Ajuntament de Sabadell

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE REGIRÀN L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE PER A LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ D'UN DRET REAL DE SUPERFÍCIE SOBRE UNA PARCEL·LA MUNICIPAL, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC.

CONTINGUT

I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Clàusula 1. Objecte i finalitat del procediment.
Clàusula 2. Naturalesa i règim jurídic aplicable del contracte.
Clàusula 3. Accés al perfil del contractant.
Clàusula 4. Mitjans de notificació i de comunicació.
Clàusula 5. Divisió en lots.
Clàusula 6. Admissió de variants.
Clàusula 7. Pressupost base de licitació.
Clàusula 8. Valor estimat del contracte (VEC).
Clàusula 9. Import del preu del dret de superfície.
Clàusula 10. Règim de pagaments.
Clàusula 11. Durada i vigència del dret de superfície.

II. EFECTES, COMPLIMENT I EXTINCIÓ DEL DRET

Clàusula 12. Drets i potestats de l'Ajuntament de Sabadell.
Clàusula 13. Obligacions de l'Ajuntament de Sabadell.
Clàusula 14. Drets de la part superficiària.
Clàusula 15. Obligacions de la part superficiària.
Clàusula 16. Despeses i impostos.
Clàusula 17. Activitat a desenvolupar a la parcel·la gravada.
Clàusula 18. Obres, instal·lacions i edificabilitat.
Clàusula 19. Hipoteca del dret de superfície.
Clàusula 20. Risc i ventura de l'adjudicatari.
Clàusula 21. Assegurances.
Clàusula 22. Resolució d'incidències.
Clàusula 23. Cessió del dret.
Clàusula 24. Causes d'extinció del dret de superfície.
Clàusula 25. Efectes de l'extinció del dret de superfície.
Clàusula 26. Reversió.
Clàusula 27. Confidencialitat i protecció de dades.

III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Clàusula 28. Procediment obert.
Clàusula 29. Mesa de contractació.
Clàusula 30. Capacitat per a licitar.
Clàusula 31. Solvències.
Clàusula 32. Garanties.
Clàusula 33. Presentació de proposicions.
Clàusula 34. Contingut de les proposicions.
Clàusula 35. Confidencialitat de les ofertes dels licitadors.
Clàusula 36. Esmena de documents.
Clàusula 37. Obertura i examen de proposicions.
Clàusula 38. Criteris d'adjudicació.
Clàusula 39. Classificació d'ofertes.
Clàusula 40. Adjudicació.
Clàusula 41. Formalització del dret de superfície.
Clàusula 42. Modificacions del contracte.
Clàusula 43. Integritat i col·lusió d'interessos.

IV. DISPOSICIONS FINALS

Clàusula 44. Jurisdicció.
Clàusula 45. Interpretació del contracte.
Clàusula 46. Recursos

I. CONSIDERACIONS DE CARÀCTER GENERAL

Clàusula 1. Objecte i finalitat del procediment.

1. L'objecte d'aquest plec és la regulació del procediment per a la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície, en un únic lot, sobre la parcel·la edificable ubicada a Sabadell que es descriurà al punt 3 d'aquesta clàusula, de caràcter patrimonial, i de titularitat de l'Ajuntament de Sabadell.

2. La finalitat que persegueix aquest procediment per a la constitució d'un dret de superfície sobre una parcel·la municipal és l'obtenció de la màxima rendibilitat en l'explotació i aprofitament d'aquesta parcel·la per part de l'Ajuntament de Sabadell, a la vegada que es pretén fomentar l'activitat econòmica i empresarial de la ciutat i dotar la població d'Habitatges de Protecció oficial en regim de lloguer.

3. La parcel·la susceptible de ser gravada amb un dret real de superfície està situada al carrer de Costabona número 31-33, té **2.553,81 m²** i té la següent descripció:

Descripció registral: "URBANA. PARCEL·LA en aquesta ciutat de Sabadell, dins l'àmbit del polígon del sector Roureda, de figura rectangular, de 2.553,81 metres quadrats de superfície, amb un sostre edificable de 6.638 metres quadrats st, qualificada urbanísticament com a zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit (clau 2-3HP) en règim d'arrendament amb un sostre mínim comercial de 2.500 metres quadrats. Té els següents límits: al Nord-oest i Sud-oest amb finca resultant R9 de sistema viari local; al Nord-est amb finca resultant R8 de

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

sistema viari local que s'incorpora al carrer Costabona i al Sud-est amb finca resultant R6 destinada a sistema d'espais lliures locals."
Títol d'adquisició: Subrogació real en virtut del projecte de reparcel·lació.
Dades registrals: La finca està inscrita en el Registre de la propietat número 1 de Sabadell, Finca 90.196.
Referència cadastral: Pendent d'inscripció cadastral.
Qualificació urbanística: Els terrenys formen la Unitat d'Edificació 3 (U.E.3) qualificats com a Zona residencial en volumetries de front amb habitatge protegit, clau 2-3HP.
Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf III1/3.396 com a bé Patrimonial, Immoble.
Usos admesos: Ús dominant: Plurihabitatge protegit. Usos compatibles: Comerç (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m² SV), Comerç singular (petits, mitjans i gran establiments (PEC / MEC / GEC) < 2.500 m² SV), Oficines i serveis, Restauració, Recreatiu, limitat al sub-ús recreatiu d'oci definit a la MPG-127, Indústria artesanal, Aparcament, Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Cultural, Associatiu, Serveis urbans, Tecnològic, Allotjament universitari.
Els usos comercial i de restauració que requereixin d'espai de distribució de mercaderies hauran de reservar espai dins del local (mínim del 6% de la superfície útil i no menys de 5 m²) per a l'aprovisionament de mercaderies i productes.
Conforme al que disposa la normativa del PGMOS, caldrà disposar d'una reserva de places d'aparcament en funció de l'ús al qual es destini l'edificació. Per l'ús residencial, caldrà preveure una plaça pels habitatges de superfície útil igual o menor a 90 m². En edificis mixtes d'habitatges i d'altres usos no definits, com el comercial, caldrà reservar per a cada 60 m² de superfície útil destinada a aquests usos. Les necessitats de la U.E.1 podran ser cobertes parcialment per l'aparcament de la U.E.3.
Condicions d'edificació:
Tipus d'ordenació de l'edificació: Volumetria específica
A la U.E.3 li correspon un sostre màxim de 6.638 m² que s'ha de destinar a habitatge de protecció oficial amb un mínim 2.500 m² que s'han de destinar a ús comercial.
Les condicions d'edificació són les que s'assenyalen en els plànols O-2 Planejament proposat. Condicions d'edificació i O-3. Planejament proposat. Condicions d'edificació. Perfils reguladors, que s'acompanyen.
La part no edificada en planta baixa de la U.E.3 al carrer de Costabona cantonada Lles tindrà servitud d'ús públic que permeti la circulació de persones.

Càrregues: En virtut del projecte de reparcel·lació del Sector de la Roureda del terme municipal de Sabadell, aquesta finca afecta, amb caràcter real, al pagament del compte de liquidació provisional en la quantia d'UN MILIÓ CENT-DOS MIL NOU-CENTS CINQUANTA EUROS I DISSET CÈNTIMS, dels quals un milió setanta-nou mil dos-cents trenta-dos euros i cinquanta-un cèntims corresponen a despeses d'urbanització i vint-i-tres mil set-cents disset euros i seixanta-set cèntims, a les diferències d'aprofitament, i en el seu dia, al saldo definitiu del compte de liquidació

dels costos que a l'efecte s'aprovin. Queda afecta al pagament del 21,06% dels costos d'urbanització. Segons resulta de la inscripció 1a.

S'adjunta plànol de la parcel·la objecte del present procediment com a ANNEX 1.

4. L'aprofitament del dret de superfície a constituir ha de contemplar necessàriament els mínims d'ús comercial de 2500 m ² i d'Habitatge de Protecció Oficial en règim de lloguer de 2400 m². La construcció del subsòl necessàriament dotarà l'edifici de les places d'aparcament vinculades a us comercial i a habitatge que preveu la Ordenança Municipal reguladora de l'edificació (OMRE), i ambdues superfícies d'aparcament s'hauran de distribuir de manera que permetin la gestió diferenciada.

5.La parcel·la es troba dins de la trama urbana del polígon de la Roureda, i la seva qualificació és de volumetries en front (clau 2-3HP), permetent uns usos específics vinculats a l'habitatge protegit i el comerç, oci o serveis dins del municipi. La superfície de la parcel·la de 2.553,81 m², la fa versàtil per enquibir-hi qualsevol dels usos permesos, de manera que és de preveure que pugui generar demanda i, per tant, recursos per a la corporació.

Clàusula 2. Naturalesa jurídica i règim jurídic aplicable del contracte.

1. La naturalesa jurídica de la vinculació que relacionarà l'adjudicatari amb l'Ajuntament de Sabadell és la constitució i transmissió, a títol onerós, d'un dret real de superfície, que es formalitzarà en escriptura pública, sobre la parcel·la indicada a la clàusula anterior, que s'adjudicarà mitjançant procediment obert, pel qual qualsevol persona interessada podrà presentar una oferta, d'acord amb el què preveu l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, que té caràcter de legislació bàsica segons el què disposa la Disposició Final 2ª, apartat 5, de l'esmentat text legal.

2. La constitució del dret de superfície sobre aquesta parcel·la s'adjudicarà salvaguardant el dret de propietat i sense perjudici de tercers i no es podrà traspassar ni cedir el dret que confereix sense prèvia autorització expressa de l'Ajuntament de Sabadell.

3. Pel contracte que es subscrigui a l'empara del present Plec, tindran caràcter contractual els següents documents:

a) El present Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP).
b) La resta d'annexos que s'adjunten al Plec de Clàusules Administratives Particulars, una vegada complimentats i degudament signats pels licitadors.
c) L'oferta econòmica i tècnica que resulti adjudicatària.
d) El document de formalització del contracte.

En cas de discrepància entre els diferents documents contractuals no salvable per mitjà d'una interpretació sistemàtica dels mateixos, prevaldrà l'establert al Plec de Clàusules Administratives Particulars.

4. Per tot allò no previst en aquest Plec, regirà la normativa aplicable que es relaciona a continuació:

- Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP), en aquells preceptes que tinguin la consideració de bàsics de conformitat amb el què disposa la Disposició Final 2ª, apartat 5.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

- Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pels quals s'aprova el Reglament General de la LPAP (RLPAP), en quant als preceptes que tinguin la consideració de bàsics.
- Codi Civil (CC).
- Llibre 5è del Codi Civil de Catalunya (CCCat), relatiu als drets reals.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases del Règim Local (LBRL).
- Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
- Les ordenances i els reglaments de la Corporació, els acords i les resolucions sobre el règim d'atribució de competències i les Bases d'Execució del Pressupost.

5. En cas de contradicció entre aquest Plec i la normativa vigent, s'aplicarà preferentment la normativa vigent, la qual també suplirà les omissions, mancances o deficiències que pugui tenir aquest Plec.

6. El desconeixement de les clàusules d'aquest Plec en qualsevol dels seus termes, o dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació, no eximeix a l'adjudicatari de l'obligació de complir-les.

Clàusula 3. Accés al perfil del contractant.

1. La informació relativa al present contracte que hagi de ser publicada, es durà a terme mitjançant el perfil del contractant, accessible a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública de la Generalitat de Catalunya, i es podrà consultar en la següent adreça electrònica:

https://Accés al perfil de contractant Ajuntament de Sabadell

2. A través de la plataforma de licitació electrònica Pixelware o del correu electrònic patrimoni@ajsabadell.cat , els interessats podran sol·licitar informació addicional sobre els plecs i altra documentació complementaria, o plantejar consultes o aclariments específics sobre aspectes de la licitació. Aquestes consultes han de ser formulades

almenys amb 5 dies hàbils d'antelació a la finalització del termini per presentar ofertes i seran resoltes i publicades no més tard del tercer dia hàbil anterior a la finalització de l'esmentat termini. Les preguntes i respostes seran públiques, restant a disposició de tots els interessats fins a la finalització dels corresponents contractes. Les respostes tindran caràcter vinculant per l'òrgan de contractació. No es donarà resposta a aquelles preguntes que es formulin fora del termini estipulat anteriorment.

3. L'òrgan de contractació no estarà obligat a atendre les sol·licituds de remissió de Plecs i documentació complementaria que sigui accessible a través del perfil del contractant de l'Ajuntament de Sabadell.

Clàusula 4. Mitjans de notificació i de comunicació.

1. D'acord amb la Disposició addicional 15 de la LCSP, la tramitació d'aquesta licitació comporta la pràctica de les notificacions i comunicacions que en derivin per mitjans exclusivament electrònics.

2. Els terminis a comptar des de la notificació es computaran des de la data d'enviament de la mateixa o de l'avís de notificació, si és mitjançant compareixença electrònica, sempre que l'acte objecte de notificació s'hagi publicat el mateix dia al perfil del contractant de l'òrgan de contractació. En cas contrari, els terminis s'han de computar des de la recepció de la notificació per part de l'interessat.

3. El termini per a considerar rebutjada la notificació electrònica, amb els efectes previstos a l'article 41.5 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, serà de 10 dies naturals computats des de que es tingui constància de la seva posada a disposició a l'interessat sense que accedeixi al seu contingut, excepte que d'ofici o a instància del destinatari es comprovi la impossibilitat tècnica o material de l'accés.

Clàusula 5. Divisió en lots.

Atès que l'objecte del present procediment de contractació és una única parcel·la, inclosa dins del mateix nº d'inventari i qualificació urbanística, no s'escau la divisió en lots del contracte. Per tant, la finca sobre la que es constituirà el dret de superfície formarà un únic lot.

Clàusula 6. Admissió de variants.

En aquest procediment no s'admetran variants.

Clàusula 7. Pressupost base de licitació.

1. El pressupost de licitació del contracte és el que s'indica a continuació. Pel càlcul del pressupost base de licitació s'ha tingut en compte l'informe tècnic de valoració del dret de superfície per 75 anys, afegint-hi l'Impost sobre el Valor Afegit vigent – IVA –.

Import	Tipus d'IVA aplicable: 21 % Import IVA	Pressupost de licitació (IVA inclòs)
5.000.000 €	1.050.000 €	**6.050.000 €**

2. Les ofertes econòmiques es realitzaran a l'alça, sense que puguin ser inferiors al preu de sortida. Sobre aquesta quantitat hauran de presentar oferta els licitadors, igualant o incrementant en la seva oferta l'esmentada quantitat. Per tant, no s'admetran les ofertes que no arribin a dita quantia.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Clàusula 8. Valor estimat del contracte (VEC).

1. El valor estimat del contracte és el que s'indica a continuació. S'ha tingut en compte per seleccionar el procediment de licitació aplicable a aquest contracte i a la publicitat a què s'ha de sotmetre.

Pressupost base de licitació (sense IVA)	5.000.000 €
Import de les modificacions previstes amb cost econòmic (sense IVA)	0 €
Import de les eventuals pròrrogues (sense IVA)	0 €
Import altres conceptes (sense IVA)	0 €
Total del valor estimat	5.000.000 **€**
Mètode de càlcul: Com que no hi ha cap normativa que fixi la manera en com s'ha de valorar el dret de superfície, s'ha valorat en l'actualització dels fluxos de caixa (CF) esperats durant tot el període de concessió, actualitzats. Donat que el termini de vigència màxim previst pel dret de superfície és de 75 anys, per utilitzar un valor d'IPC comparable, utilitzarem el valor mitjà previst de l'IPC del 2 % anual. D'aquesta manera, el valor total del dret de superfície s'obté sobre el càlcul de la previsió de rendibilitat de les explotacions de la construcció a realitzar en exercici del dret de superfície constituït. En aquest càlcul no s'ha inclòs l'IVA.	

2. Els ingressos municipals procedents d'aquest dret de superfície només podran destinar-se a finançament d'operacions de capital i no a despesa corrent.

Clàusula 9. Import del preu del dret de superfície.

1. La constitució del dret de superfície genera l'obligació essencial del superficiari de satisfer, a favor de l'Ajuntament de Sabadell, un cànon que s'abonarà de forma íntegra i d'una sola vegada en el moment de formalització del dret.

Alhora comportarà pel superficiari el deure d'assumir al seu càrrec les quotes d'urbanització associades a la parcel·la.

2. La parcel·la que conforma el Lot únic té un preu de sortida que no inclou l'IVA. Les ofertes presentades hauran d'igualar o millorar aquest preu de sortida i, el preu del cànon serà el que resulti de l'import proposat per part del licitador que sigui adjudicatari, d'acord amb la seva oferta, que ha d'indicar sempre, com a partida independent, l'import de l'IVA. Els licitadors que presentin ofertes amb un cànon

inferior al que s'estableix en el següent apartat seran automàticament descartats del procediment de contractació.

3. El preu de sortida de la totalitat del dret, que s'ha d'igualar o millorar a l'alça, és el següent:

- **LOT ÚNIC** **5.000.000 Euros**

4. Aquest preu de sortida del cànon ha estat calculat d'acord amb els informes tècnics emesos en el marc del present procediment i atenent el valor, les característiques, les condicions de la parcel·la i la rendibilitat dels aprofitaments de que és susceptible. En tot cas, l'import del cànon no inclou la despesa corresponent a l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) que grava la parcel·la, i que anirà a càrrec del superficiari.

Clàusula 10. Règim de pagaments.

1. El cànon resultant s'abonarà de forma íntegra i d'una sola vegada en el moment en què s'iniciï la vigència del dret, que es regula a l'apartat 5 de la clàusula 11.
Un cop declarada l'obra nova i divisió horitzontal es calcularan tres àrees constructives.

A) La ocupada per les superfícies d'usos diferents als d'habitatge.
B) La ocupada pels habitatges de Protecció Oficial
C) Les superfícies comunes a A i B i els pàrquings

En la proporció a les superfícies construïdes de A i B es determinarà l'abast de les garanties constituïdes per cada un dels àmbits i la repercussió del cànon total abonat, si s'escau.

2. El superficiari assumirà el pagament de les despeses d'urbanització que corresponguin a la finca sobre la que es constitueix el dret de superfície.

3. El superficiari assumirà el pagament dels impostos i taxes als que legalment vingui obligat, com per exemple, l'Impost per Actes Jurídics Documentats (AJD), l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) o l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), Recollida d'escombraries, i d'altres corresponent a la finca, inclosa la construcció, quan s'escaigui.

4. El superficiari assumirà el pagament de les despeses, gravàmens i honoraris que s'escaiguin per dur a terme la declaració d'obra nova i inscripció registral de les unitats registrals que s'originin en l'execució del dret de superfície.

5. El superficiari assumirà el pagament dels impostos i taxes als que legalment vingui obligat referits a totes i cada una de les finques originades en l'execució del dret de superfície. Sens perjudici dels seu dret de repercussió en els eventuals explotadors o llogaters, si s'escau.

Clàusula 11. Durada i vigència del dret de superfície.

1. La durada del dret de superfície que es formalitzarà serà la que determini l'acord d'adjudicació del concurs, sense que hi hagi possibilitat que s'estableixin pròrrogues que ampliïn aquest termini una vegada finalitzat.

2. En cap cas, el dret de superfície podrà tenir una durada superior a **75 anys**, període que s'ha considerat que s'haurà amortitzat el cost de la construcció o instal·lació. Aquells licitadors que ofereixin una millora de la durada del dret a la baixa, obtindran

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

una major puntuació, la fórmula emprada de la qual es detallarà a la clàusula 38ª d'aquest Plec.

3. El dret de superfície s'estableix amb la condició de que, si no es destina a les activitats previstes, d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació, en el termini de 5 anys a comptar des de l'atorgament de la corresponent escriptura de constitució del dret de superfície, o no es manté el seu ús, tret d'autorització expressa de l'Ajuntament, durant el període que duri l'esmentat dret, s'extingirà el mateix i revertirà a l'Ajuntament de Sabadell.

4. Finalitzat el termini del dret de superfície, bé pel transcurs del temps pel qual es constitueix o bé per circumstàncies extraordinàries, se'n produirà la reversió a favor de l'Ajuntament de Sabadell, o per l'entitat que en aquell moment el substitueixi, en els termes previstos en aquest Plec i en un bon estat d'ús i conservació, sense obligació de satisfer cap indemnització al superficiari, de conformitat amb el què es preveu a l'article 564-6.2 del CCCat.

5. A efectes de còmput de terminis, la vigència del dret de superfície s'iniciarà a la data de formalització de l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície esmentat.

Així mateix, el contracte s'entendrà extingit en el moment en que sigui ferma la resolució de l'òrgan competent acordant l'extinció del dret, amb els efectes que s'escaiguin, conforme el què estableix la clàusula 24 d'aquest Plec.

6. Pel cas de renúncia, la part superficiària haurà de comunicar de forma fefaent i per escrit la voluntat d'extingir anticipadament el dret amb almenys 6 mesos d'antelació. En cas d'incompliment d'aquest preavís, no es retornarà la garantia constituïda, sense perjudici de les altres responsabilitats en què hagi pogut incórrer, en concepte de penalitat. El preavís començarà a tenir efecte el dia 1 del mes següent al que s'hagi efectuat.

Aquesta renuncia pot ser parcial referida als conjunts formats per les finques resultants d'ús diferent al d'habitatge i el pàrquing o pàrquings que tinguin afectes i el conjunt format pels Habitatges de Protecció Oficial i els pàrquings que tinguin afectes.

II. EFECTES, COMPLIMENT I EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 12. Drets i potestats de l'Ajuntament de Sabadell.

L'Ajuntament de Sabadell, a més de les potestats que es deriven de les establertes en el present Plec de condicions, disposarà dels següents drets i potestats:

a) Controlar que l'adjudicatari realitzi les activitats a les quals es destinarà la parcel·la sobre la que es constituirà el dret de superfície d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació.
b) Interpretar els plecs i resoldre els dubtes que ofereixi el seu compliment.
c) Percebre els ingressos i altres despeses imputables al superficiari, segons el què es preveu en aquest Plec.
d) Recuperar total o parcialment el dret de superfície i les construccions realitzades en llur exercici.
e) Qualsevol altre que estableixi la legislació vigent.

Clàusula 13. Obligacions de l'Ajuntament de Sabadell.

L'Ajuntament de Sabadell, a més de les obligacions que se'n derivin de l'establert en les demés clàusules d'aquest Plec, tindrà les següents:

a) Posar a disposició de l'adjudicatari la parcel·la objecte del present procediment. Complir amb les obligacions derivades del present plec i de les disposicions legals que siguin d'aplicació.
c) Col·laborar amb l'adjudicatari en resoldre qualsevol pertorbació que es pugui produir en la utilització de la parcel·la sobre la que es constitueix el dret.

Clàusula 14. Drets de la part superficiària.

L'adjudicatari, a més dels drets que se'n derivin de l'establert en les demés clàusules d'aquest Plec, tindrà els següents drets durant el termini de vigència del dret de superfície:

a) L'atribució de la propietat temporal i separada de l'edificació construïda mentre duri el termini de vigència del dret de superfície.
b) Posseir i fer ús de la parcel·la objecte d'aquesta licitació sense que es puguin produir altres pertorbacions en la seva utilització que les previstes en aquest Plec o en la normativa legal vigent.
c) Realitzar les obres que consideri necessàries per a realitzar l'activitat a la qual es destinarà la parcel·la d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació. Queda al seu càrrec obtenir tots els permisos i fer la seva activitat d'acord amb la normativa legal vigent.
d) Utilitzar i explotar l'edificació construïda, assumint el risc econòmic de la seva gestió amb la continuïtat i en els termes establerts en aquest plec i en l'oferta formulada per ell i aprovada en el procediment d'adjudicació.
e) Ocupar els habitatges de Protecció Oficial construïts en funció del Registre de sol·licitants d'HPO de lloguer mantinguda per l'empresa municipal d'habitatge Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. o la que la pugui substituir durant la vigència del contracte.
f) Constituir un dret real d'hipoteca sobre el dret de superfície, prèvia autorització expressa de l'Ajuntament, per a finançar única i exclusivament la construcció de l'edificació, en els termes que s'indiquen a la clàusula 19 d'aquest Plec. La duració de la hipoteca no podrà ser superior a la meitat dels anys pels quals es constitueixi el dret de superfície i, un cop construïda l'edificació i determinades les unitats registrals resultants s'haurà de distribuir per cada una d'elles o, com a mínim, separadament pel conjunt d'habitatges i locals comercials.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Clàusula 15. Obligacions de la part superficiària.

L'adjudicatari, a més dels deures que se'n derivin de l'establert en les demés clàusules d'aquest Plec, tindran les següents obligacions:

a) Tramitar la formalització de l'escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notarials, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat en un termini màxim de 2 mesos a comptar de l'endemà de la notificació de l'adjudicació.
b) Obtenir les corresponents autoritzacions administratives necessàries de l'Ajuntament de Sabadell per a dur a terme qualsevol tipus d'obra, que seran íntegrament a càrrec i a compte seu.
c) Contractar una pòlissa d'assegurança per tal de cobrir la responsabilitat civil que pugui derivar-se d'accidents esdevinguts al solar.
d) Realitzar, al seu risc i ventura, les actuacions tècniques i obres de construcció a la parcel·la objecte del contracte en els termes reflectits al present Plec i a la resta de la documentació que conforma aquest procediment, així com a l'oferta presentada per l'adjudicatari.
e) Executar, com a mínim, l'aprofitament previst a la clàusula 1, apartat 4, d'aquest plec de clàusules administratives.
f) Realitzar les gestions i projectes que resultin necessaris per a la legalització de les instal·lacions i subministraments dels edificis, així com la seva contractació general. En aquest sentit, la part superficiària haurà d'assumir les despeses i les taxes municipals que es derivin d'aquesta actuació.
g) Complir les disposicions vigents en matèria laboral, de Seguretat Social, de seguretat i salut en el treball i de protecció del medi ambient. A més, respondrà de quantes obligacions li vinguin imposades pel seu caràcter d'empleador, així com del compliment de totes les normes que regulin i despleguin la relació laboral o d'altre tipus existent.
h) Obtenir les corresponents autoritzacions administratives necessàries per exercir les diferents activitats a que es destinin els espais no destinats a habitatge.
i) Complir íntegrament les disposicions contingudes en aquest Plec, així com en la resta de documentació que conforma el procediment.
j) Un cop finalitzada la construcció, el superficiari formularà proposta de declaració d'obra nova i divisió horitzontal de manera que es conformin de manera diferenciada la zona destinada a Habitatges de Protecció Oficial (inclòs el pàrquing dels habitatges) i la resta de l'edificació, sens perjudici de la utilització compartida de zones comunes. Aquesta proposta haurà de ser validada per l'Ajuntament qui, a tal efecte disposarà de dos mesos,

transcorreguts el quals s'entendrà confirmada tàcitament. El superficiari assumirà tots els costos que es derivin de l'esmentada formalització i inscripció en el Registre de la Propietat.

k) Ocupar per lloguer els habitatges de protecció oficial construïts en funció del Registre de sol·licitants d'HPO de lloguer mantinguda per l'empresa municipal d'habitatge Habitatges Municipals de Sabadell, S.A. o la que la pugui substituir durant la vigència del contracte
l) Comunicar anualment a l'Ajuntament el detall d'ocupació dels habitatges de protecció oficial edificats en virtut del dret de superfície que ostenta.
m) Retornar a l'Ajuntament, com a propietari de les finques gravades, la construcció efectuada, un cop s'hagi extingit el dret, en bon estat d'ús i conservació

Clàusula 16. Despeses i impostos.

Seran a càrrec de la part adjudicatària:

a) Les despeses de publicitat de la licitació, si n'hi ha.
b) L'IBI que recaigui sobre la finca o finques resultants gravades.
c) Totes les despeses, drets i tributs (taxes i impostos) que es derivin de l'atorgament de l'escriptura de constitució del dret, d'obra nova, de la seva inscripció registral i totes les que es produeixin a partir de la signatura de l'escriptura.
d) Despeses originades per les autoritzacions, permisos i llicències urbanístiques.
e) Totes les despeses derivades de la gestió, utilització i explotació de les finques resultants, manteniment i conservació de les mateixes, sens perjudici que puguin ser objecte de contractació directa pels tercers llogaters dels habitatges o explotadors dels locals.

Clàusula 17. Activitat a desenvolupar a la parcel·la gravada.

1. L'activitat econòmica que s'haurà de desenvolupar a la parcel·la gravada serà d'acord amb l'oferta formulada al procediment d'adjudicació, que haurà de ser de la idoneïtat i qualitat adequada al lloc a ocupar i caldrà mantenir-lo al llarg del termini de vigència del dret. La desviació de l'activitat sense el consentiment exprés de l'Ajuntament donarà lloc a l'extinció anticipada del dret.

Respecte al conjunt format pels Habitatges de Protecció Oficial s'entendrà que s'ha produït desviació de l'activitat quan en un any natural l'ocupació mitjana sigui inferior al 80 %.

2. L'Ajuntament no assumirà cap tipus de responsabilitat sobre l'activitat, més enllà de les que li corresponguin com a administració.

Clàusula 18. Obres, instal·lacions i edificabilitat.

1. El dret de superfície suposa una separació entre la propietat d'allò que s'haurà de construir i el terreny o el sòl en què es fa. Així, l'Ajuntament de Sabadell conservarà la propietat del sòl i el superficiari haurà de realitzar, al seu càrrec, totes les obres de construcció, d'adequació i d'instal·lació necessàries per tal de posar l'activitat a desenvolupar a la parcel·la gravada en funcionament, d'acord amb la legislació vigent.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

2. L'Ajuntament tindrà, respecte a totes aquestes actuacions, els deures i prerrogatives que li corresponen legalment, que no es veuran de cap manera modificades per la seva condició de propietari.

Clàusula 19. Hipoteca del dret de superfície.

1. El titular del dret de superfície, prèvia autorització expressa per part de l'Ajuntament, podrà sol·licitar la constitució d'hipoteca sobre el dret de superfície la duració de la qual no podrà excedir la meitat del temps de durada del dret de superfície que es constitueixi. L'Ajuntament de Sabadell, prèviament a la subscripció de l'escriptura d'hipoteca per part del superficiari, comprovarà que aquesta compleix les exigències recollides en aquest Plec.

La responsabilitat hipotecaria s'haurà d'avenir al previst a l'article 14 f).

2. Aquesta garantia hipotecària tindrà com a finalitat assegurar la retribució del préstec concret que el superficiari assumeixi per a la realització de les construccions pertinents per a poder dur a terme l'activitat a desenvolupar a la parcel·la objecte del dret de superfície.

3. En cas d'execució hipotecària, l'adjudicatari o adjudicataris en el procediment d'execució quedaran subrogats en la posició del superficiari i, per tant, en tots els drets i obligacions que se'n derivin tant d'aquest Plec com de l'escriptura de constitució del dret, prèvia autorització de l'Ajuntament de Sabadell.

4. En tot cas, conforme el que preveu l'article 569-34.2 del CCCat, l'extinció del dret de superfície pel venciment del termini produirà l'extinció automàtica de la hipoteca constituïda sobre aquest dret, i la hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la part superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent lliurament de la construcció a l'Ajuntament.

Clàusula 20. Risc i ventura de l'adjudicatari.

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

2. L'elaboració de tots els projectes, inclosos els Projectes Executius Definitius, és responsabilitat exclusiva de l'adjudicatari. Per tant, no podrà reclamar cap tipus de compensació per les diferències d'amidaments, imprevistos, omissions o errors en els

Projectes o qualsevol altra desviació, en més o en menys, que es produeixi en l'execució.

3. Així mateix, la sola presentació d'oferta implica la declaració, per part del licitador, de:

- Haver reconegut i examinat la parcel·la objecte del present procediment.
- Haver estudiat detingudament tots els documents facilitats, i considerar-los suficients per a formular i respondre de la seva oferta.

4. D'acord amb els paràgrafs anteriors, el contracte s'entén celebrat a risc i ventura de l'adjudicatari i, per tant, qualsevol alteració que es produeixi durant la seva vigència, no donarà lloc, en cap cas, a la revisió de cap condició econòmica.

5. L'adjudicatari aportarà el personal necessari i suficient per a la realització de l'activitat indicada a la seva oferta, el qual no tindrà cap vincle de dependència, ni funcionarial, ni laboral, ni administratiu amb l'Ajuntament de Sabadell.

A l'extinció del contracte no es produirà, en cap cas, la consolidació com a personal de l'Ajuntament de les persones que hagin realitzat els treballs objecte del contracte.

Clàusula 21. Assegurances.

1. El titular del dret haurà de subscriure una pòlissa d'assegurança que cobreixi el valor real i actualitzat de la construcció que es realitzi a la parcel·la sobre la que es constitueix el dret de superfície i de les seves instal·lacions, que es mantindrà durant tota la vigència del contracte.

2. El titular del dret subscriurà una assegurança de responsabilitat civil i per riscos professionals per import mínim de 3.000.000 €

3. Haurà d'acreditar-se la constitució de les esmentades pòlisses en el moment en que estigui feta la construcció. A partir d'aleshores i durant la vigència del contracte, l'òrgan competent podrà sol·licitar del superficiari l'exhibició de la documentació corresponent a les assegurances o el lliurament de les còpies de les pòlisses o certificats de les assegurances, així com l'acreditació d'estar al corrent del seu pagament. En tot cas, seran a càrrec del superficiari tots els danys i perjudicis en què es superin els llindars fixats en les pòlisses d'assegurances, així com en els béns i riscos no coberts en les mateixes.

Clàusula 22. Resolució d'incidències.

Les incidències que puguin sorgir entre la part superficiària i l'Ajuntament durant la vigència del contracte, per diferències en la interpretació amb el què s'ha convingut o bé per la necessitat de modificar les condicions establertes, es tramitaran mitjançant expedient contradictori.

Clàusula 23. Cessió del dret.

1. Els drets i les obligacions que dimanen d'aquest contracte no poden ser transferides a un tercer, sense l'autorització prèvia i expressa per escrit de la corporació, un cop comprovat que es compleixen els requisits de l'apartat següent. El termini per notificar la resolució sobre la sol·licitud d'autorització serà de 2 mesos, transcorregut el qual s'haurà d'entendre atorgada per silenci administratiu, conforme el que preveu l'article 214.2.a) de la LCSP.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

2. Per tal que la part superficiària pugui cedir els seus drets i obligacions dimanants del contracte a tercers s'hauran de complir els requisits següents:

a) Que el nou superficiari tingui capacitat para contractar amb l'Administració i no incorri en cap causa de prohibició de contractar.

b) Que la cessió es formalitzi en escriptura pública entre adjudicatari i cessionari.

3. L'empresa cessionària quedarà subrogada en tots els drets i les obligacions que correspondrien a l'empresa que cedeix el contracte. Respecte a les garanties, les hauran de constituir el cessionari prèviament a la formalització en escriptura pública de la cessió i seran condició *sine qua non* per a la devolució de les garanties constituïdes pel cedent.

4. No es reputarà cessió el canvi produït en el superficiari com a conseqüència de la fusió, transformació o escissió de la societat superficiària.

5. Autoritzada la cessió, aquesta s'haurà de notificar fefaentment al Servei de Patrimoni de l'Ajuntament de Sabadell en el termini d'un mes des de que la mateixa s'hagi formalitzat.

Clàusula 24. Causes d'extinció del dret de superfície.

1. El dret de superfície s'extingirà, a més de per les causes generals d'extinció dels drets reals previstes a l'article 532-1 i següents del CCCat, per les següents:

a) El venciment del termini del dret.
b) Mort o incapacitat sobrevinguda del superficiari o extinció de la seva personalitat jurídica.
c) Mutu acord, en els termes que es convinguin.
d) La renúncia del superficiari, que en cap cas podrà perjudicar els drets de tercers, conforme el què es preveu a la clàusula 11 d'aquest Plec.
e) Per resolució judicial ferma que així ho declari.
f) Per trobar-se la part superficiària en situació de concurs de creditors.
g) Hipotecar el dret de superfície sense autorització prèvia i expressa de l'Ajuntament.
h) Cedir el dret a un tercer sense l'autorització prèvia de l'Ajuntament.
i) La pèrdua sobrevinguda dels requisits per contractar amb l'Administració, per incórrer el superficiari en algun dels supòsits de prohibició per contractar.
j) Destinar les instal·lacions a altres usos no permesos per l'Ajuntament, segons el que es preveu a les clàusules 11.3 i 17 d'aquest Plec.

k) No subscriure les pòlisses d'assegurances corresponents i establertes en aquest plec de clàusules, o desatendre el requeriment de l'Ajuntament de ferne entrega de la corresponent pòlissa d'assegurança en un termini de dos mesos, segons el què disposa la clàusula 21.
l) No reposar o ampliar la garantia en la quantia que correspongui en el termini de 15 dies naturals des de la seva execució, conforme el què disposa la clàusula 32 d'aquest Plec.
m) Per motiu de força major que impossibiliti o dificulti greument la continuació de l'activitat.
n) Es produirà l'extinció parcial del dret de superfície executat en la construcció dels habitatges i pàrquings adscrits als mateixos en el cas que es compleixi la condició fixada en la clàusula 17.1 d'aquest Plec.

2. L'extinció del dret de superfície comporta la reversió de la construcció a favor de l'Ajuntament, o de la persona que en sigui titular de la finca gravada, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització a la part superficiària, conforme el que estableix l'article 564-6.2 del CCCat.

3. L'extinció del dret per incompliment de l'adjudicatari suposarà la pèrdua de la garantia constituïda, sense perjudici d'altres responsabilitats en les que per raó de l'incompliment hagi pogut incórrer l'adjudicatari. En cas d'extinció parcial la pèrdua de la garantia constituïda es limitarà a l'import corresponent al dret de superfície executat que sigui objecte de recuperació, determinat conforme es disposa a la clàusula 32.2 d'aquest plec. En tot cas es considerarà incompliment de l'adjudicatari les causes previstes als apartats g), h), i), j), k) , l), i n) de l'apartat 1 d'aquesta mateixa clàusula.

4. L'extinció anticipada del dret de superfície per qualsevol causa suposarà el retorn de la part proporcional del cànon abonat a l'inici de la vigència del dret pel temps que quedi pel venciment del termini del dret. En cas d'extinció parcial, la devolució es limitarà a l'import corresponent al dret de superfície executat que sigui objecte de recuperació, determinat en proporció de la part de l'edificació recuperada, calculada d'acord amb el disposat a la clàusula 10.1 d'aquest plec. A aquests efectes, la part proporcional es calcularà per anys sencers, sense que sigui procedent fer la part proporcional per mesos i/o dies.

5. L'extinció del dret de superfície no perjudicarà els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa d'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret.

6. Atès que la construcció anirà a càrrec de la part superficiària, el dret de superfície no s'extingirà automàticament si l'esmentada construcció es perd. En aquest cas, el titular del dret la podrà reconstruir o refer.

7. El procediment per a declarar extingit el dret per les causes detallades a l'apartat primer serà el següent, excepte per a les causes previstes als apartats a) i e) l'extinció dels quals serà automàtica:

- Acord de l'òrgan competent per a acordar l'adjudicació del dret de superfície incoant el procediment per a l'extinció anticipada de l'esmentat dret.
- Audiència del superficiari per un termini de 10 dies hàbils.
- Resolució per l'òrgan competent acordant l'extinció del dret, amb els efectes que s'escaiguin. En el moment en què sigui ferma l'esmentada resolució, es considerarà extingit el dret de superfície.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Clàusula 25. Efectes de l'extinció del dret de superfície.

1. Una vegada extingit el dret de superfície, la part superficiària deixarà lliure i vàcua la parcel·la objecte del contracte o les finques construïdes en execució del dret de superfície, a disposició de l'Administració, reconeixent la potestat d'aquesta per acordar-ne i executar-ne per si mateixa el llançament. A aquests efectes es tindrà en compte allò establert a la Clàusula 26.3 d'aquest plec.

2. La superficiària tindrà l'obligació de retirar el material emmagatzemat. En cas que no es retiri s'entendrà abandonat i l'Ajuntament en podrà disposar, sens perjudici de rescabalar-se del cost de retirar-ho.

3. El règim liquidador del dret de superfície vindrà determinat pel que es prevegi en aquest Plec i en les normes de dret privat que resultin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé.

4. Així mateix, conforme el que preveu l'article 82 de la Llei Hipotecaria, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per a la cancel·lació de la inscripció del dret.

Clàusula 26. Reversió.

1. Un cop extingit el dret, per qualsevol causa o motiu, la parcel·la sobre la que s'ha gravat el dret i la construcció que s'hi hagi fet es retornarà a l'Ajuntament en bon estat de conservació i en disposició de ser usades i explotades de forma plena. Així mateix, es cancel·laran tots els drets reals i gravàmens que s'haguessin pogut constituir sobre el dret de superfície, obligant-se el superficiari a entregar les finques lliures de qualsevol càrrega, gravamen o dret personal. A aquest efecte es formalitzarà una acta de recepció entre ambdues parts. La reversió no implicarà, en cap cas, cap dret d'indemnització a favor del superficiari.

2. L'Ajuntament podrà adoptar dins dels tres anys anteriors a la devolució, si s'escau, les disposicions necessàries per tal que la reversió es faci en les condicions esmentades en els apartats anteriors. A aquest efecte, l'Ajuntament durà a terme les corresponents inspeccions de l'estat de conservació de les edificacions. Si existissin deterioraments imputables a la part superficiària, les actes d'inspecció podran servir de base per tal d'instruir el corresponent expedient en el que es concretaran les reparacions necessàries que haurà de dur a terme el superficiari en el termini que s'especifiqui a l'esmentada acta d'inspecció. En cas que el superficiari no efectuï les reparacions indicades, l'Ajuntament podrà repercutir el seu cost a aquest.

3. L'Ajuntament podrà resoldre que en la reversió dels habitatges de protecció oficial i les places de pàrquing afectes, es mantinguin els contractes de lloguer vigents. A aquest efecte, el superficiari restarà obligat a l'entrega d'aquests contractes a l'administració municipal.

4. Tret del previst en el punt 3 d'aquesta clàusula, el superficiari haurà de deixar lliure i buit el bé en el termini de 10 dies a comptar des de la notificació de l'acord pertinent, L'Ajuntament podrà procedir al desallotjament i llançament per via administrativa, en cas que l'interessat no ho faci voluntàriament, mitjançant els tràmits regulats en els articles 147 i següents del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, amb el rescabalament a l'Ajuntament, si s'escau, dels danys i perjudicis que se li puguin ocasionar.

5. Un cop s'hagi formalitzat l'acta de recepció, la part superficiària restarà alliberada de les seves obligacions de conservació de les finques revertides.

Clàusula 27. Confidencialitat i protecció de dades.

1. L'adjudicatari haurà de guardar secret respecte de les dades o antecedents que, no sent públics, estiguin relacionats amb l'objecte del contracte. Aquest deure es mantindrà durant el termini de 5 anys des de la finalització de la relació contractual.

2. L'adjudicatari s'obliga a complir amb les prescripcions que es prevegin a la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal i la seva normativa de desenvolupament, conforme el que es preveu a la Disposició addicional 25 de la LCSP.

III. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

Clàusula 28. Procediment obert.

1. L'adjudicació del contracte es tramita mitjançant el procediment obert, previst als articles 156 a 158 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

2. La present licitació es publicarà amb un anunci en el Perfil del Contractant.

Clàusula 29. Mesa de contractació.

1. L'òrgan d'assistència per a l'adjudicació del contracte i que avaluarà les ofertes és la Mesa de contractació, que actuarà d'acord amb les previsions contingudes en aquest plec i sense perjudici de la emissió dels informes tècnics que aquesta hagi de precisar.

2. La Mesa de contractació serà designada per l'òrgan de contractació i la seva composició es publicarà al perfil del contractant, conforme el que es preveu a la Disposició addicional 2ª de la Llei de Contractes del Sector Públic.

3. La Mesa de contractació estarà presidida per un membre de l'Ajuntament o una persona funcionària d'aquest i en formaran part, com a vocals, el/la Secretari/a General de l'Ajuntament, o si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'interventor/a o, si s'escau, l'òrgan que tingui atribuïdes les funcions de control econòmic i pressupostari, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari o personal laboral fix al servei de l'Ajuntament, o membres electes, limitat a un terç del total de membres de la Mesa de Contractació, sense que el número total dels membres de la Mesa de contractació pugui ser inferior a tres.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

4. Un funcionari municipal actuarà com a secretari de la Mesa de Contractació i, per tant, deixarà constància en les corresponents actes que s'hagin d'emetre envers a l'actuació d'aquesta, de les comunicacions a les empreses licitadores, de les esmenes dels defectes admesos i del resultat de l'acte d'obertura pública de proposicions i, en definitiva, de totes les actuacions que en la fase de qualificació i obertura dels sobres es produeixin.

5. Per a la vàlida constitució de la Mesa es requerirà la presència dels membres previstos a l'article 21.7 del Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desplega parcialment la Llei 30/2009, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, i les seves decisions s'hauran d'adoptar en qualsevol cas per majoria de la meitat més un de tots els membres que l'integrin amb dret de vot.

6. Els membres de la Mesa de contractació no han de tenir cap conflicte d'interessos en relació a aquest contracte i, a tals efectes, declararan, en el moment de constitució de la Mesa, que no tenen directa o indirectament, un interès financer, econòmic o personal que pugui comprometre la seva imparcialitat i independència.

7. La composició de la Mesa de Contractació és la següent:

Membres	**Titulars (noms i cognoms / càrrec)**	**Suplents (noms i cognoms /càrrec)**
Presidència	Montserrat Travé Ballart, Cap del Servei de Patrimoni	Antoni Serra Monté, Coordinador de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat.
Vocal	Miquel Turné Oliveras, Arquitecte del Servei de Patrimoni	Joan Borras Alborch, Delineant del Servei de Patrimoni
Vocal	Regina Dionisio Travel, Cap d'Habitatge	Tomàs de Castro Borregan, Coordinador Adjunt de l'Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat.
Vocal de Secretaria	María Cacharro López, Vicesecretaria	1. Encarna González López, Tècnica d'Administració General del Servei de Patrimoni.

Vocal d' Intervenció	Jesús Sierra Castanedo, Interventor General	1. Jesús Valenzuela Pestaña, Cap del Servei de Control Financer. 2. Laura Porras Mármol, Tècnica Superior en Dret del Servei de Control Financer. 3. Elisabet Burillo Miralles, Tècnica Mitjana d'Economia del Servei de Control Financer. 4. Pilar Escribano Muñoz, Tècnica Mitjana de Gestió del Servei de Control Financer.
Secretari/a de la Mesa	El membre que actuï com a vocal de Secretaria.	

Clàusula 30. Capacitat per a licitar.

1. Podran concórrer a aquesta licitació i celebrar aquest contracte les persones naturals i jurídiques, espanyoles o estrangeres, legalment constituïdes, que tinguin plena capacitat d'obrar i que no es trobin compreses en cap de les circumstàncies que impedeixen contractar amb l'Administració Pública, previstes a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic. A aquest efecte, els licitadors hauran de presentar la declaració responsable el model de la qual s'adjunta com a ANNEX 2.

2. El contracte s'adjudicarà a una sola persona física o jurídica, o a una agrupació temporal d'empresaris constituïda a l'efecte i que compleixi amb el que preceptua l'article 69 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

3. Les circumstàncies relatives a la capacitat i prohibicions per a contractar a les que es refereixen els apartats anteriors, hauran de concórrer a la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfeccionament del contracte.

Clàusula 31. Solvències.

1. Solvència econòmica i financera: Els licitadors hauran d'acreditar que compleixen els següents requisits:

Volum anual de negocis en l'àmbit al que es refereix el contracte, per import igual o superior als 20.970.635,00- € aportant:

a) Si és persona física, còpia de la declaració d'IRPF dels tres últims exercicis.
b) Si és persona jurídica, aportant els comptes anuals del tres últims exercicis tancats i informe de gestió si s'escau, així com l'informe d'auditoria , si està subjecta a auditoria obligatòria.

Si, per raons justificades, un licitador no pogués facilitar les referències sol·licitades podrà acreditar al seva solvència econòmica i financera per d'altra documentació que sigui admesa per la Mesa de contractació com acreditació suficient.

En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una unió temporal d'empreses si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, i presentar un DEUC per separat. A més, del DEUC han d'aportar un document privat que indicarà la participació de cadascun d'ells i que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en Unió Temporal, cas de resultar adjudicataris.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

2. Solvència tècnica: Els licitadors han d'acreditar documentalment (com a mínim amb declaració responsable) que compleixen els següents requisits de solvència:

a) Haver completat la construcció, en els darrers 10 anys, d'una o diverses edificacions d'abast similar.

b) Haver gestionat o participat en la gestió, en els darrers 10 anys, d'un parc d'habitatges conformat per un o diversos edificis, integrat per un mínim de 30 habitatges.

c) No haver estat sancionat en ferm per cap infracció de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la Llei del dret a l'habitatge i altre norma directa i expressament relacionada amb aquestes.

3. La inscripció en el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI), o en el Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic, acreditarà les condicions d'aptitud de l'empresari en quant a la seva personalitat i capacitat d'obrar, la representació, habilitació professional o empresarial, solvència econòmica i financera i tècnica o professional, així com les altres circumstàncies escrites, així com la concurrència o no de les prohibicions de contractar que constin, de conformitat amb l'article 96 de la LCSP.

4. El certificat d'inscripció es presentarà juntament amb la declaració responsable de la vigència de les dades que inclou, sense perjudici de les comprovacions per acreditacions que pugui haver realitzat la Mesa de Contractació.

Clàusula 32. Garanties.

1. a) Garantia provisional:

   En el marc del present procediment, no s'escau la constitució de cap garantia provisional.

   b) Garantia definitiva:

   1. L'adjudicació del contracte suposa l'obligació per a l'adjudicatari de constituir una garantia definitiva d'un 5% del cànon final ofert per aquells (exclòs l'IVA), que respondrà del compliment, per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions imposades al present Plec, d'acord amb el que estableix l'article 110 de la LCSP.

   2. Aquesta garantia s'haurà de constituir dins del termini de 10 dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què s'hagi rebut el requeriment, i podrà constituir-se en qualsevol modalitat prevista a l'article 108 de la LCSP, dipositant-

la a la Tresoreria Municipal. També es podrà constituir la garantia mitjançant xec conformat o xec bancari. L'aval bancari haurà d'expedir-se segons el model que s'adjunta com a ANNEX 3.

Si no s'executa adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta. En aquest supòsit es procedirà a demanar la mateixa documentació al següent licitador, en funció de l'ordre en que s'hagin classificat les ofertes.

3. L'acreditació de la constitució de la garantia podrà fer-se per mitjans electrònics, informàtics o telemàtics, i serà requisit previ indispensable per a la formalització del contracte.

4. En el cas en què es facin efectives sobre aquesta garantia penalitats o indemnitzacions exigibles a l'adjudicatari, aquest haurà de reposar o ampliar la garantia en la quantia que correspongui en el termini de 15 dies naturals des de l'execució.

5. La garantia es retornarà o cancel·larà, si s'escau, quan s'hagi liquidat el contracte sense que en resultin responsabilitats per l'adjudicatari.

c) Garantia complementaria

1. L'adjudicatari del dret de superfície assumeix al seu càrrec les despeses d'urbanització, que graven la finca municipal en 1.079.232,51 euros. Aquest import s'haurà de garantir amb el corresponent aval.

2. Aquesta garantia es regirà per l'establert en els punts 2 a 4 de l'apartat b) d'aquesta clàusula.

3. Aquesta garantia complementaria es retornarà o cancel·larà, si s'escau, un cop satisfetes les despeses d'urbanització escaients en la seva totalitat.

2. Les garanties constituïdes conforme al previst als apartats b) i c) del punt 1 d'aquesta clàusula, un cop formalitzada la declaració d'obra nova i la divisió horitzontal, s'atribuirà, amb el mateix criteri que l'exposat a la clàusula 10.1 d'aquest plec, A) al conjunt format per les superfícies d'usos diferents dels d'habitatges i al B) conjunt format pels habitatges de protecció oficial construïts.

Clàusula 33. Forma i termini de presentació de proposicions.

1. La presentació de proposicions i sol·licituds de participació es farà únicament utilitzant els mitjans electrònics que l'Ajuntament de Sabadell posa a disposició dels licitadors, a través de la plataforma electrònica PIXELWARE, d'accés gratuït des de l'adreça habilitada https://contractacio.ajsabadell.cat

Des d'aquesta adreça els licitadors han de preparar i presentar les seves ofertes mitjançant sobre digital.

L'esmentat mitjà és l'únic considerat vàlid per a la presentació d'ofertes.

2. Les proposicions es presentaran per mitjà de sobre digital a la direcció electrònica habilitada esmentada, en el termini i hora màxims que es determini en el corresponent anunci de licitació. Dins del termini de presentació d'ofertes que s'indiqui, es poden presentar proposicions durant les 24 hores del dia, tots els dies de l'any, fins les 23:59 hores del darrer dia del termini establert.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

3. El termini de presentació d'ofertes serà de **60 dies hàbils** a comptar des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació al perfil del contractant.

Si l'últim dia del termini fos diumenge o inhàbil a efectes administratius, el termini s'entendrà prorrogat fins el següent dia hàbil.

En casos justificats, l'òrgan de contractació podrà ampliar el termini de presentació de proposicions, mitjançant anunci en el mateix mitjà en què s'ha publicat la licitació.

4. La data límit per presentar proposicions a una licitació és la data indicada sense segons vençuts, de manera que una oferta que arribi en hora i minuts exactes a la data límit però amb un segon o més segons de la data, estarà oficialment fora de termini.

La data de recepció de l'oferta serà determinada pel Registre oficial de l'Ajuntament de Sabadell, tenint en compte que les ofertes primer han de pujar al servidor en la seva totalitat i, posteriorment, assentades al Registre electrònic.

Els licitadors han de tenir present que el temps de càrrega de les ofertes a la Plataforma no és immediat, depenent en cada cas de la mida de l'oferta, número d'arxius i la connectivitat dels sistemes, essent responsabilitat del licitador cerciorar-se de l'estat dels mateixos i preveure amb antelació suficient portar a terme la presentació d'aquella.

5. Les ofertes han d'estar signades per mitjà de signatura electrònica reconeguda, vàlidament emesa per un Prestador de Serveis de certificació admesa per la Plataforma i que garanteixi la identitat i integritat del document, l'oferta i tots els documents associats a la mateixa, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/2020, reguladora de determinats aspectes dels serveis electrònics de confiança, la regulació dels quals està basada en el Reglament (UE) 910/2014, sobre identificació electrònica i serveis electrònics de confiança.

En el moment de realitzar l'enviament de la proposta, l'oferta serà xifrada, registrada en la plataforma de licitació i dipositada en el repositori segur, on es custodiarà de forma que només es pugui recuperar amb els drets d'accés necessaris. Aquests drets d'accés només els tenen els custodis designats, validant la seva identitat una vegada es compleixi en el moment d'apertura establert.

Seguint les recomanacions estàndards, les claus de desxifrat i els documents xifrats, una vegada enviats, s'emmagatzemen i garanteixen la seguretat per separat. L'obtenció de claus de desxifrat de les ofertes només es pot realitzar una vegada es donin les condicions temporals i d'identificació dels custodis configurats per a cada licitació.

6. Amb independència de la persona que realitzi l'enviament de l'oferta, l'oferta electrònica haurà d'estar signada per la persona amb poder bastant per a contractar en nom i representació de l'empresa o entitat.

En relació a la presentació de l'oferta hi ha dos possibilitats:

a) Signatura de l'oferta de forma electrònica, amb el certificat de la persona o persones amb poder suficient de representació de la empresa o entitat, fet que donaria validesa a la informació econòmica introduïda en els formularis de l'aplicació. En aquest cas la signatura electrònica en el moment de presentar l'oferta suposa la signatura de tots els documents que integren l'oferta.

b) Signatura de l'oferta amb un certificat vàlid d'una persona física o jurídica representant, tot adjuntant els documents electrònics de l'oferta degudament signats per les persones amb poder suficient de representació de l'empresa o entitat. En aquest supòsit de presentació de l'oferta per part d'una persona que no té poder de representació suficient, els documents que incorpora la presentació no es podran considerar vàlidament signats, i per tant haurien d'anar signats de manera independent.

La Plataforma permet la signatura electrònica dels documents dins de la mateixa eina o bé incorporar-los ja signats.

A tals efectes, els documents que necessàriament han d'anar signats per persona representant de l'empresa o entitat amb poder suficient són la declaració responsable de compliment de requisits previs o DEUC, els annexos en els que així es requereixi i l'oferta pròpiament dita, això és, els documents tècnics i econòmics avaluables mitjançant judici de valor, i els documents tècnics i econòmics avaluables per mitjà de criteris de fórmula.

7. Per considerar que l'oferta ha estat presentada, serà necessari que l'empresa o entitat licitadora elabori la seva oferta, la tanqui i la signi electrònicament, i l'enviï a la plataforma de licitació, obtenint el pertinent justificant de registre del Registre Electrònic de l'Ajuntament de Sabadell. El tancament de l'oferta no suposarà la seva presentació ni enviament a cap efecte i si no s'hagués remès l'oferta a la plataforma, aquesta es tindrà per no presentada.

8. La presentació de la proposició a través de la Plataforma PIXELWARE genera un resguard acreditatiu emès pel Registre Auxiliar de la Plataforma de Licitació Electrònica, que garanteix amb precisió la hora i data exactes de la recepció de les proposicions, el seu contingut, la documentació associada a aquestes, així com la totalitat dels requisits específics relatius a les eines i dispositius de recepció electrònica de documents, d'acord amb la Disposició Addicional dissetena de la LCSP.

9. L'enviament de les proposicions per mitjans electrònics també es podrà dur a terme en dos fases, segons estableix la Disposició addicional 16a.1.h) de la LCSP. En aquest supòsit l'empresa licitadora haurà de remetre en primer lloc, abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes, la **petjada electrònica (hash) de l'oferta**, amb la recepció de la qual s'entendrà realitzada la presentació a tots els efectes, i després l'oferta pròpiament dita en un termini màxim de 24 hores, comptador des de la tramesa de la petjada electrònica. En cas de no realitzar-se la segona remissió en el termini indicat, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

S'entén per petjada electrònica de l'oferta el conjunt de dades el procés de generació de les quals garanteix que es relaciona de forma inequívoca amb el contingut de l'oferta

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

pròpiament dita, i que permet detectar possibles alteracions del contingut de l'oferta, garantint la seva integritat.

En aquest cas, la petjada electrònica (codi amb el resum encriptat del contingut de l'oferta) s'haurà de remetre dins del termini de presentació d'ofertes mitjançant instància electrònica presentada al registre electrònic de l'Ajuntament de Sabadell, a l'enllaç següent:

https://seu electrònica Ajuntament de Sabadell - tràmit instància general

Un cop presentada la instància indicant el codi de la petjada electrònica, seguidament i en el termini més breu possible, el licitador haurà d'advertir al centre gestor d'aquesta circumstància enviant un missatge al correu electrònic a la següent adreça de correu electrònic: patrimoni@ajsabadell.cat . En aquest correu electrònic cal indicar el número de registre d'entrada facilitat pel registre electrònic de l'Ajuntament de Sabadell amb la presentació de la instància comunicant el codi de la petjada electrònica, el codi del contracte, el nom del contracte i les dades de l'empresa licitadora.

Si en el moment de l'obertura del primer sobre la petjada electrònica no coincideix, o bé s'ha rebut l'oferta fora del termini de 24 hores abans esmentat, tenint en compte la data i hora en que s'ha presentat la instància al registre electrònic de l'Ajuntament de Sabadell amb el codi de la petjada electrònica, es considerarà que s'ha retirat l'oferta i no s'obrirà el seu contingut.

En cas de no poder accedir al contingut d'una oferta perquè l'arxiu estigui danyat, es pot recórrer a la còpia local generada automàticament en l'equip de l'empresa licitadora, comprovant que la petjada digital (hash) de l'oferta coincideix amb la que consta en poder de l'òrgan de contractació.

10. Els formats en els que les empreses o entitats licitadores podran presentar la seva oferta són: doc, docx, xls, xlsx, ppt, pptx, rtf, sxw, abw, pdf, jpg, bmp, tiff, tif, odt, ods, odp, odi, dwg, zip.

La presentació de l'oferta en altres formats dels abans indicats comportarà l'exclusió del procediment.

Això no obstant, en cas de ser necessari com a mesura alternativa per poder adjuntar arxius d'altres formats, es poden presentar en un arxiu comprimit (ZIP).

Els arxius electrònics no han d'estar protegits per claus d'accés o contrasenyes que impedeixin la seva obertura per part de la mesa de contractació. En cas que ho estiguessin es donarà un termini d'esmena de 3 dies hàbils perquè el licitador aporti les contrasenyes per al seu accés.

És responsabilitat de l'empresa licitadora que els arxius estiguin lliures de virus.

11. La presentació de les proposicions presumeix l'acceptació incondicionada per part de les empreses licitadores o candidates del contingut de la totalitat dels plecs, sense excepció.

12. Cada empresa licitadora no podrà presentar més d'una proposició, ni tampoc podrà subscriure cap proposta en unió temporal amb altres si ja ho han fet individualment o figura en més d'una unió temporal. En cas contrari, suposarà la no admissió de totes les propostes presentades.

13. És important que les empreses licitadores verifiquin amb antelació suficient els requisits tècnics del portal per a la presentació de proposicions a través de la plataforma PIXELWARE: preparació de l'equip, navegadors compatibles, accés mitjançant certificat electrònic, etc.

Es faciliten a continuació alguns dels enllaços en els que es pot trobar informació al respecte, així com continguts multimèdia de suport:

https://pixelware.com/servicios-soporte-licitadores/

https://pixelware.com/wp-content/uploads/PIXELWARE-Guia-Rapida-Licitadores-V2101.pdf

https://pixelware.com/servicios-soporte-licitadores-requisitos-minimos/

https://pixelware.com/wp-content/uploads/Preguntas-frecuentes.pdf

Tanmateix, PIXELWARE ofereix un suport telefònic disponible de dilluns a divendres de 8:00 h a 18:00 h, excepte festius nacionals, a través del telèfon 91.803.66.27, a més d'un formulari web per dur a terme les consultes.

És opcional però recomanable donar-se d'alta al Registre d'Empreses, per tal de rebre la informació de totes les licitacions publicades al portal de contractació de l'Ajuntament de Sabadell.

Els licitadors poden presentar a l'òrgan de contractació, en suport físic electrònic, una còpia de seguretat dels documents esmentats d'acord amb els termes fixats per mitjà de l'Ordre del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, sempre d'acord amb l'establert a tal efecte per l'òrgan de contractació.

14. El funcionament del Registre en relació als terminis en la presentació dels documents, de conformitat amb l'article 31.2 de la Llei 39/2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques i amb el capítol tercer (Registre general electrònic) de la Ordenança Reguladora de l'Administració electrònica de l'Ajuntament de Sabadell, es regirà per les següents regles:

a) Permetrà la presentació de documents tos els dies de l'any durant les vint-i-quatre hores al dia
b) Als efectes del còmput de terminis fixat en dies hàbils, i en el que es refereix al compliment dels terminis pels interessats, la presentació en un dia inhàbil, d'acord amb el calendari del municipi de Sabadell, s'entendrà realitzada a la primera hora del primer dia hàbil següent, excepte que una norma permeti expressament la recepció en dia inhàbil.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Els documents es consideraran presentats per l'ordre de hora efectiva en el que ho van ser en el dia inhàbil. Els documents presentats en el dia inhàbil es reputaran anteriors, en el mateix ordre, als que van ho van ser el primer dia hàbil posterior.

c) L'inici del còmput dels terminis que hagin d'acomplir les Administracions Públiques vindrà determinat per la data i hora de presentació en el registre de cada Administració o Organisme. En tot cas, la data i hora efectiva d'inici del còmput de terminis haurà de ser comunicada a qui va presentar el document.

15. Pel cas de presentació d'ofertes fora de termini establert als corresponents anuncis, si constés l'existència de problemes de naturalesa tècnica vinculada al normal funcionament de la Plataforma que impedís que una empresa presentés la seva oferta, per defecte, l'Ajuntament de Sabadell requerirà informe tècnic de l'empresa proveïdora del servei (PIXELWARE, S.A.) a fi que es determinin els motius de tal situació, a fi de que per la Mesa de contractació s'adoptin les mesures oportunes, inclosa l'ampliació del termini de presentació d'ofertes, si bé el desconeixement del licitador en l'ús de l'eina, problemes propis de connectivitat o problemes tècnics aliens a la Plataforma suposen l'exclusió del licitador, inclús en el supòsit de que el licitador/candidat s'hagués posat en contacte amb el suport tècnic.

L'esmentat informe tècnic s'incorporarà al corresponent expedient als efectes que procedeixin.

16. En cas que es detecti una discrepància entre els valors objectius que el licitador ha introduït als formularis de la plataforma i els documents annexos en que es contenen les dades de cada criteri prevaldran els annexos i documents signats electrònicament per l'empresa licitadora.

Clàusula 34. Contingut de les proposicions.

1. Les proposicions seran secretes i s'ajustaran als plecs i la documentació que regeix la licitació, i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part dels licitadors del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions, de conformitat amb l'article 139 de la Llei de Contractes del Sector Públic. Així mateix, la presentació de la proposició suposa el coneixement i acceptació de totes les condicions legalment establertes per a contractar amb el sector públic i l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades recollides al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic i en les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

2. Tots els documents de l'oferta i de la documentació administrativa hauran d'anar redactats en català o castellà, a elecció del licitador, sense esmenes, ratllades, ni contradiccions internes. Tant la declaració responsable com els documents que integren

les ofertes, han de estar degudament signats per la persona amb poder bastant per a contractar en nom i representació de l'empresa o entitat, així com els documents annexos que requereixin signatura.

3. Cada licitador podrà subscriure una única proposició, i no s'admetran variants conforme el que s'estableix a la clàusula 6 d'aquest Plec.

4. Les proposicions es presentaran amb la documentació separada en els sobres que s'indiquen en els apartats següents (sobres A, B i C) i hauran de contenir la documentació que per a cada sobre es detalla en els apartats següents de la present clàusula.

5. La proposició econòmica o oferta pròpiament dita es realitzarà en dos sobres tancats. El SOBRE B contindrà l'oferta econòmica avaluable mitjançant criteris de judici de valor, i el SOBRE C contindrà l'oferta econòmica avaluable mitjançant fórmules.

6. Quan en algun sobre, el licitador inclogui informació que tingui caràcter confidencial, de conformitat amb la clàusula 35 d'aquest Plec, els licitadors hauran d'incorporar en cadascun dels sobres una relació amb la documentació a la que hagin atribuït aquest caràcter i ho faran constar expressament en cada document afectat, de manera visible i concreta.

7. **SOBRE A**. **Documentació administrativa:**

Aquest sobre inclourà la documentació acreditativa de la capacitat del licitador i del compliment dels requisits previs.

La documentació administrativa a incloure en l'esmentat sobre és la següent:

a) **El Document Europeu Únic de Contractació (DEUC)**, que s'adjunta com a ANNEX 4, degudament signat per la persona o persones que tenen la deguda representació de l'empresa, mitjançant el qual declaren el següent:

- Que la societat està vàlidament constituïda i que de conformitat amb el seu objecte social es pot presentar a la licitació, així com que la persona signatària del DEUC té la deguda representació per presentar la proposició i el DEUC.
- Que compleix els requisits de solvència econòmica i financera i tècnica i professional, de conformitat amb els requisits mínims exigits en aquest plec.
- Que no està incursa en prohibició de contractar.
- Que compleix amb la resta de requisits que s'estableixen en aquest plec i que es poden acreditar amb el DEUC.

En cas d'existir requisits que no es poden acreditar amb el DEUC es podrà requerir l'acreditació en qualsevol moment, pels mitjans que en cada cas s'estableixin.

Així mateix, s'ha d'incloure l'adreça de correu electrònic habilitada per dur a terme les notificacions a l'empres o persona física, així com la designació del nom, cognom i NIF de la persona o les persones autoritzades per accedir a les comunicacions electròniques, així com les adreces de correu electròniques i, addicionalment, els números de telèfon mòbil on rebre els avisos de les notificacions. Aquestes dades s'han d'incloure a l'apartat relatiu a "persona o persones de contacte" de la Part II.A del DEUC.

b) En el cas d'empreses que concorrin a la licitació amb el compromís d'agrupar-se en una **unió temporal d'empreses** si resulten adjudicatàries del contracte, cadascuna ha d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència, i presentar un DEUC per separat. A més del DEUC han d'aportar un document privat que indicarà la participació de

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

cadascun d'ells i que assumeixen el compromís de constituir-se formalment en Unió Temporal, cas de resultar adjudicataris.

c) **Les empreses d'Estats membres de la Unió Europea o signatàries de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu** han de presentar, a més, l'acreditació de les autoritzacions especials que siguin exigibles per prestar el servei en el seu país d'origen.

d) **Les empreses d'Estats que no siguin membres de la Unió Europea o signatàries de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu** han de presentar, a més, l' informe expedit per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial d'Espanya en el país de procedència de l'empresa estrangera que el país d'origen admet la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic assimilables als enumerats en l'article 3 de la Llei de Contractes del Sector Públic, en forma substancialment anàloga, conforme a l'article 68 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Totes les empreses no espanyoles hauran de presentar, a més, la declaració de sotmetiment a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals Espanyols de qualsevol ordre per a totes les incidències que d'una manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, renunciant al seu fur extrajudicial estranger que el pogués correspondre.

f) Si és el cas, el certificat d'inscripció al Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades del Sector Públic (ROLECE) o al Registre Electrònic d'Empreses Licitadores (RELI) que es presentarà juntament amb la declaració responsable de la vigència de les dades que inclou, sense perjudici de les comprovacions per acreditacions que realitzi la Mesa de contractació.

8. **<u>SOBRE B</u>**. **Proposició econòmica. Criteris avaluables mitjançant judici de valor:**

Aquest sobre inclourà la documentació que integra la proposició de caràcter qualitatiu. Aquesta documentació està definida i serà avaluada per mitjà dels criteris avaluables mitjançant judici de valor segons allò que s'estableix a la clàusula 38 d'aquest plec.

Aquesta part de la proposició haurà d'anar degudament signada electrònicament per la persona amb poder bastant per a contractar en nom i representació de l'empresa o entitat.

La inclusió en el Sobre B de l'oferta econòmica, així com de qualsevol informació de l'oferta de caràcter rellevant avaluable de forma automàtica i que, per tant, s'ha d'incloure en el sobre C, comportarà l'exclusió de l'empresa licitadora, quan es vulneri el secret de les ofertes o el deure de no tenir coneixement del contingut de la

documentació relativa als criteris de valoració objectiva abans de la relativa als criteris de valoració subjectiva.

9. **SOBRE C**. **Proposició econòmica. Criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules:**

Aquest sobre inclourà la documentació de la proposició econòmica susceptible de ser avaluable per mitjà dels criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules que s'hagin establert a la clàusula 38.

Aquest sobre ha d'incloure la documentació següent:

a) L'Oferta econòmica, que serà formulada conforme al model de l'ANNEX 5 d'aquest plec i degudament signada electrònicament per la persona amb poder bastant per a contractar amb nom i representació de l'empresa o entitat.

b) La documentació exigible d'acord amb els criteris de valoració mitjançant fórmules, degudament signada.

10. No s'admetran proposicions amb una oferta inferior al preu de sortida establert ni de durada superior als 75 anys de durada màxima del dret de superfície.

Clàusula 35. Confidencialitat de les ofertes dels licitadors.

1. D'acord amb l'establert als articles 133 i 154.7 de la Llei de Contractes del Sector Públic i, sense perjudici de les disposicions relatives a la publicitat de l'adjudicació i a la informació que ha de donar-se al candidats i als licitadors, l'òrgan de contractació vetllarà perquè no es divulgui la informació facilitada pels empresaris que aquests hagin designat com a confidencial, d'acord amb les limitacions contingudes a l'article 133 de la Llei de Contractes del Sector Públic; aquest caràcter afecta, en particular, als secrets tècnics o comercials i als aspectes confidencials de les ofertes.

2. Als efectes esmentats en l'apartat precedent, en cas que els licitadors considerin que algun aspecte de la informació facilitada amb les proposicions té caràcter confidencial i així es vulgui designar, ho indicaran amb la seva proposició de manera específica i clara, detallant quins documents administratius i tècnics i quines dades són, al seu entendre, constitutius de ser considerats confidencials, assenyalant de manera expressa i justificada les raons objectives i específiques que motiven l'esmentada confidencialitat. Aquesta circumstància haurà de reflectir-se també, clarament, en el propi document o apartat del document assenyalat com a tal. En cas que no es faci indicació de confidencialitat, es considerarà que cap document o dada tenen el caràcter de confidencial.

3. La declaració de confidencialitat que poden fer els licitadors no pot estendre's a la totalitat de la documentació presentada. En cap cas serà admesa una justificació genèrica o insuficient relativa a la confidencialitat, sinó que aquesta ha d'estar referida a secrets tècnics o comercials, entesos com el conjunt de coneixements que no són de domini públic i que resulten necessaris per a la fabricació o comercialització de productes, la prestació de serveis, l'organització administrativa o financera d'una unitat o dependència empresarial, i per això procura a qui disposa d'ells un avantatge competitiu en el mercat que s'esforça en conservar en secret, evitant la seva divulgació, seguint el criteri establert, entre d'altres, a la Resolució 196/2016 del Tribunal Administratiu de Recursos Contractuals. Així mateix, el deure de confidencialitat no podrà impedir la divulgació pública de parts no confidencials dels contractes celebrats, tals com, en el seu cas, les empreses amb les que s'hagi contractat i subcontractat, i, en tot cas, les parts essencials de l'oferta i les

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

modificacions posteriors del contracte, respectant en tot cas el que preveu la normativa relativa a la protecció de dades de caràcter personal.

4. En tot cas, l'òrgan de contractació decidirà de forma motivada si la informació ha de ser protegida i considerada com a confidencial o no, sense que estigui vinculat per la sol·licitud del licitador, vetllant per l'equilibri entre la confidencialitat de les ofertes i el dret d'accés dels interessats a la informació.

Clàusula 36. Esmena de documents.

1. La Mesa de contractació, davant defectes esmenables requerirà per mitjans electrònics als licitadors perquè procedeixin a complementar la documentació necessària en el termini de tres dies hàbils des de l'endemà de la recepció del requeriment, conforme a l'article 141 de la Llei de Contractes del Sector Públic. Si no s'esmena en el termini requerit, la Mesa de contractació proposarà l'exclusió del licitador i, per tant, no s'obriran la resta de sobres.

En cap cas serà admissible l'esmena que comporti una nova oferta o una modificació de la presentada inicialment. En tal cas, comportarà l'exclusió del licitador.

2. Quan no sigui possible corregir els vicis, els defectes o les omissions en el termes que estableix l'article 84 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, les proposicions seran rebutjades mitjançant resolució motivada.

3. El fet d'incloure al sobre A (documentació administrativa) o al sobre B (criteris avaluables mitjançant judicis de valor) qualsevol documentació relativa al sobre C (criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules) comportarà de forma automàtica l'exclusió del licitador.

Clàusula 37. Obertura i examen de proposicions.

1. L'obertura dels sobres es durà a terme a través de la plataforma de contractació pública PIXELWARE.

El procés d'obertura dels sobres electrònics es realitza mitjançant una aplicació informàtica que comprova que s'hagi arribat i superat la data d'obertura establerta, i que el quòrum mínim de membres de la mesa de contractació establert està present, la validació dels quals es realitza mitjançant la introducció de les seves claus personals o dispositius criptogràfics.

Si al procedir a l'obertura dels sobres electrònics es detecta una presentació fora de termini sobre la qual s'ha rebut una petjada digital dins del termini establert, aquesta es

validarà i obrirà, sempre i quan la petjada coincideixi amb l'oferta i la data de recepció d'aquesta sigui dins de les 24 hores següents a la recepció de la petjada al registre electrònic de l'Ajuntament de Sabadell. Si pel contrari la petjada no coincideix amb l'oferta, o bé s'ha rebut fora del termini de 24 hores esmentat, l'oferta s'exclourà i no es procedirà a la seva obertura.

2. Atès que la licitació es fa únicament per mitjans electrònics, l'obertura de la proposició econòmica no es realitzarà en acte públic. El sistema informàtic que suporta la plataforma PIXELWARE té un dispositiu que permet acreditar fefaentment el moment de l'obertura dels sobres i garanteix el secret de la informació que hi estigui inclosa fins l'obertura.

3. La data d'obertura de les proposicions s'especificarà a l'anunci de licitació. En tot cas, haurà d'efectuar-se en el termini màxim de 20 dies naturals a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de les proposicions. El termini dels vint dies naturals s'entendrà acomplert quan s'hagi obert, dins del mateix, el primer dels sobres que composen la proposició.

4. **OBERTURA SOBRE A. Documentació administrativa acreditativa del compliment dels requisits previs.**

Finalitzat el termini de presentació de proposicions, i un cop transcorregut el termini de 24 hores per rebre l'oferta, en cas de remissió de l'oferta en dues fases a l'empara de la disposició addicional 16a.1.h) de la LCSP, es procedirà a l'obertura del SOBRE A referit a la documentació administrativa presentada pels licitadors.

En aquest acte, la Mesa de contractació verificarà que consten els documents i les declaracions exigides, i en el cas de defectes esmenables, requerirà als licitadors perquè procedeixin a l'esmena. Finalment, la Mesa de contractació procedirà a determinar els licitadors admesos a la licitació i els exclosos determinant les causes d'exclusió.

5. **OBERTURA SOBRE B. Proposició econòmica. Criteris avaluables mitjançant judici de valor.**

Posteriorment a l'obertura de la documentació administrativa, i en la data indicada a l'anunci de licitació, , la Mesa de contractació procedirà a l'obertura del SOBRE B, en el cas que hi hagi proposició de caràcter qualitatiu i criteris avaluables per mitjà de judici de valor.

En aquest acte, la Mesa de contractació verificarà que consten els documents referits als criteris depenent d'un judici de valor i requerirà dels serveis tècnics municipals l'emissió dels corresponents informes.

6. **OBERTURA SOBRE C. Proposició econòmica. Criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules.**

L'obertura del SOBRE C es durà a terme en la data indicada en l'anunci de licitació i s'iniciarà donant a conèixer el resultat dels criteris de valoració subjectiva.

Seguidament, la Mesa de contractació procedirà a l'obertura del sobre C i examinarà les ofertes econòmiques.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

La resta de documentació continguda en aquest sobre haurà de ser analitzada conforme als criteris de valoració mitjançant fórmula que s'hagin establert a la clàusula 38.

7. De totes les actuacions conforme als apartats anteriors es deixarà constància a les actes corresponents en les quals es reflectirà el resultat del procediment i les seves incidències.

8. L'òrgan competent podrà sol·licitar, abans de realitzar la seva proposta, els informes tècnics que consideri oportuns. Igualment, podran sol·licitar-se aquests informes quan sigui necessari verificar que les ofertes acompleixen amb les especificacions tècniques del plec. Així mateix, es podran requerir la resta d'informes oportuns, de conformitat amb l'establert a l'article 157.5 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 38. Criteris d'adjudicació.

1. Els criteris d'adjudicació del contracte són els que figuren a continuació:

Criteris avaluables mitjançant judici de valor (SOBRE B). Puntuació màxima: 10 punts	**Ponderació**
Criteri 1.- Definició dels tancaments tipus proposats per a l'edificació i transmitància dels mateixos. S'haurà de presentar una secció de detall definint els elements i gruixos de les capes del tancament proposat, amb càlcul de la transmitància del conjunt, per a cada un dels següents: - Façanes opaques (tancament), per habitatges i per comercial (1 punt) - Finestres en façanes (obertures), per habitatges i per comercial (1 punt) - Cobertes, per habitatges i per comercial (1 punt) - Forjats entre plantes de diferents sectors d'incendi (1 punt)	Fins a 4 punts
Criteri 2.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels habitatges, i aportació d'energies renovables. S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels habitatges, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents: - Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts) - Calefacció (0,5 punts) - Refrigeració (0,5 punts)	Fins a 2 punts

- Electricitat (0,5 punts)	
Criteri 3.- Definició dels sistemes de climatització, refrigeració i ACS dels locals comercials, i aportació d'energies renovables. S'haurà de presentar un esquema tipus de les energies que es preveu pels locals comercials, amb càlcul del percentatge d'aportació en energia renovable, per a cada un dels següents: - Aigua calenta sanitària ACS (0,5 punts) - Calefacció (0,5 punts) - Refrigeració (0,5 punts) - Electricitat (0,5 punts)	Fins a 2 punts
Criteri 4.- Definició de les cobertes sobre la planta baixa comercial i renaturalització de l'àmbit i impacte visual. S'haurà de presentar: - Esquema tipus de la situació de les instal·lacions de l'espai comercial i d'aparcament, posant especial èmfasi en la renaturalització de l'àmbit i la reducció de l'impacte visual en el conjunt. (1 punt) - Secció tipus de detall definint els elements i gruixos de les capes de les cobertes de la part comercial, amb esquema de manteniment de les mateixes. (1 punt)	Fins a 2 punts

Justificació de l'elecció dels criteris d'adjudicació i de la seva ponderació:

Degut a que l'edificació es realitzarà per l'adjudicatari però aquesta revertirà en l'Ajuntament transcorregut el temps del dret de superfície, és important assegurar que els criteris de construcció es facin seguint els criteris de reducció de la demanda energètica dels tancaments, la reducció del consum energètic de fons no renovables, la reducció de l'impacte visual i renaturalització de l'edifici construït.

A més, el procediment també té la finalitat d'obtenir la màxima rendibilitat en l'explotació i aprofitament del solar que es treu a concurs, per tant, s'ha considerat que la ponderació del conjunt d'aquests criteris no pot superar el 10%.

Criteris avaluables mitjançant fórmula (SOBRE C). Puntuació màxima: 90 punts		**Ponderació**
Millora a l'alça del preu de sortida (cànon total, IVA exclòs)	Valoració oferta =	90 punts
Millora a la baixa de la durada del dret de superfície, que no pot superar els 22 anys.	$90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times \left(1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200}\right)\right]$	

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

Amb aquesta formula es justifica la relació entre preu de licitació i termini del dret de superfície, fent que la oferta amb millor preu i menor temps de dret de superfície es valori com la més beneficiosa pels interessos municipals.

2. La concreció de la documentació que cal presentar pels licitadors en relació als criteris d'adjudicació és la que s'indica a continuació:

- Criteris avaluables mitjançant judici de valor (SOBRE B): Memòria esquemàtica de l'edificació proposada, amb descripció de tots els elements relacionats en els criteris d'adjudicació detallats a la clàusula 38 d'aquest plec.

- Criteris avaluables mitjançant fórmula (SOBRE C): Oferta econòmica, que serà formulada conforme al model de l'ANNEX 5 del Plec, degudament complimentada i signada.

3. En cas que en la licitació concorrin persones jurídiques algunes de les quals estiguin no subjectes o exemptes d'IVA i algunes altres estiguin subjectes i no exemptes d'IVA, a efectes de valoració dels criteris d'adjudicació, es compararan per igual tenint en compte l'import sense IVA de totes les ofertes presentades.

4. En cas d'empat entre dues o més ofertes, s'aplicaran el següents criteris específics per al desempat entre empreses licitadores (tant si son persones físiques com jurídiques):

a) Proposicions presentades per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la plantilla un percentatge de treballadores amb discapacitat superior al que imposi la normativa. En aquest supòsit, si diverses empreses licitadores de les que haguessin empatat acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que exigeix la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació l'empresa que disposi del major percentatge de treballadors fixos amb discapacitat en la seva plantilla.
b) Proposicions d'empreses d'inserció regulades en la Llei 44/2007, de 13 de desembre, per a la regulació del règim d'empreses d'inserció que compleixin amb els requisits establerts en aquesta normativa.
c) Proposicions d'empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats dones i homes.

5. La documentació acreditativa dels criteris de desempat s'ha d'aportar en el moment en què es produeixi l'empat, no amb caràcter previ.

Clàusula 39. Classificació d'ofertes.

1. La Mesa de Contractació classificarà les ofertes per ordre decreixent en ordre als criteris d'adjudicació previstos en el plec i en base als informes tècnics sol·licitats i elevarà la proposta corresponent a l'òrgan de contractació.

2. Una vegada aprovada la proposta de classificació de la Mesa de Contractació per l'òrgan de contractació, el servei corresponent requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta per a què en el termini de 10 dies hàbils, a comptar des de l'endemà de la recepció del requeriment, presenti la documentació justificativa següent:

a) Documentació relativa a la personalitat i representació de l'adjudicatari.

a.1) Document Nacional d'Identitat de l'adjudicatari o persona que legalment el representi.

a.2) Si es tracta de persona jurídica l'escriptura de constitució de la societat i estatuts socials vigents, degudament inscrits en el Registre competent.

a.3) En el cas de concórrer en representació d'una persona natural o jurídica caldrà aportar, a més, el poder notarial suficient.

La validació del poder de representació, es realitzarà pel lletrat del servei gestor del contracte de l'Ajuntament de Sabadell.

b) Documentació relativa al compliment de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

b.1) Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les obligacions tributàries exigides en els paràgrafs b), c), d) i e) de l'article 13.1 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, expedida per l'òrgan competent de l'administració tributària estatal, autonòmica i local, la data de la qual haurà de ser, en qualsevol cas, inferior als sis mesos anteriors a l'últim dia del termini per presentar les proposicions.

b.2) Document acreditatiu d'estar donat d'alta a l'IAE en l'exercici corrent o, l'últim rebut degudament abonat, en l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte i en relació amb les activitats que realitzi en la data de presentació de les proposicions.

b.3) Certificació administrativa positiva d'estar al corrent de les obligacions de Seguretat Social de l'article 14.1 del Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, expedida per l'òrgan competent i en iguals termes que recull l'apartat b) anterior.

c) Pòlissa de l'assegurança de la responsabilitat civil i el rebut acreditatiu d'estar al corrent de pagament.

3. De no complimentar-se adequadament la documentació requerida en el termini atorgat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta.

En aquest supòsit es procedirà a demanar la mateixa documentació al següent licitador, en funció de l'ordre en que s'hagin classificat les ofertes.

4. La proposta de resolució, juntament amb les proposicions i la seva documentació annexa, les actes de la Mesa de Contractació i, si s'escau, dels informes tècnics

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

requerits, es remetran a l'òrgan de contractació competent per tal que resolgui el procediment d'adjudicació regulat en aquest Plec, amb pronunciament exprés sobre les observacions o reserves presentades.

5. La proposta d'adjudicació realitzada per la Mesa de Contractació no crea cap dret a favor del licitador proposat enfront de l'Administració. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada, la seva decisió s'ha de motivar.

Clàusula 40. Adjudicació.

1. Atès que s'utilitzen una pluralitat de criteris per a seleccionar l'adjudicatari, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte en el termini màxim de 2 mesos a comptar des de l'obertura del SOBRE B, de conformitat amb el que es preveu a l'article 158 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

2. L'òrgan de contractació no podrà declarar deserta la licitació, quan existeixi qualsevol oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest plec.

3. L'adjudicació serà objecte de publicació al perfil del contractant en el termini de 15 dies naturals. Així mateix aquesta adjudicació serà notificada als licitadors i candidats d'acord amb l'article 151 i la Disposició addicional 15a de la Llei de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 41. Formalització del dret de superfície.

1. Conforme el que estableix l'article 564-3 del CCCat, la constitució del dret de superfície ha de fer-se necessàriament en una escriptura pública. Així, el contracte es perfeccionarà amb la seva formalització davant de Notari, per la qual cosa tant els adjudicataris com l'Ajuntament queden obligats al seu compliment i els seran d'aplicació les disposicions vigents. El dret de superfície s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

2. L'Ajuntament atorgarà el dret de superfície a favor de l'adjudicatari en un termini màxim de 2 mesos a comptar des del dia següent a la notificació de l'adjudicació als licitadors i candidats. L'adjudicatari del contracte assumirà l'obligació de tramitar l'elevació a escriptura pública del dret de superfície, assumint les despeses notarials, registrals, fiscals o de qualsevol altre tipus que resultin del tràmit esmentat.

3. A la documentació que formalitzi el contracte, se li haurà d'adjuntar un exemplar del present Plec, així com de l'oferta de l'adjudicatari, de manera que aquesta documentació constitueixi part integral del contracte.

4. Quan per raons imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat, l'Ajuntament podrà adjudicar el contracte a favor del licitador que hagués presentat la següent millor oferta, sense perjudici de poder reclamar les responsabilitats i danys i perjudicis que s'escaiguin a l'adjudicatari.

5. La formalització dels contractes s'haurà de publicar, juntament amb el contracte corresponent, en un termini no superior a 15 dies després de la seva formalització en el perfil del contractant de l'òrgan de contractació.

6. La signatura del document de formalització del contracte per part de l'adjudicatari suposarà la declaració responsable conforme compleix les condicions d'aptitud per contractar de conformitat amb l'article 65 de la Llei de Contractes del Sector Públic, així com que no incórrer en cap de les circumstàncies que impedeixen contractar amb l'Administració pública establertes a l'article 71 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

7. Igualment, la perfecció del contracte suposarà que la part superficiària accepti de forma incondicionada la situació física i jurídica de la parcel·la, per la qual cosa haurà d'assumir totes les actuacions prèvies que siguin necessàries per iniciar les actuacions a què queda obligada com a adjudicatària del contracte.

Clàusula 42. Modificacions del contracte.

No es preveuen modificacions del contracte.

Clàusula 43. Integritat i col·lusió d'interessos.

1. D'acord amb els articles 1.1 i 64 de la Llei de Contractes del Sector Públic, que estableixen el principi d'integritat i defineixen els conflictes d'interessos, els criteris d'actuació i codi de comportament que hauran de seguir les empreses seran els que es detallen a l'apartat següent.

2. Els licitadors i els contractistes han d'adoptar una conducta èticament exemplar, abstenir-se de realitzar, fomentar, proposar o promoure qualsevol mena de pràctica corrupta i posar en coneixement dels òrgans competents qualsevol manifestació d'aquestes pràctiques que pugui afectar el procediment o la relació contractual.

A més, i de conformitat amb l'article 55.2 de la Llei 19/2014 de Transparència, accés a la informació pública i bon govern, els licitadors i contractistes hauran d'assumir les obligacions següents:

a) Rebutjar qualsevol forma de corrupció i vetllar perquè les persones que s'impliquin a fer respectar aquest principi no pateixin cap perjudici.
b) Assegurar que els socis, proveïdors i subcontractistes apliquin uns principis ètics compatibles amb els que s'estableixen en aquesta clàusula.
c) Contribuir a la prevenció dels riscos ètics i assegurar que les alertes es tractin amb diligència i eficàcia.
d) Adoptar mesures adequades per prevenir, detectar i resoldre de forma efectiva els conflictes d'interessos que puguin sorgir.
e) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions objecte dels contractes.

CODI DE VERIFICACIÓ	4S4L 6O1Z 373Q 4L64 0FT9				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2024/183	DOCUMENT NÚM.	PAT19I00PX	DATA	26-03-2025
ÀREA	Àrea d'Urbanisme, Desenvolupament Sostenible i Seguretat				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Concurs obert per a la constitució i transmissió d'un dret de superfície de la finca municipal del carrer Costabona 31-33 a la Roureda.				

f) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
g) Denunciar les situacions irregulars que es puguin presentar en els processos de contractació pública o durant l'execució dels contractes.
h) Respectar els principis de lliure mercat i de concurrència competitiva, i abstenir-se de realitzar conductes que tinguin per objecte o puguin produir l'efecte d'impedir, restringir o falsejar la competència, com per exemple els comportaments col·lusoris o de competència fraudulenta (ofertes de resguard, eliminació d'ofertes, assignació de mercats, rotació d'ofertes, etc.). Així mateix, denunciar qualsevol acte o conducta dirigits a aquelles finalitats i relacionats amb la licitació o el contracte dels quals tingués coneixement.
i) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
j) Col·laborar amb l'òrgan de contractació en les actuacions que aquest realitzi per al seguiment i/o l'avaluació del compliment del contracte, particularment facilitant la informació que li sigui sol·licitada per a aquestes finalitats i que la legislació de transparència i els contractes del sector públic imposen als adjudicataris en relació amb l'Administració o administracions de referència, sens perjudici del compliment de les obligacions de transparència que els pertoquin de forma directa per previsió legal.
k) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
l) No oferir ni facilitar a càrrecs o empleats públics avantatges personals o materials, ni per a aquells mateixos ni per a persones vinculades amb el seu entorn familiar o social.
m) Abstenir-se de realitzar qualsevol acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
n) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.

Les obligacions esmentades en la present clàusula tenen el caràcter d'obligació essencial del contracte i el seu incompliment d'aquestes obligacions per part dels licitadors o contractistes serà causa de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.

IV. DISPOSICIONS FINALS

Clàusula 44. Jurisdicció.

1. Els actes administratius de preparació i adjudicació del contracte tindran la naturalesa d'actes separables i seran impugnables davant la jurisdicció contenciosa-administrativa.

2. Les controvèrsies que sorgeixin derivades dels efectes, compliment i extinció del contracte seran competència de la jurisdicció civil.

3. La part superficiària accepta la renúncia expressa al seu fur propi, amb sotmetiment per a dilucidar les controvèrsies que es puguin produir derivades del contracte a la competència i jurisdicció dels Jutjats de Sabadell.

Clàusula 45. Interpretació del contracte.

Les incidències que puguin sorgir entre la part superficiària i l'Ajuntament durant la vigència del dret, per diferències en la interpretació amb el que s'ha convingut o bé per la necessitat de modificar les condicions establertes, es tramitaran mitjançant expedient contradictori. Llevat que motius d'interès públic ho justifiquin o la naturalesa de les incidències ho requereixi, la seva tramitació no determinarà la paralització del dret de superfície.

Clàusula 46. Recursos.

1. Els acords de l'òrgan de contractació posaran fi a la via administrativa i contra aquests, conforme al previst a l'article 44.6 de la LCSP, es podrà interposar potestativament recurs de reposició en el termini d'un mes davant del mateix òrgan o recurs contenciós administratiu davant dels jutjats del contenciós-administratiu de la província de Barcelona en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seva notificació o publicació.

2. Els actes de la Mesa de contractació no posen fi a la via administrativa. Es podrà interposar recurs d'alçada davant l'òrgan de contractació en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la notificació o publicació.

3. El recurs es podrà interposar per les persones físiques o jurídiques, els drets o interessos legítims de les quals s'hagin vist perjudicats o puguin resultar afectats per les decisions objecte de recurs, i en tot cas pels licitadors.

DILIGÈNCIA: Per fer constar que el present plec s'ajusta al model de plec tipus aprovat per la Alcaldia segons decret núm. 1071/2022, de data 9 de febrer, i està adaptat a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic en tot allò que li és d'aplicació.

Sabadell, a data de signatura electrònica

Signat:

Gonzalez Lopez, Encarnación
TÈCNIC ADMINISTRACIÓ GENERAL
26/03/2025 12:41