22.3.- 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, el percentatge restant del preu total de compra (màxim 90%), més IVA.

#### **22.4.- Patrimoni municipal de sòl i habitatge**

La finca objecte de compravenda s'ha de destinar a la construcció i promoció d'habitatges de pisos de protecció pública, donada la seva condició de patrimoni municipal de sòl i habitatge.

## **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.

**Escriptura pública:** L'escriptura pública de compravenda s'atorgarà en un termini que no excedeixi els terminis màxims previstos en aquest Plec: 3 mesos, a comptar des de la signatura del contracte privat de compravenda.

Havent de presentar l'adjudicatari i en 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 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.

## **VINT-I-QUATRE.- 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 pública de compravenda.

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

## **VINT-I-CINC.- 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-SIS.- Limitacions i condicions del patrimoni públic de sòl i habitatge

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 ha considerat convenients incloure en l'acord d'autorització, i així:
  - Els fins s'ha de complir dins el termini màxim de 5 anys.
  - S'ha de mantenir la seva destinació durant 30 anys.
  - No es podrà aprovar en el termini de 5 anys, i abans d'edificar els terrenys, una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys, llevat circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2a del TRLUC.

Aquests terminis, tots ells a comptar des de 12 de novembre de 2014.

Cas que no es destini a l'ús previst o no es destini o deixi de ser-hi destinat en els terminis fixats, la finca B-8 revertirà automàticament de ple dret al Patrimoni de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, d'acord amb les condicions de l'article 50 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals.

- **L'obligació de destinar la finca B-8 a la finalitat establerta en els terminis fixats**, i a no transmetre-la a terceres persones per actes *inter vius* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'Ajuntament 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'aprovés 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.

## VINT-I-SET.- Condicions pel destí a una promoció d'habitatge lloguer protegit en règim concertat

L'adjudicatari es compromet a destinar **PARCEL·LA B-8 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON I-EST DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR MILLÀS DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT (BARCELONA) PER AL SEU DESTÍ A UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES DE LLOGUER PROTEGIT** en els termes de l'oferta presentada i aprovada per PROCORNELLÀ.

**Per imperatiu d'aquest Plec de clàusules particulars regulador** de la licitació, l'adjudicació i el contracte, l'adjudicatària caldrà que compleixi unes condicions i finalitats addicionals, més enllà de les requerides per la seva condició de patrimoni municipal de sòl i habitatge de la finca B-8, les quals es concreten, pel que fa al destí dels habitatges que integraran la promoció a desenvolupar sobre la finca, en les següents:

- e) Els habitatges seran de lloguer protegit en règim concertat (preu màxim segons allò ofert), i compliran els requisits de superfícies màximes, qualitat, prestacions i destinataris admesos per la legislació sectorial aplicable al règim corresponent en cada moment.
- f) Durant el termini de 30 anys s'haurà de mantenir el destí dels habitatges a lloguer protegit, en el dit règim.
- g) L'adjudicatària haurà de trametre informació semestral a PROCORNELLÀ que acrediti el compliment del manteniment del termini d'afecció, el manteniment del destí dels habitatges a lloguer protegit, al règim, i la resta de condicions que s'hagin ofert per l'adjudicatària i acceptat per PROCORNELLÀ.
- h) En el procés i sistema d'adjudicació als drets d'arrendament dels habitatges integrants de la promoció que es construeixi sobre la finca objecte de compravenda, l'adjudicatària donarà preferència als ciutadans i ciutadanes empadronats a la ciutat de Cornellà de Llobregat. PROCORNELLÀ com a entitat que gestiona el Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Cornellà de Llobregat, vetllarà pel seu compliment.

El preu màxim de lloguer dels habitatges serà el que s'hagi ofert, sempre que sigui inferior al mòdul corresponent aplicable al lloguer en règim concertat al municipi de Cornellà de Llobregat, sinó serà aquest.

A efectes informatius es deixa palès que el municipi de Cornellà de Llobregat està inclòs a la Zona geogràfica A, i el preu màxim que regeix per aquesta zona, a la data del Plec, és: 8,89 €/m2 útil.

La renda inicial aplicada es podrà actualitzar anualment segons les variacions percentuals de l'Índex de Preus al Consum (IPC).

L'arrendadora podrà percebre, a més de la renda inicial o revisada que correspongui, el cost real dels serveis de què gaudeixen els llogaters i que siguin satisfets per l'arrendadora, així com la resta de repercussions que autoritza la vigent Llei d'arrendament urbans (LAU) i o la llei sectorial de l'habitatge.

## VINT-I-VUIT.- RÈGIM JURÍDIC DE LA PROMOCIÓ

La finca transmesa està afecta al patrimoni municipal de sòl i habitatge, i els habitatges que formin part de l'obra nova, o formin departaments en els que s'hagi dividit l'obra nova, hauran de ser qualificats com habitatges de Protecció Oficial en règim de lloguer, segons la Llei 18/2007 de Dret a l'Habitatge.

D'acord amb la mateixa citada Llei:

1) no es podran desqualificar més que per raons d'interès públic vinculades a les necessitats de l'habitatge, que no exclouran el dret de reversió de l'Ajuntament de Cornellà.

2) s'ha de destinar a residència habitual dels llogaters.

3) s'ha d'ocupar per/pels adjudicatari/s en el termini reglamentari

4) el dret d'arrendament s'ha d'atorgar pels preu vigent del mòdul corresponent al règim de protecció (concertat com a preu màxim, segons el que hagi ofert el licitador que resulti adjudicatari), i únicament a favor d'adquirents inscrits en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial, amb Visat administratiu del contracte de lloguer. -----

5) El règim jurídic d'habitatges amb protecció oficial caldrà mantenir-lo per tot el temps que es mantingui la qualificació del sòl per a aquesta destinació i en cap cas no podrà tenir una durada inferior a la prevista en el Decret 75/2014.

## **VINT-I-NOU.- Pacte essencial de la compravenda: destí de la promoció a habitatge de lloguer protegit**

És un pacte essencial de la compravenda, el compromís de l'adjudicatària de destinar la totalitat de dels habitatges que integrin l'edificació a construir sobre la finca objecte de compravenda, a lloguer protegit en règim concertat (preu màxim, segons hagi ofertat la licitadora que resulti adjudicatària) durant el termini de 30 anys, a comptar des de la Qualificació Definitiva de la Promoció.

L'adjudicatària, per tant, haurà d'executar a les seves costes, sobre la finca objecte de compravenda, i en la seva condició de "promotor privat", una promoció d'habitatges de lloguer protegit, sota el règim ofert, el qual comportarà que en qualitat d'empresa promotora, haurà de complir les obligacions imposades per la Llei 38/1999, d'Ordenació de l'edificació, i qualsevol altre que li sigui aplicable, assumint, entre d'altres, els següents compromisos:

- a) Redactar el projecte d'obres.
- b) Sol·licitar llicència
- c) Visar el projecte per tal que sigui qualificat provisionalment com una promoció d'habitatges de lloguer protegit en el règim ofert (concertat, com a preu màxim, segons el que hagi ofert el licitador adjudicatari).
- d) Construir, a les seves costes l'edifici.
- e) Vetllar pel compliment de les obligacions que es derivin dels contractes d'obres que subscrigui en execució de les obres corresponents al projecte d'obres aprovat.
- f) Subscriure Acta de Recepció d'Obra.
- g) Subscriure assegurança decennal, prevista en l'article 19.1 c) de la Llei d'ordenació de l'edificació.
- h) Tramitar i aconseguir la Qualificació definitiva com una promoció d'habitatges de lloguer protegit en el règim ofert.
- i) Atorgar escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal
- j) Atorgar Acta de protocol·lització del Certificat final d'obra, incorporant còpia de l'assegurança decennal i del llibre de l'edifici.
- k) Entregar la documentació d'obra executada, o qualsevol altre document exigible per les administracions públiques.
- l) Fer-se càrrec de la gestió ordinària dels lloguers, i del manteniment ordinari de l'edifici.
- m) Atorgar tants documents públics i privats com siguin necessaris per al bon fi de la promoció.

## **TRENTA.- Quantia compensatòria a favor de PROCORNELLÀ en cas d'incompliment del règim de lloguer compromès**

En ser un pacte essencial de la compravenda, el destí de la finca a la construcció d'una promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat (preu màxim, segons allò ofert), PROCORNELLÀ, quedarà facultada de forma irrevocable per tal de comprovar que l'adjudicatària porta a bon fi la promoció, qualifica provisionalment i definitivament els habitatges com de lloguer protegit, i atorga contractes de lloguer i percep rendes, adequades al règim de qualificació, i adequades al compromès davant de PROCORNELLÀ.

PROCORNELLÀ quedarà facultada durant el desenvolupament de la promoció per l'adjudicatària i en posterioritat, durant el termini de 30 anys a comptar des de la qualificació definitiva, per comprovar el compliment dels compromisos assumits, davant de qualsevol administració, registre, o inclòs demanant informació directament als llogaters.

En cas que es detectin incompliments, PROCORNELLÀ tindrà dret a reclamar a l'adjudicatària, o qualsevol altra persona física o jurídica que sigui titular en cada moment de la totalitat o part de l'edifici o els seus habitatges, una quantia equivalent al doble de la renda percebuda de més pel propietari per cadascun dels habitatges en els quals s'estigui cobrant una renda superior al règim compromès.

Aquesta quantia serà reclamada dins el mes següent en què s'hagués tingut coneixement de l'incompliment, addicionant-se els imports successius que en el seu cas es generessin durant la reclamació, i presentant-se la reclamació directament contra aquell que consti com a titular registral dels béns en relació als quals es cobrés un excés de renda.

#### **TRENTA-UNA.- Quantia compensatòria pel cas no qualificació/ desqualificació anterior als 30 anys/ o canvi de règim de lloguer a venda abans dels 30 anys**

En ser un pacte essencial de la compravenda, el destí de la finca a la construcció d'una promoció d'habitatges de lloguer protegit en règim concertat (preu màxim, segons allò ofert), el licitador adjudicatari haurà de mantenir els habitatges integrants de la promoció a construir, en règim de lloguer protegit durant els 30 anys compromesos, a comptar des de la qualificació definitiva.

Cas que l'adjudicatari o la persona física o jurídica de que en porti causa no qualifiqui la promoció, o tot i qualificar-la, la desqualifiqui amb anterioritat al termini de 30 anys compromès, o canviï el règim de lloguer pel de venda, amb anterioritat a la finalització d'aquest termini, PROCORNELLÀ tindrà dret a percebre una quantia compensatòria, a determinar en funció del doble del benefici il·legítim que hagués percebut l'adjudicatària o la persona física o jurídica de que en porti causa, per virtut de l'incompliment en el que hagués incorregut.

#### **TRENTA-DUES.- 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.

#### **TRENTA-TRES.- 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 notariales, 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.

S'estableix de forma expressa que serà de compte i càrrec de l'adjudicatari de la finca, la part proporcional de l'IBI i Recàrrec Metropolità des del dia següent a la signatura del contracte privat.

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, incloses les costes i honoraris d'advocat i procurador.

#### **TRENTA-QUATRE.- 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 (PROCORNELLA), 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-CINC.- 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, 8 de maig de 2015.