



PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

CONTRACTACIÓ PRIVADA-PROCEDIMENT OBERT

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA DE SÒL SITUADA
AL CARRER CHURRUCA, 11

NÚM. EXPEDIENT DRS01-03/2022

QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE, MITJANÇANT CONCURS PÚBLIC, SOBRE LA PARCEL·LA DE SÒL PROPIETAT DE PUMSA, SITUADA AL CARRER CHURRUCA Nº 11 DE MATARÓ, PER A LA CONSTRUCCIÓ, EXPLOTACIÓ I GESTIÓ D'EDIFICI D'HABITATGES EN RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER

A.- DESCRIPCIÓ DE L'OBJECTE DEL CONTRACTE: constitució i transmissió dret de superfície a la finca situada al carrer Churruga número 11, per a la construcció, explotació i gestió d'edificis d'habitatges en règim de Protecció Oficial de Lloguer.

La licitació no es divideix en lots, tal i com es justifica en l'expedient.

B.- PRESSUPOST DE LICITACIÓ-CÀNON ANUAL:

El cànon¹ inicial es determina en el 2% anual sobre el volum real anual de rendes brutes per a cada exercici.

El pressupost de licitació és de 780.882.- € (impostos exclosos)

Aquest pressupost base de licitació es configura a efectes exclusius de l'expedient de contractació, si bé no constitueix cap referència o condició que hagi de ser objecte de valoració o condició de l'adjudicació o el contracte. El càlcul dels referits pressupostos de licitació, als efectes esmentats anteriorment, s'ha realitzat en base a determinades previsions que es detallen en l'expedient de contractació, i no serveix per a fixar el preu dels total cànon a cobrar, que es realitzarà d'acord amb el % ofert per l'adjudicatari i els ingressos percebuts de la gestió dels arrendaments.

C.-TERMINI MÀXIM PER A LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ: 3 MESOS per a formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, a comptar des de la data d'adjudicació del concurs.

¹ Operació subjecta, en ésser considerada fiscalment una prestació de serveis (article 11.3ª Llei 37/92 de 28 de desembre per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit)

D.- PRÒRROQUES: no

E.- LLOC D'EXECUCIÓ: Mataró.

F.- LOTS: No

G.- GARANTIA PROVISIONAL: No n'hi ha.

H.- GARANTIA DEFINITIVA: 4 % valor de la promoció, equivalent a 10.156.000 €.-, és a dir: 406.240.- €.

Un cop executada la construcció i obtinguda la llicència de primera ocupació, la garantia es podrà reduir a la meitat, a petició del superficiari.

I.- TERMINI DE GARANTIA PROVISIONAL: n/a

J.- ADMISSIBILITAT DE VARIANTS I MILLORES: no.

K.- CONDICIONS DE CAPACITAT: Veure clàusula 6 del present Plec.

L.- SOLVÈNCIA: Veure clàusula 6 del present Plec.

M.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES:

Data límit: 6 de juliol de 2022 (NOTA: 3 MESOS DES DE LA DATA DE PUBLICACIÓ)

Hora límit: fins les 13hores

Format i lloc de presentació: A través de tres (3) sobres en format paper, que s'anomenaran Sobre 1, 2 i 3, que hauran de presentar-se a la següent adreça:

C/ Pablo Iglesias núm. 63, 2a planta, despatx 10, de Mataró.

N.- OBERTURA DEL SOBRE NÚM. 2 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR

Lloc: Sala de Juntes de PUMSA (c/ Pablo Iglesias, 63, planta 2, despatx 13)

Data: Com a màxim 3 setmanes des de la data en què acabi el termini per a presentar les propostes, el dia i la hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil

del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors per a rebre comunicacions-.

O.- OBERTURA DEL SOBRE NÚM. 3 QUE CONTÉ LA PROPOSTA AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES AUTOMÀTIQUES:

Lloc: Sala de Juntes de PUMSA (c/ Pablo Iglesias, 63, planta 2, despatx 13)

Data: Com a màxim 4 setmanes (sense comptar el període vacacional del mes d'agost) des de la data en què es dugui a terme l'acte d'obertura del sobre 2, el dia i la hora que es notifiqui als licitadors en comunicació que es publicarà al perfil del contractant i s'enviarà al correu electrònic expressament designat pels licitadors per a rebre comunicacions .

P.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ DE LES OFERTES: segons Annex núm. 5 del present Plec.

Q.- MODEL DE L'OFERTA RELATIVA ALS CRITERIS QUANTIFICABLES MITJANÇANT FÓRMULES: segons Annex núm. 4 del present Plec.

R.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE: veure clàusula 26.

S.- CESSIÓ DEL CONTRACTE: no, fins que no estigui formalitzada la constitució i transmissió en escriptura pública. Veure clàusula 22.

T.- TRAMITACIÓ: concurs obert, atès que la finca té la condició de patrimoni municipal del sòl i habitatge propietat de PUMSA en un 14,38%. Es convoca un concurs públic per a la transmissió i constitució del dret de superfície, amb respecte als principis de publicitat, concurrència, no discriminació i igualtat de tracte, en els termes establerts al present Plec de Clàusules Particulars i, supletòriament, als principis continguts a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, i especialment els que regeixen els procediments oberts no subjectes a regulació harmonitzada.

U.- PUBLICITAT: Perfil del Contractant. Accessible a través de la següent adreça web:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/perfil/PUMSA

V.- SERVEI D'INFORMACIÓ I DE RESOLUCIÓ DE CONSULTES A DISPOSICIÓ DELS LICITADORS: els dubtes, consultes i/o sol·licituds d'informació s'articularan a través del Perfil del Contractant de

PUMSA, allotjat a la Plataforma de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i hauran de formular-se, com a molt tard, 12 dies abans de que finalitzi el termini per presentar les ofertes.

Igualment, s'informa als interessats que la informació relacionada amb l'estat de tramitació del present procediment serà publicada al Perfil del Contractant i/o e-NOTUM, incloent els pertinents aclariments i esmenes, en el seu cas. Es recomana als interessats consultar-lo de forma periòdica per estar informats de l'estat de situació del procediment de contractació.

Aquesta informació **no es comunicarà per cap altre mitjà**, per això és responsabilitat dels licitadors subscriure's al tauler d'anuncis de l'expedient, amb la qual cosa rebran amb caràcter immediat l'avís de la nova informació disponible.

No obstant els licitadors podran designar un correu electrònic, en el qual rebre les notificacions corresponents a la present licitació.

Aquesta subscripció ha d'efectuar-se de manera concreta i específica per a cadascuna de les licitacions respecte a les quals s'està interessat, i s'hi accedeix a través de l'apartat actualment anomenat "Voleu que us informem de les novetats?".

PLEC DE CLÀUSULES PARTICULARS

Títol del contracte	Contracte de constitució i transmissió de dret de superfície
Tramitació:	Concurs obert
Codi de contracte:	DRS01-03/2022
Descripció del contracte:	Constitució i transmissió dret de superfície sobre la parcel·la del c/Churruca 11, de Mataró

I. DISPOSICIONS GENERALS

CLÀUSULA 1.- OBJECTE I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1 Objecte:

L'objecte d'aquest Plec de Clàusules Particulars (en endavant, "Plec") és l'establiment de les condicions que regiran l'adjudicació, per part de Promocions Urbanístiques de Mataró, S.A. (en endavant, "PUMSA") del contracte de transmissió onerosa de dret de superfície a 75 anys sobre la finca que es descriurà, per destinar-la a la construcció, explotació i gestió d'un edifici d'habitatges en règim de protecció oficial de lloguer per part de l'entitat adjudicatària, d'acord amb allò establert en el present plec.

Segons les previsions urbanístiques, s'estableix la següent densitat màxima d'habitatges:

En la finca objecte de licitació es podran construir un màxim de 60 habitatges, que hauran de qualificar-se de protecció oficial, segons el règim normatiu sectorial vigent aplicable a l'HPO

D'acord amb la qualificació urbanística vigent, en la finca objecte de licitació es podrà construir un màxim de 6.471 m² de sostre, corresponent a:

- 4.716 m² sostre residencial, amb una densitat màxima de 60 habitatges
- 1.755 m² sostre terciari/comercial, sense incloure els 200 m² mínims sostre corresponent al local qualificat d'equipament que han de ser objecte de cessió i que no computen urbanísticament a efectes del sostre total d'ús comercial/terciari permès.

Igualment, cal tenir en compte que el local en planta baixa, qualificat d'Equipament amb un mínim de 200 m² construïts, s'haurà de construir per part del superficiari, si bé la seva construcció serà a

càrrec de PUMSA i posteriorment el superficiari haurà de cedir els seus drets sobre l'esmentat local, d'acord amb el que es regula en el present plec.

1.1.1 Informació sobre el Solar:

Dades descriptives:

URBANA. Finca A- Situació: a l'àmbit de Lepant-Churruca de la UAd 83 "Lepant-Churruca / El Rengle" de Mataró, al carrer Cosme Churruca, entre Camí Ral i carrer Gravina. Descripció: URBANA. De forma poligonal irregular. Té una superfície de dos mil dos-cents trenta-quatre metres quadrats i una edificabilitat de sis mil quatre-cents setanta-un metres quadrats de sostre. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Zona d'edificació amb volumetria específica amb habitatge protegit i sistema d'equipament públic en planta baixa, clau 3b31hpo/E. LIMITA: -al Nord, en part amb la finca E de cessió per equipament públic destinat a escola (Eed); a l'Est, amb la mateixa finca E d'equipament públic; al Sud, amb la finca situada al carrer Cosme Churruca, 15 i part amb finca d'interior d'illa; i a l'Oest, amb carrer Cosme Churruca.

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Mataró, finca número 19484, que consta al Tom 3951, Llibre 542, foli 150, Inscripció 1ª.

Es troba gravada, a banda de les afeccions fiscals vigents, amb una hipoteca a favor del Banc de Sabadell, per un capital de 2.711.231.- €, per un import de 488.021,58.- € per interessos ordinaris, per un import de 813.369,30.- € per interessos de demora i per un import de 271.123,10 per costes i despeses. El préstec objecte de la hipoteca té venciment el 30 de setembre de 2022, però PUMSA procedirà a la cancel·lació registral de la hipoteca de forma prèvia a la formalització del dret de superfície. S'adjunta com a Annex 9 un certificat actualitzat de l'estat de pagament de la càrrega indicada.

El 85,62% de la finca també es troba gravat amb el saldo definitiu del compte de liquidació per les despeses d'urbanització inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació. No obstant, PUMSA assumirà íntegrament aquestes despeses fins a la seva liquidació definitiva, eximint a l'adjudicatari del dret de superfície de qualsevol responsabilitat en el seu pagament; igualment, si s'escau farà seu el saldo positiu derivat de la liquidació definitiva d'aquestes despeses.

D'entre les càrregues urbanístiques pendents, existeix la obligació de cedir a l'Ajuntament una part de l'edificació que es construeixi. En concret, queda pendent de compliment l'obligació de cedir a l'Ajuntament un local d'una superfície mínima de 200 m2 construïts per un preu no superior al seu cost de construcció, que s'estima en 120.632.- €, més l'IVA corresponent.

Aquesta càrrega serà satisfeta per part de PUMSA d'acord amb el següent: la construcció del local serà a càrrec de l'adjudicatari, que podrà repercutir el seu cost a PUMSA un cop executada la construcció (respectant els terminis que s'estableixen en el plec per a l'execució de la obra), pel preu que degudament es justifiqui, i fins a un màxim de 120.632.- €, més l'IVA corresponent. Un cop executat l'edifici, el superficiari cedirà a PUMSA el dret de superfície sobre el local qualificat d'equipament -que tindrà una superfície mínima de 200 m2 construïts- a través de l'atorgament de la corresponent escriptura pública. En l'escriptura es lliurarà a PUMSA la possessió del local i la factura corresponent al cost de construcció del local, amb la documentació que acrediti aquest cost. Posteriorment, PUMSA lliurarà a l'Ajuntament la plena propietat del local, transmetent-li tots els drets sobre el mateix.

Les dades urbanístiques-plànols i de titularitat es trobem detallades en l'**Annex 8** del present Plec.

El projecte de l'edifici a construir s'haurà d'ajustar al planejament vigent. La transmissió es realitza en concepte de "cos cert", per la qual cosa no serà procedent cap tipus de reclamació per raó de diferències de superfície, de condicions que puguin encarrir els preu de les construccions, ni de les possibles variacions del volum edificable que puguin sorgir com a conseqüència de l'aplicació del planejament vigent, en relació a tots els usos de l'edifici. Aquestes circumstàncies no constituïran motiu d'impugnació o resolució del contracte, ni de reclamació econòmica. El dret es constitueix sobre la finca referida en les condicions en què es troba, i que el licitador declara conèixer en presentar-se a la licitació.

Des del moment de presentar la seva proposició, els licitadors i, arribat el cas, la Superficialària accepta les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques de les finques per a la construcció dels habitatges.

1.2 Règim jurídic del contracte

1.2.1 La indicació sobre la divisió en lots del contracte consta a l'**apartat F** del Quadre Resum de Característiques. Així mateix, la descripció i contingut de cada lot, en el seu cas, estan definits a la documentació tècnica que s'adjunta al present Plec.

1.2.2 La finca objecte de transmissió té la consideració de patrimoni municipal del sòl i habitatge pel que fa a 14,38 centaves parts indivises. Per tant, en relació a aquesta part, la present transmissió quedarà subjecta a allò establert als articles 165 i ss del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme. D'aquesta manera, un cop executada la construcció el superficiari vindrà obligat a atorgar i inscriure la divisió horitzontal de l'edifici, i de

forma successiva també haurà d'atorgar els títols que escaigui per tal d'inscriure la condició resolutòria derivada de l'aplicació de l'esmentada normativa sobre les unitats que suposin una quota en la propietat horitzontal no inferior al 14,38% respecte del total que resulti de la construcció de l'edifici. Si escau, PUMSA compareixerà davant el fedatari corresponent, per tal de facilitar la formalització de la distribució de la condició resolutòria sobre les unitats resultants de l'edifici.

En el mateix sentit del que s'ha indicat en el paràgraf anterior i en relació al procediment, el negoci jurídic objecte de la present licitació resta exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en virtut de l'article 9) per la qual es traslladen 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 (en endavant, "LCSP"). No obstant, d'acord amb l'article 166 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, "TRLUC"), i atenent la condició parcial del solar de patrimoni municipal del sòl de la propietat de PUMSA, es tramita concurs públic per a la seva transmissió.

Atesa l'esmentada obligació, sense que d'altra banda el TRLUC desenvolupi un procediment de concurs específic a l'efecte, la present adjudicació es regirà íntegrament per allò establert en el present Plec de Clàusules Particulars i tota la documentació que revesteix caràcter contractual; i supletòriament per les disposicions de la LCSP, relatives a la contractació no harmonitzada que com a poder adjudicador que no té el caràcter d'Administració Pública li són aplicables.

1.2.3 El contracte que es subscrigui amb l'adjudicatari tindrà la consideració de contracte privat, i per tant quedarà subjecte, en quant als seus efectes i extinció, al dret privat; regint-se per a la resta per aquest Plec, pel contracte i documentació annexada; i en tot allò no previst, per la legislació civil i mercantil aplicables.

Atès l'assenyalat en l'anterior apartat 1.2.2, es respectarà també l'establert als articles 160 i següents del TRLUC; i en tot allò no previst, supletòriament el Títol I del Llibre Tercer de la LCSP.

Per resoldre qualsevol discrepància que pogués sorgir en relació al present contracte, les parts se sotmetran a l'ordre jurisdiccional civil, amb les especificitats establertes en la legislació administrativa.

1.2.4 La present transmissió estarà subjecta a les condicions urbanístiques que resultin aplicables, d'acord amb la normativa urbanística vigent en cada moment. A efectes informatius, en l'Annex tècnic s'adjunta la referida normativa vigent en data d'avui, sens perjudici de les possibles modificacions

que es poguessin aprovar en un futur -subjectes als procediments corresponents- i sens perjudici de les condicions o requeriments que en tràmit de llicència estableixin els Serveis o Departaments dels organismes competents en aquesta matèria.

El present Plec i els seus Annexes revestiran caràcter contractual. El contracte s'ajustarà al contingut del present Plec, les clàusules del qual es consideraran part integrant del referit contracte.

1.2.5. La presentació de proposicions implica l'acceptació incondicionada pels licitadors del contingut del present Plec i de la totalitat de la documentació que conforma la present licitació, sense cap excepció o reserva.

1.2.6. La interpretació del contracte i les discrepàncies sobre la seva aplicació es farà tenint en compte, en primer lloc, el Plec i les prescripcions tècniques, que prevaldran sobre qualsevol altra norma.

El desconeixement de la documentació que revesteix caràcter contractual en qualsevol dels seus termes i dels altres documents i normativa de tota índole que puguin tenir aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximirà l'adjudicatari de l'obligació de complir-los.

1.2.7. En el supòsit que el present Plec sigui traduït a altres llengües, en cas de discrepància prevaldrà la versió en llengua catalana.

CLÀUSULA 2.- VALOR DE LA PROMOCIÓ, CÀNON INICIAL I PRESSUPOST DE LICITACIÓ

2.1. El valor de la promoció s'estableix en 10.156.000.- €, segons els càlculs realitzats en l'Informe que s'inclou en l'expedient.

Aquests valors s'utilitzen com a referència per a la fixació de la garantia provisional i definitiva, i als efectes de l'acreditació de la solvència econòmica i tècnica.

2.2 El preu base de licitació del contracte és el que figura a l'**apartat B** del Quadre Resum de Característiques, calculat a partir d'un cànon anual de referència del 2% sobre els ingressos bruts derivats de l'arrendament de les finques resultants de la construcció objecte del dret de superfície.

És així atesa la inversió que l'adjudicatària haurà de dur a terme i en atenció al pla econòmic-financer que consta a l'expedient de contractació, tenint en compte els altres preus de referència en promocions en dret de superfície i destí a lloguer.

El cànon inicial es determina en el 2% anual sobre el volum real anual de rendes brutes per a cada exercici.

El pressupost de licitació és: 780.882.- € (impostos exclosos). Aquest pressupost base inclou tots els factors de valoració i les despeses que, segons els documents contractuals i la legislació vigent corren per compte de l'adjudicatari, així com els tributs de qualsevol tipus. Respecte a la partida de l'IVA es fa constar que és una Operació subjecta en tenir la consideració de prestació de serveis (article 11.3º Llei 37/92 de 28 de desembre per la qual es regula l'Impost sobre el Valor Afegit).

D'aquesta manera, caldrà sotmetre a tributació les diferents operacions amb origen en el dret de superfície regulat aquí, segons els paràmetres següents:

1- Cànon periòdics:

Es facturaran per part de PUMSA a l'adjudicatari entre l'1 i el 5 de febrer de cada any (respecte del cànon meritat en l'exercici anterior), essent la base imposable la que es determini per la liquidació a enviar per l'adjudicatari.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, es facturarà el cànon en conseqüència, és a dir, afegint-hi l'IVA corresponent.

2- Dret de superfície:

El Dret de superfície meritarà una factura anual a emetre per PUMSA a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície. En tractar-se d'una operació amb una contraprestació en espècie (cessió de dret de superfície a canvi d'edificació) escau aplicar la regla especial prevista a l'article 79.U de la Llei de l'IVA, essent la base imposable el cost de construcció de l'edifici de cadascun dels lots, i considerant un deteriorament anual de l'1% durant 75 anys. Per tant, la factura anual serà la part proporcional d'aquest valor de l'edifici que l'empresari ha de revertir a la finalització del dret d'aquí a 75 anys.

En tractar-se d'una operació subjecta i no exempta d'IVA al tipus impositiu vigent del 21%, anualment PUMSA emetrà la factura corresponent a aquesta operació, seguint els criteris exposats.

3- Reversió de l'edificació

L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a PUMSA el 31 de desembre de cada any durant els 75 anys de vigència del

dret de superfície. La base imposable serà la mateixa que la determinada en el punt anterior, però en tractar-se d'una operació subjecta i exempta d'IVA, l'adjudicatari l'emetrà sense imputar-hi cap import en concepte d'IVA, en aplicació de l'exempció per segones i ulteriors transmissions d'edificacions prevista a l'article 20.U.22 de la Llei de l'IVA. Caldrà indicar aquesta causa d'exempció en la factura que s'emeti.

Si, en funció del que s'ha exposat, les parts renuncien a l'exempció del IVA, la reversió de l'edificació estarà subjecta i no exempta al IVA, sent finalment, el subjecte passiu d'aquesta operació Pumsa, per aplicació de les regles de la inversió del subjecte passiu (al tractar-se d'una segona transmissió d'edificació amb renúncia a l'exempció) i sent finalment la factura subjecte i exempta d'IVA per inversió del subjecte passiu i havent-se d'informar a la factura d'aquest fet. En quant al tipus impositiu de IVA aplicable, cada immoble tributarà al tipus que correspongui segons la seva naturalesa, sempre que es compleixin tots els requisits per l'aplicació dels tipus reduïts:

- Locals i aparcaments (no vinculats als habitatges): tipus general, que actualment és del 21%;
- Habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim especial o de promoció pública: tipus super reduït, que actualment és del 4%.
- Habitatges qualificats administrativament com de protecció oficial de règim general: tipus reduït, que actualment és del 10%.

4- Entrega del local

L'operació de cessió/entrega del local qualificat d'equipament, en compliment de l'obligació urbanística imposada, suposarà l'emissió per part del superficiari d'una factura amb base imposable corresponent al cost de la construcció del local que degudament es justifiqui, i per un import màxim de 120.632 €. Al tractar-se d'una operació de primera entrega d'edificació, estarà subjecta i no exempta d'IVA, al tipus general del 21%.

Quedaran excloses les ofertes que presentin un import inferior al preu base de licitació.

2.3. El preu del contracte serà aquell al que ascendeixi l'adjudicació, més els impostos que corresponguin d'acord amb la legislació vigent.

En el preu del contracte es consideraran inclosos la resta de tributs, taxes i cànon de qualsevol naturalesa, que siguin d'aplicació, així com totes les despeses que l'adjudicatari ha d'assumir conforme al previst en el Plec i documentació annexa.

2.4. El preu del contracte no serà objecte de revisió com a tal, tenint en compte que sempre s'exigirà el mateix percentatge aplicat sobre la magnitud d'ingressos bruts que, anualment, hagi obtingut el superficiari.

CLÀUSULA 3.- TERMINI MÀXIM PER LA FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ.

La formalització de la constitució i transmissió del dret de superfície es realitzarà mitjançant la signatura d'escriptura pública, en el termini màxim de TRES (3) MESOS a comptar des de l'adjudicació de la present licitació.

Aquest termini no serà susceptible de pròrroga en favor de l'adjudicatari. En cas que l'adjudicatari no procedeixi a la formalització de l'escriptura pública en l'esmentat termini i per causes a ell imputables, PUMSA procedirà de conformitat amb la Clàusula 14 del present Plec.

CLÀUSULA 4.- EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ, PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE I DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS

4.1 Regles aplicables

La contractació de referència s'adjudicarà de conformitat amb els termes regulats en el present Plec i supletòriament pels principis establerts a la LCSP, especialment, els relatius a la contractació oberta no subjecte a regulació harmonitzada.

L'adjudicació del contracte es realitzarà a la millor oferta sobre la base de la combinació dels criteris d'adjudicació que figuren a l'Annex núm. 5 del present Plec.

4.2 Necessitat i idoneïtat del contracte

Les necessitats que PUMSA pretén satisfer mitjançant aquest contracte són les que consten a la memòria justificativa.

4.3 Documentació que es facilita als licitadors

Des del dia de la publicació de l'anunci de licitació, les empreses interessades podran obtenir a través del Perfil del Contractant la documentació necessària per preparar les seves propostes, que inclou els següents documents:

- Aquest Plec de Clàusules particulars.
- Annexos d'informació urbanística.

Tota aquesta documentació tindrà caràcter contractual.

L'òrgan de contractació proporcionarà a tots els interessats, 6 dies abans de la finalització del termini per a presentar oferta, la informació addicional relativa als plecs i resta de documentació complementària que aquests sol·licitin, sempre i quan s'hagi sol·licitat al menys 12 dies abans del transcurs del termini de presentació d'ofertes.

4.4 Responsable del contracte

El responsable del contracte per part de PUMSA serà el Responsable de l'Àrea de Patrimoni de la societat, a qui correspondrà supervisar l'execució, adoptar les decisions i dictar les instruccions necessàries amb la finalitat d'assegurar la correcta realització de l'objecte del concurs, dins de l'àmbit de les facultats que se li atribueixin.

4.5 Òrgan de contractació

L'Òrgan de Contractació del present contracte, per raó de la quantia del mateix, és el Consell d'administració de PUMSA, d'acord amb el que s'estableix a l'acord del referit Consell d'administració de data 27 de març de 2018.

CLÀUSULA 5.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La present licitació es publicarà mitjançant anunci al Perfil del Contractant de l'entitat, al qual s'hi pot accedir a través de l'adreça web que consta referenciada a l'**apartat T** del Quadre Resum de Característiques.

II. PROCEDIMENT DE LICITACIÓ

CLÀUSULA 6.- CONDICIONS DE CAPACITAT I SOLVÈNCIA DELS LICITADORS

6.1 Podran contractar amb PUMSA les persones físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres que tinguin plena capacitat d'obrar i que no estiguin incloses en cap de les prohibicions de contractar segons el que estableix la legislació vigent i que acreditin la solvència que es requereixi en aquest Plec i gaudeixin de l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

Els requisits de capacitat, solvència i d'absència de prohibicions de contractar s'han de complir en el moment de la presentació de l'oferta i s'han de mantenir fins al moment de l'adjudicació i formalització del contracte.

No obstant l'anterior, en el moment de la presentació de les ofertes/propostes, PUMSA acceptarà com a prova preliminar d'aquest compliment, la declaració actualitzada de l'interessat realitzada

mitjançant l'Annex 1, en els termes establerts al present Plec. En qualsevol cas, PUMSA podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius en qualsevol moment del procediment quan resulti necessari per garantir el bon desenvolupament del mateix.

L'empresa licitadora proposada com a adjudicatària haurà d'acreditar abans de l'adjudicació, i en tot cas en el moment en que sigui requerit per PUMSA, els requisits de capacitat, solvència i aptitud per contractar establerts en el present plec.

6.2 Es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles que tingui amb elles, sempre que es garanteixi que es disposarà d'aquesta solvència per tal d'atendre les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari, i que l'entitat a la que es recorri no està incursa en una prohibició de contractar.

Quan una empresa recorri a les capacitats d'altres entitats, haurà de demostrar que disposarà dels recursos necessaris mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit de dites entitats respecte de l'assumpció de les obligacions derivades del contracte i a càrrec del superficiari. Aquest compromís es presentarà pel licitador que hagués presentat la millor oferta, previ requeriment complimentat de conformitat amb el que es disposa a la clàusula 12 del present Plec.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a capacitats d'altres empreses per acreditar la solvència econòmica i/o tècnica, de conformitat ha d'indicar aquesta circumstància en la declaració responsable d'acord amb el model que consta a l'Annex núm. 1 del present Plec i presentar una altra declaració separat per cadascuna de les empreses a la capacitat de les quals recorri o que tingui intenció de subcontractar, degudament signat.

En el supòsit que es recorri a la solvència econòmica i financera d'altres entitats, el licitador i les entitats amb les que col·labori per a la perfecció del present contracte seran solidàriament responsables de totes aquelles obligacions imposades a l'adjudicatari i/o derivades de l'incompliment total o parcial del contracte. En aquest sentit, la mera presentació de la documentació indicada suposarà el naixement de la responsabilitat solidària indicada.

6-3 Les empreses licitadores han de complir amb els següents criteris de solvència. No obstant això, únicament hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits l'empresa o empreses proposada/es com a adjudicatària/es. Sens perjudici d'això, PUMSA podrà sol·licitar als licitadors, en qualsevol moment anterior a la proposta d'adjudicació, l'acreditació del compliment d'aquests extrems.

A) Solvència econòmica i financera:

Les licitadores han d'acreditar que compleixen els següents requisits:

1. Volum anual de negocis en l'àmbit al que es refereix el contracte, per import igual o superior a 10.156.000.- €. S'acreditarà, en funció de si són persones físiques o jurídiques, a través de l'aportació de la següent documentació:
 - 1,a) Si es tracta d'una societat mercantil o cooperativa, mitjançant aportació dels comptes anuals dels tres últims exercicis tancats, i informe de gestió si s'escau, degudament dipositats en el Registre Mercantil, així com l'informe auditoria, si està subjecta a auditoria obligatòria.
 - 1,b) Si es tracta de persones físiques, mitjançant aportació de la còpia de la declaració d'IRPF dels dos últims exercicis.
2. Existència d'una assegurança de responsabilitat civil i per riscos professionals per import de 2.500.000 €.

Si, per raons justificades, un licitador no pogués facilitar les referències sol·licitades podrà acreditar la seva solvència econòmica i financera mitjançant qualsevol altra documentació considerada com a suficient per PUMSA.

6.4 Les empreses estrangeres no comunitàries o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, a més, sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals, hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.

6.5 PUMSA podrà contractar amb unions d'empresaris que es constitueixin temporalment en societats mercantils. Aquesta participació s'instrumentitzarà, a la fase de licitació, mitjançant l'aportació d'un document privat en el que es manifesti la voluntat de concurrència conjunta, indicant

els noms i circumstàncies dels que la constitueixen, la participació de cadascun d'ells, designant un representant o apoderat únic amb poders bastants per exercitar els drets i complir les obligacions que del contracte es derivin fins a l'extinció del mateix, sens perjudici de l'existència de poders mancomunats en altres aspectes, i assumint el compromís de constituir-se formalment en el cas de resultar adjudicatari del contracte. No serà necessària la formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor.

Aquests empresaris quedaran obligats solidàriament davant PUMSA.

En cas de resultar adjudicatàries, les licitadores que hagin presentat oferta en aquests termes vindran obligades a constituir una societat mercantil, amb personalitat jurídica pròpia, que serà la superficiària, quedant en qualsevol cas els licitadors integrants de l'oferta com a responsables solidaris de la societat que es constitueixi, en els termes de la present clàusula. No serà necessària la formalització de la societat mercantil en escriptura pública fins que s'hagi adjudicat el contracte al seu favor. El licitador disposarà d'un termini màxim de 3 mesos per a formalitzar la constitució de la nova societat.

B) Solvència tècnica:

Les licitadores han d'acreditar que compleixen amb els requisits de solvència següents:

B.a) Haver completat la construcció, en els darrers 10 anys, una o diverses promocions d'habitatges destinats a lloguer, de valor igual o superior a 10.156.000.- €

S'acreditarà documentalment per mitjà d'una còpia de l'escriptura de declaració d'obra nova de la promoció completada i acreditació documental (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la promoció..

B.b) Haver gestionat, en els darrers 10 anys, un parc d'habitatges conformat per un o diversos edificis, que integrin en total un nombre igual o superior a 60 habitatges. S'acreditarà documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la gestió.

B.c) No haver estat sancionades en ferm per cap infracció de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), la Llei pel dret

a l'habitatge (Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge) o altre norma directament i expressa relacionada amb les dues anteriors (ja sigui al territori espanyol o a estats membres de la Unió Europea). S'acreditarà documentalment per mitjà d'una declaració responsable de l'òrgan o persona que ostenti la deguda representació del licitador.

B.d) Disposar d'un equip professional -propi o extern- solvent, integrat com a mínim pels següents perfils, tots ells amb experiència :

- Titulat superior en economia o administració econòmica d'empreses.
- Titulat superior en arquitectura.
- Titulat en enginyeria de l'edificació.
- Titulat superior en dret.

El referit equip haurà de comptar amb una experiència mínima en les matèries que es detallen a continuació, consistent en la participació en un concret projecte durant els darrers 10 anys i que hagi culminat, és a dir, que estigui completament executada i en servei:

- la promoció, construcció, explotació.
- la gestió dels habitatges de lloguer resultants de la promoció.
- la gestió social de parcs de lloguer basada en l'acompanyament i treball per millorar les condicions socioeconòmiques del arrendataris.
- la mediació en conflictes vinculats a l'habitatge.
- la pràctica de la promoció, construcció, explotació i gestió d'habitatges en el marc de la seva especialitat, que la titulació per si sola no garanteix. Per tant, han d'haver participat en un concret projecte en els darrers 10 anys, que hagi culminat.

L'equip mínim s'acreditarà mitjançant una relació dels seus membres, amb identificació del Director/a, a la qual s'acompanyaran les titulacions acadèmiques originals o compulsades o certificats de col·legiació emesos pels Col·legis professionals corresponents, i currículum vitae. L'experiència s'acreditarà mitjançant Certificat de l'empresa o de l'Administració per a la qual s'hagi realitzat el projecte.

Els mitjans per acreditar la solvència són els mínims suficients per garantir la capacitat del licitador per executar els treballs, facilitant la participació del major nombre d'empreses, incloses les petites i mitjanes empreses i les empreses de nova creació.

6.6 L'òrgan de contractació adoptarà les mesures adequades per garantir que la participació a la licitació de les empreses que haguessin participat prèviament en l'elaboració de les especificacions tècniques o dels documents preparatoris del contracte, o haguessin assessorat a l'òrgan de

contractació durant la preparació del procediment de contractació, no falsegin la competència, segons document que s'adjunta com a **Annex núm. 2** dins del sobre núm. 1.

En el supòsit que una empresa licitadora, o una empresa vinculada a aquesta, hagi participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte ho haurà d'indicar de forma expressa, especificant quina ha estat la seva participació, aportant la corresponent declaració responsable dins del sobre núm. 1.

6.7 Les persones jurídiques només podran resultar adjudicatàries de contractes, les prestacions de les quals estiguin compreses dins de les finalitats, objecte o àmbit d'activitat que d'acord amb els seus estatuts o regles fundacionals els hi siguin pròpies.

CLÀUSULA 7.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: NORMES GENERALS

7.1 Les proposicions es referiran al conjunt de l'adjudicació objecte del present procediment, i no s'admetran ofertes parcials.

Les proposicions es presentaran dins del termini màxim previst a l'**apartat M** del Quadre resum de Característiques i a l'anunci de licitació. **Les proposicions presentades fora del termini establert no seran admeses sota cap concepte ni en cap circumstància i hauran de presentar-se mitjançant el registre de l'entitat, per tant:**

Tots els licitadors hauran d'assenyalar en el moment de presentar llurs propostes un domicili, telèfon, fax, correu electrònic i persona de contacte per a les comunicacions i relacions que en general es derivin del present procediment o que de qualsevol manera puguin afectar al licitador.

7.2 En cas que les ofertes es trametin per correu postal dins de termini, els licitadors hauran de justificar que la data i l'hora d'imposició de la tramesa a l'Oficina de Correus o operador postal autoritzat són, com a màxim, les assenyalades en l'anunci i anunciar-les a l'entitat mitjançant telegrama, telefax o correu electrònic que l'entitat haurà de rebre dins del mateix dia. L'anunci a l'entitat per correu electrònic a l'adreça contractació@pumsa.cat només serà vàlid si existeix constància de la transmissió i recepció, de les seves dates i del contingut íntegre de les comunicacions i si s'identifica fefaentment al remitent i al destinatari. Sense la concurrència d'aquests requisits, l'oferta no serà admesa si és rebuda per l'entitat amb posterioritat al termini assenyalat a l'anunci de licitació. En cas que després de 10 dies naturals des de la finalització del termini de presentació de proposicions no s'hagués rebut a l'entitat la proposició enviada per correu i anunciada dins del termini, aquesta no serà admesa en cap cas.

7.3 Les ofertes hauran de tenir una validesa de 8 mesos, comptats a partir de la data d'obertura de les proposicions. Superat aquest termini els licitadors podran optar per mantenir o retirar llurs proposicions, amb total indemnitat per les parts, sense que es pugui demanar cap mena de compensació o indemnització. Les ofertes que no siguin retirades s'entendran vàlides i vinculants pel licitador a tots els efectes previstos en aquest Plec.

7.4 Cada licitador no podrà presentar més d'una proposició en el present procediment de contractació, ja sigui de forma individual o conjunta amb altres empreses.

La presentació de més d'una oferta per a cada lot per part d'un mateix licitador, de forma individual o conjunta amb altres empreses, implicarà la no admissió i, per tant, el rebuig de totes les proposicions en les que s'hagi presentat el licitador infractor i l'exclusió del lot corresponent de la licitació.

Tampoc podrà subscriure cap proposició en participació conjunta amb altres licitadors si ja ho ha fet individualment, ni figurar en més d'una d'aquestes agrupacions. La infracció del que s'assenyala en aquest paràgraf donarà lloc a la inadmissió de totes les proposicions que hagi presentat.

7.5 La presentació simultània per part d'empreses vinculades suposarà els efectes que s'estableixen a la normativa aplicable en relació amb l'aplicació del règim d'ofertes amb valors anormals o desproporcionats.

7.6 La presentació de la proposta, implica que el licitador ha revisat i analitzat detingudament la documentació facilitada relativa a les finques objecte de transmissió, així com la resta de documentació contractual i tècnica, i que al formular i presentar l'oferta, ha tingut en compte totes les anteriors circumstàncies.

CLÀUSULA 8.- FORMAT DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSICIONS I MITJANS DE COMUNICACIÓ ELECTRÒNICS: NORMES GENERALS

8.1. Les proposicions constaran de tres (3) sobres.

Els sobres hauran d'estar tancats, identificats, en l'exterior, amb indicació de la licitació, i en el seu cas, del lot/s al/s que es concorre, amb les dades de l'empresa i signats pel licitador o persona que el representi.

A l'interior de cada sobre es farà constar en full independent el seu contingut, enunciat numèricament.

Les proposicions es podran referir a un lot, o a la totalitat dels lots en que es divideixi la contractació segons els termes previstos en el present Plec, si s'escau.

No es podrà presentar més d'una proposició per a cada lot.

Les proposicions, constaran de tres (3) sobres.

8.2 El sobre 1 contindrà la documentació acreditativa dels requisits previs que s'exigeixen en el present Plec, el sobre 2 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor, i el sobre 3 la documentació avaluable mitjançant l'aplicació de criteris automàtics, ajustant-se aquesta última al model que figura com annex 4 del present Plec.

El sobre núm. 1 no pot incloure cap informació que permeti conèixer el contingut dels sobres núms. 2 i 3, relatius a les propostes avaluables amb judici de valor o automàticament. Tampoc el sobre 2 pot contenir cap informació que permeti conèixer el contingut del sobre 3, relatiu a la proposició econòmica i altra documentació tècnica avaluable de forma automàtica. L'incompliment d'aquesta obligació implicarà l'exclusió de la licitació.

Els licitadors podran indicar, en el seu cas, quina informació de la seva proposició té caràcter confidencial, sense que, en cap cas, puguin declarar com a tal l'oferta econòmica. L'òrgan de contractació garantirà la confidencialitat de la informació expressament així designada, dins dels paràmetres de la legalitat i sempre que no afecti al dret d'informació que tenen la resta de licitadors de conformitat amb allò establert a la legislació vigent en matèria d'accés a la informació pública.

8.3 El licitador podrà presentar la documentació exigida, bé els originals, o bé mitjançant còpia o fotocòpia degudament compulsades per l'Administració.

8.4 Les proposicions es presentaran escrites a màquina o d'altres tipus d'impressió mecànica o informàtica, i no s'acceptarà cap document manuscrit ni amb omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta.

8.5 No seran admeses, en cap cas, les ofertes d'aquelles persones en les quals concorri alguna de les circumstàncies sobre prohibicions de contractar previstes a la normativa vigent d'aplicació. S'exclouran del procediment de contractació les ofertes que siguin incomplertes, anòmales,

continguin omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament els seus termes i, en conseqüència, no permetin conèixer clarament les condicions per valorar l'oferta o indueixin a error.

8.6 Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar determinats per la legislació aplicable, han de concórrer a la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de la perfecció del contracte. Qualsevol canvi en aquestes circumstàncies implicarà la impossibilitat de formalitzar el contracte.

En aquest supòsit, es proposarà l'adjudicació a l'empresa següent que hagi presentat l'oferta amb millor oferta econòmica sobre la base del preu, d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, procedint-se d'acord amb el que s'estableix al present Plec.

CLÀUSULA 9.- PROPOSICIONS DELS LICITADORS: DOCUMENTACIÓ

9.1. Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs

SOBRE 1

Títol: Documentació acreditativa del compliment dels requisits previs. Procediment de contractació relatiu a la

NOTA: La documentació d'aquest sobre núm. 1 es podrà aportar en format electrònic (CD, DVD o llapis de memòria) firmada electrònicament pel legal representant de l'empresa amb signatura electrònica degudament certificada per una Autoritat de Certificació, o en cas que no es tingui signatura electrònica es podrà aportar en format paper, amb signatures originals. En aquest cas, no s'admetran fotocòpies.

CONTINGUT:

El "Sobre 1" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

9.1.1. Declaració responsable d'acord amb el model que consta a l'Annex núm. 1 del present Plec, sobre compliment dels requisits de personalitat, capacitat, solvència i altres circumstàncies que s'ajusti al Document Europeu Únic de Contractació (DEUC).

Les empreses licitadores poden complimentar la declaració responsable que s'ajusta al formulari del DEUC i que s'acompanya com a **Annex núm. 1** al present Plec.

Quan l'empresari recorri a la solvència i mitjans d'altres entitats ha d'indicar aquesta circumstància en l'Annex núm. 1 i presentar altre annex separat per cadascuna de les empreses a la capacitat de les quals recorri, degudament signat.

El compromís per escrit per part de les dites entitats es presentarà pel licitador que presenti la millor oferta, previ requeriment de PUMSA.

9.1.1.1.) Especialitats en relació a les unions d'empresaris:

- a. Cadascun dels empresaris haurà de presentar la corresponent declaració responsable.
- b. Caldrà presentar el document acreditatiu del nomenament d'un representant o apoderat únic amb facultats bastants per exercir els drets i complir les obligacions derivades del contracte fins a la seva extinció, així com la indicació dels noms i circumstàncies dels empresaris que la subscriuen, la participació de cadascun d'ells, i el compromís de constituir-se formalment en societat mercantil amb personalitat jurídica pròpia, en cas de resultar adjudicatari, en el termini màxim de 3 mesos comptats des de la notificació de l'acte d'adjudicació.
- c. En el cas que s'exigeixi garantia provisional, podran constituir la garantia provisional una o varies de les empreses participants en la unió, sempre que en conjunt arribin a la quantia exigida en aquest Plec, però en ambdós supòsits la/es garantia/es haurà/n de garantir de forma solidària la societat mercantil a constituir.
- d. El licitador que formi part d'una unió d'empreses en aquests termes, no podrà concórrer individualment en el mateix procediment o figurar en més d'una unió d'empreses.

9.1.1.2.) Altres especialitats:

Quan el plec prevegi la divisió en lots de l'objecte del contracte, si els requisits de solvència econòmica i financera o tècnica/professional exigits variessin d'un lot a altre, s'aportarà una declaració responsable per a cada lot o grup de lots al que s'apliquin els mateixos criteris de solvència.

9.1.1.3.) Acreditació posterior a l'adjudicació

L'òrgan de contractació requerirà a l'empresa a favor de la qual recaigui la proposta d'adjudicació per tal de que, abans de l'adjudicació del contracte, acrediti el compliment dels requisits de personalitat capacitat i solvència a través de l'aportació de la documentació que s'indica a les clàusules 6 i 12 del present Plec.

La Mesa de Contractació o l'Òrgan de Contractació podran requerir als licitadors que presentin la totalitat o part dels documents justificatius del compliment dels requisits previs que es concreten en el present Plec i, en tot cas, abans d'adjudicar el contracte.

El fet de no aportar aquesta documentació en el termini requerit o quan la documentació aportada no acrediti que el licitador compleix amb tots els requisits de capacitat i solvència serà motiu d'exclusió del present procediment de contractació, amb confiscació de la garantia provisional en el seu cas aportada.

9.1.2. En cas que una empresa desitgi recórrer a les capacitats i/o solvència a través de mitjans externs d'altres entitats, haurà d'aportar una declaració manifestant aquest interès, indicant els mitjans i les empreses a les quals recorre (segons Annex 1).

9.1.3. Document acreditatiu d'haver constituït la garantia provisional, en cas de que de conformitat amb la l'apartat G del Quadre de Característiques s'hagi exigít.

Aquesta garantia respondrà del manteniment de les ofertes fins a la perfecció del contracte i podrà prestar-se en alguna o algunes de les formes previstes a la LCSP.

En cas que el contracte es divideixi en lots, la garantia provisional s'establirà atenent a l'import dels lots pels que s'hagi presentat oferta i no en funció de l'import del pressupost total del contracte.

La garantia provisional s'extingirà automàticament i serà retornada als licitadors immediatament després de la perfecció del contracte de constitució i transmissió del dret de superfície.

9.1.4. En cas que varis empresaris concorrin agrupats en una unió temporal, s'aportarà el compromís de constituir la unió temporal.

9.1.5. Les empreses estrangeres, en el cas que el contracte s'executi a l'Estat espanyol, hauran d'aportar una declaració de sotmetiment a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre i en concret als corresponents a la demarcació de Mataró, per a totes les

incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, del fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.

9.1.6. Declaració per part del licitador en matèria de protecció de dades, segons model de l'Annex 3.

9.1.7. Declaració responsable de no haver participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte, ni haver estat adjudicatària o haver participat en l'execució dels contractes que hagin tingut per objecte la vigilància, supervisió, control i direcció de l'execució de les obres i instal·lacions objecte de licitació, ni ésser empresa vinculada a elles en el sentit que estableix la LCSP. Aquesta declaració es podrà fer segons el model que consta a l'Annex núm. 2 (opció 1).

En el supòsit que una empresa licitadora, o una empresa vinculada a aquesta, hagi participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte ho haurà d'indicar de forma expressa, especificant quina ha estat la seva participació. Aquesta declaració es podrà fer segons el model que consta a l'Annex núm. 2 (opció 2).

9.1.8. Altres declaracions que l'òrgan de contractació consideri necessàries d'acord amb l'objecte del contracte.

9.2. PROPOSTA DE VALORACIÓ AVALUABLE MITJANÇANT L'APLICACIÓ DE CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR, D'ACORD AMB L'ANNEX 5 DEL PRESENT PLEC SOBRE 2

Títol: Proposta de valoració avaluable mitjançant l'aplicació de criteris subjectes a judici de valor.

Procediment de contractació relatiu a la

CONTINGUT:

El "Sobre 2" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

1. Pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de protecció oficial de lloguer amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per finançar l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i recursos aliens.
2. Proposta arquitectònica

Proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges amb certificació energètica de nivell A, de local/s comercial/s i d'aparcaments. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim d'un full DIN A4 i una explicació gràfica en un màxim de dos fulls DIN A3 en format rígid. Una còpia d'aquesta documentació també s'inclourà en format electrònic (CD/DVD/Llapis de memòria).

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a) La capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i els elements compositius que el defineixen.
- b) La racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis).
- c) La racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructurals i de les instal·lacions.
- d) El plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica.

3. Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, que serà especificativa del mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió. La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a) Les rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície.
- b) Pla de manteniment de la construcció executada, i el manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps.
- c) Pla de control i auditoria de la construcció executada, per tal de verificar-ne l'estat, periodicitat dels controls i millores previstes en el manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, respecte dels mínims exigits pel Codi Tècnic.

4. Pla de gestió dels lloguers de l'edifici

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i model de gestió i explotació de lloguers que el licitador es compromet a dur a terme, amb accions de responsabilitat social. La proposta tècnica haurà d'exposar:

- a) La gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificada en el temps.
- b) El model d'atenció a les persones arrendatàries i de convivència en l'edifici.

- c) La implementació de programes i protocols per a la garantia dels drets de les persones residents en l'edifici.
- d) Mesures de flexibilitat i bona gestió per al pagament dels lloguers, quan per causa justificada els arrendataris no puguin satisfer la renda de forma puntual
- e) Els serveis addicionals que s'ofereixin als llogaters, que permetin incrementar la seva qualitat de vida i la reducció de les despeses de l'habitatge.

9.3. OFERTA ECONÒMICA I ALTRES REFERÈNCIES AVALUABLES AUTOMÀTICAMENT, D'ACORD AMB L'ANNEX 5 DEL PRESENT PLEC.

SOBRE 3

Títol: Oferta econòmica i d'altres referències avaluable automàticament. Procediment de contractació relatiu a la

CONTINGUT:

El "Sobre 3" ha de contenir el/s document/s que tot seguit s'indiquen:

L'oferta econòmica i d'altres referències avaluable automàticament s'haurà de formular d'acord amb el model que s'acompanya al present Plec com a **Annex núm. 4**.

Pel que fa a l'oferta econòmica, dins del preu ofert es consideraran incloses tota mena de despeses, arbitris o taxes necessàries que s'originin per motiu del contracte i de la seva correcta execució.

En cas que la licitació prevegi la divisió de lots, i el licitador estigués interessat en presentar oferta per més d'un lot, haurà de presentar una oferta per a cada lot. A més, haurà d'aportar una declaració indicant l'ordre de preferència en l'adjudicació dels lots, sempre i quan no es pugui adjudicar més d'un lot al mateix licitador.

A més, en el preu ofert haurà de constar desglossat l'Impost sobre el Valor Afegit vigent, si procedeix. Qualsevol variació del tipus de l'IVA serà aplicable a partir de la seva vigència.

El fet de no seguir el model d'oferta previst a l'**Annex núm. 4** comportarà l'exclusió de l'empresa licitadora.

Quedaran excloses les ofertes que presentin un import inferior al cànon de licitació.

CLÀUSULA 10.- CRITERIS PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Les proposicions presentades i admeses seran estudiades, valorades i ponderades d'acord amb els criteris que es troben recollits a l'Annex núm. 5 del present Plec.

La presentació de l'oferta pel licitador implica que la mateixa compleix amb l'ordenament jurídic i que podrà ser executada en els seus termes i en cap cas aquesta responsabilitat es pot veure afectada o minorada pel fet que l'oferta hagi estat valorada o acceptada per PUMSA.

L'adjudicació es farà a la proposició que presenti la millor oferta sobre la base del conjunt de criteris de valoració, que serà aquella que obtingui la major puntuació d'entre totes aquelles proposicions admeses.

La resolució d'adjudicació serà motivada i, llevat que sigui contradictòria amb la proposta efectuada per la Mesa de Contractació, o es basi en consideracions diferents, s'entendrà que adopta els motius continguts en la proposta de l'esmentada Mesa de Contractació.

En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, es procedirà a sol·licitar als licitadors que hagin presentat l'oferta que ha quedat en empat una nova oferta en el termini màxim de 10 dies a comptar des de la notificació que es realitzi per part de PUMSA a aquests efectes. La tramitació d'aquesta segona fase de la licitació, es realitzarà d'acord amb el procediment i els criteris establerts en el present Plec per a la licitació principal. En cas de nou empat, s'adjudicarà per sorteig.

CLÀUSULA 11.- MESA DE CONTRACTACIÓ

Conformen la Mesa de Contractació els següents membres:

President: Coordinador de PUMSA *Suplent: Apoderat de PUMSA.*

Titulars: Cap de l'Àrea Econòmica i Administrativa, en funcions de control econòmic-financer de l'entitat.

Suplent: un economista de l'Àrea Econòmica i Administrativa.

Tècnic Responsable del contracte.

Suplent: Cap de l'Àrea responsable del contracte.

Secretari del Consell d'Administració, assessor jurídic i cap de contractació, que exercirà com a Secretari de la Mesa de contractació. *Suplent: responsable de l'Àrea Jurídica.*

Vocal: Membre del consell designat pel consell d'Administració de manera rotativa per a cada contractació.

Suplent: Cap de l'Àrea de Desenvolupament econòmic i Territori

En la constitució de la Mesa de contractació, els seus membres declararan sobre l'existència o no d'incompatibilitats, previstes en la normativa d'aplicació. En cas d'existir alguna incompatibilitat, el membre de la Mesa afectat per la mateixa haurà d'abandonar-la i, en aquest supòsits, en formarà part de la mateixa el membre substituït.

La Mesa de Contractació podrà ser assistida per una Unitat Tècnica, que estarà integrada pels tècnics de la societat competents en cada tràmit del procediment. Les funcions d'aquesta Unitat Tècnica seran les següents:

- Anàlisi de la documentació acreditativa de l'aptitud per contractar.
- Notificació dels defectes esmenables i anàlisi de la documentació requerida.

CLÀUSULA 12.- OBERTURA I EXAMEN DE LES OFERTES

12.1 Finalitzat el termini establert a l'anunci per a la presentació d'ofertes, es procedirà a l'obertura del "Sobre 1" en acte intern per part de la *Unitat tècnica* de PUMSA, als efectes de verificar que contingui la documentació establerta a la clàusula 9.1 del present Plec, verificar la inscripció de les empreses licitadores al RELI/ROLECE i procedir a elevar a la *Mesa de contractació* la qualificació i la validesa de la mateixa.

La Mesa de Contractació podrà requerir als licitadors que presentin la totalitat o una part dels documents justificatius de la seva aptitud, capacitat i solvència als efectes de verificar qualsevol punt de la declaració del compliment dels requisits previs quan consideri que existeixen dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració o quan resulti necessari per garantir el bon desenvolupament del mateix. El termini per aportar la documentació requerida serà de cinc dies naturals a comptar des de la recepció del requeriment.

12.2 Seguidament, i si s'escau, es comunicarà als licitadors l'existència de defectes o omissions esmenables, fixant-se un termini per tal que els licitadors puguin presentar l'oportuna esmena. Aquest termini no podrà ésser en cap cas superior a tres dies hàbils a comptar des de la data de la referida comunicació.

Es consideraran inesmenables els defectes consistents en la manca dels requisits exigits, i esmenables aquells que facin referència a la mera falta d'acreditació dels mateixos. El moment decisiu per apreciar

la concurrència dels requisits de capacitat exigits per contractar serà el de finalització del termini de presentació de les proposicions.

Procedirà la no admissió i l'exclusió del procediment de licitació a aquells licitadors que tinguin defectes no esmenables o no hagin esmenat els defectes en el termini atorgat.

A més, la Mesa de Contractació podrà sol·licitar del licitador aclariments sobre els certificats i documents presentats o requerir-lo per a la presentació d'altres complementaris.

12.3 Serà causa d'exclusió del procediment de licitació la manca de presentació d'algun dels documents que s'han d'incloure en el Sobre 1, llevat que sigui considerada esmenable per la Mesa de Contractació i s'hagi esmenat en el termini atorgat.

Les proposicions que corresponguin a empresaris exclosos de la licitació quedaran fora del procediment d'adjudicació i el sobre que les continguin no seran oberts.

12.4 En el dia i hora assenyalats es procedirà a l'obertura, en acte públic, dels sobres núm. 2. Seguidament els Serveis Tècnics de l'entitat valoraran les ofertes contingudes en els Sobres núms. 2 de conformitat amb els criteris d'adjudicació ponderables en base a judicis de valor previstos en el present Plec i elevaran dita valoració a la Mesa de Contractació.

La Mesa de Contractació podrà sol·licitar dels licitadors la presentació de la informació addicional que a efectes d'aclariment estimi necessària en relació als sobres núm. 2, la qual haurà de complimentar-se davant de la Mesa de Contractació en el termini que s'atorgui a l'efecte, que no podrà ser superior a 5 dies.

12.5 Practicada la valoració dels criteris que depenguin d'un judici de valor, es notificarà als licitadors la data d'obertura de la documentació continguda en el sobre núm. 3. La referida data també es donarà a conèixer a través del Perfil del Contractant. L'obertura del sobre núm. 3 es celebrarà en acte públic.

Abans de l'obertura de la primera proposició es convidarà als licitadors assistents a què manifestin els dubtes que se'ls presentin o demanin les explicacions que estimin necessàries, procedint-se per la Mesa de Contractació als aclariments i respostes oportunes, però sense què en aquest moment la

Mesa es pugui fer càrrec de documents que no haguessin estat lliurats durant el termini d'admissió d'ofertes, o el de correcció o esmena de defectes o omissions.

Es sol·licitaran els informes tècnics necessaris per a la valoració de les propostes de licitació, que seran estudiades, valorades i ponderades de conformitat amb els criteris d'adjudicació subjectes a judici de valor assenyalats en el present Plec.

Abans de l'obertura del Sobre 3, l'entitat a través del Perfil del Contractant o el mateix dia de l'obertura pública del Sobre 3, amb caràcter previ, donarà a conèixer la valoració obtinguda pels licitadors admesos en relació amb l'oferta continguda al Sobre 2. Aquesta valoració també es publicarà al Perfil del contractant.

Així mateix, també donarà a conèixer, si s'escau, els licitadors exclosos i la causa d'exclusió, i procedirà a l'obertura del sobre 3 de les propostes admeses.

Abans de l'obertura de la primera proposició es convidarà als licitadors assistents a que manifestin els dubtes que se'l presentin o demanin les explicacions que estimin necessàries, procedint-se per la Mesa de Contractació als aclariments i respostes oportunes, però sense que en aquest moment la Mesa de es pugui fer càrrec de document que no haguessin estat lliurats durant el termini d'admissió de defectes, o el de correcció o esmena de defectes o omissions.

Un cop obertes les propostes contingudes al Sobre 3 i comprovada la documentació incorporada per cadascuna d'elles, la Mesa de Contractació indicarà aquelles ofertes que hauran estat excloses per no ajustar-se a les bases explicitades en aquest Plec.

Les propostes contingudes en el sobre núm. 3, seran estudiades, valorades i ponderades, de conformitat amb els criteris d'adjudicació avaluables de forma automàtica assenyalats en el present plec.

12.6 Practicada la valoració de les ofertes, i prèvia exclusió de les que no compleixin els requeriments del Plec, la Mesa de Contractació procedirà a avaluar, classificar les ofertes i formular la proposta d'adjudicació al candidat millor puntuat, que elevarà a l'òrgan de contractació.

Per formular dita proposta de classificació es podran sol·licitar els informes tècnics que s'estimin pertinents.

12.7 La Mesa de Contractació requerirà a l'empresa licitadora proposada com a adjudicatària per tal que, en el termini màxim de 7 dies hàbils presenti la següent documentació:

➤ En cas de que l'empresa no es trobi inscrita al ROLECE o al RELI:

(i) Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat :

a) Per a les persones físiques (empresaris individuals i professionals), serà obligatòria la presentació del document nacional d'identitat (DNI), o document que el substitueixi, i del número d'identificació fiscal (NIF), en cas que aquest no consti en el referit DNI.

b) Per a les persones jurídiques, serà obligatòria la presentació del CIF i de les escriptures de constitució, modificació i adaptació d'estatuts, en el seu cas, degudament inscrites al Registre Mercantil, quan aquest requisit sigui exigible conforme a la legislació mercantil que li sigui aplicable. Quan aquesta inscripció no sigui exigida, l'acreditació es realitzarà mitjançant l'aportació de l'escriptura o document de constitució, de modificació, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes reguladores de l'activitat de l'empresa, inscrits, en el seu cas, en el Registre oficial corresponent.

c) Si l'empresari actua mitjançant representant o es tracta d'una persona jurídica, cal aportar:

c.1.) Document públic d'apoderament, degudament inscrit en el Registre públic corresponent.

c.2.) DNI i NIF del representant i del signant de la proposició econòmica.

d) La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estat membres de la Comunitat Europea, o signataris de l'acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres procedents d'acord amb la legislació de l'estat on estan establerts, o mitjançant la presentació d'una declaració jurada, o d'una certificació en els termes que s'estableixin reglamentàriament, d'acord amb les disposicions comunitàries d'aplicació.

e) La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres no compreses en l'apartat anterior sense perjudici de l'aplicació de les obligacions de l'Estat espanyol derivades d'acords internacionals hauran de justificar mitjançant informe que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb els ens del sector públic, en forma substancialment anàloga. Aquest informe serà elaborat per la corresponent Oficina Econòmica i Comercial de l'Estat espanyol en l'exterior i s'acompanyarà a la documentació que es presenti.

f) Tal com s'ha avançat, podran presentar-se ofertes licitades per societats mercantils que es constitueixin a l'efecte, sense que calgui la seva formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor.

El licitador que formi part d'una agrupació o unió d'empresaris no podrà concórrer individualment en el mateix procediment o figurar en més d'una agrupació o unió d'empresaris.

En cas que tota o part de la documentació relacionada ja s'hagués lliurat a PUMSA i no hagués estat objecte de cap modificació o actualització, essent per tant de plena vigència, no caldrà que el licitador l'aporti de nou sempre i quan acompanyi degudament complimentada i sota la seva responsabilitat certificació sobre la vigència de l'esmentada documentació, segons el model de l'Annex núm. 6.

(ii) Documentació acreditativa de la solvència econòmica i financera: d'acord amb allò establert a la clàusula 6 del present Plec.

(iii) En el cas que s'exigeixi, justificant de constitució de la garantia definitiva. Si es tracta d'una aval bancari o d'un contracte d'assegurança de caució, s'hauran de formalitzar segons els models d'aval o certificat que figuren a l'Annex núm. 10a i Annex núm. 10b, respectivament.

En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.

(iv) Altra documentació:

a) Alta en l'Impost d'Activitats Econòmiques, en l'epígraf corresponent al objecte del contracte, i últim rebut, sempre que exerciti activitats subjectes i no exemptes de l'esmentat Impost.

Tanmateix, en el cas que l'empresa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció d'aquest impost recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris

b) Certificat específic de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries expedit per l'Administració Tributària.

- c) Certificat positiu emès per la Generalitat de Catalunya acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- d) Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, de trobar-se al corrent en el compliment de les obligacions amb la Seguretat Social.
- e) Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Mataró acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.
- f) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats.

➤ **En cas de que l'empresa es trobi inscrita al ROLECE o al RELI:**

- (i) Document que acrediti la inscripció al ROLECE o RELI i certificació sobre la vigència de les dades que consten en el mateix. Si alguna de la informació referida a l'apartat anterior no consta al RELI o no es trobés actualitzada, haurà de ser aportada a banda.
- (ii) En el cas que s'exigeixi, justificant de constitució de la garantia definitiva. Si es tracta d'una aval bancari o d'un contracte d'assegurança de caució, s'hauran de formalitzar segons els models d'aval o certificat que figuren a l'**Annex núm. 10a** i **Annex núm. 10b**, respectivament.
- (iii) En el cas que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva, s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia.
- (v) **Altra documentació:**
 - a) En el supòsit que l'empresa seleccionada es trobi en algun dels supòsits d'exempció de l'Impost d'Activitats Econòmiques recollits a l'article 82 del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, aportarà una declaració responsable que ha d'especificar el supòsit legal d'exempció i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris

b) Certificat positiu emès per l'Ajuntament de Mataró acreditatiu de la inexistència de deutes tributaris amb l'esmentada Administració.

c) En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, demostrarà que disposarà dels recursos necessaris, mitjançant la presentació a aquest efecte del compromís per escrit d'aquestes entitats.

En cas de que en el termini atorgat a l'efecte el candidat proposat com a adjudicatari no presentés la garantia definitiva o la qualsevol de la resta de la documentació requerida (en qualsevol dels 2 supòsits), s'efectuarà la proposta d'adjudicació a favor del següent candidat en puntuació, atorgant-li el corresponent termini per constituir l'esmentada garantia i aportació de la documentació, en el seu cas.

De no complimentar-se adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a exigir-li l'import del 3% del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, sense perjudici del que s'estableix a la lletra a) de l'apartat 2 de l'article 71 de la LCSP.

III. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

CLÀUSULA 13.- ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

13.1 L'Òrgan de contractació adjudicarà el contracte un cop rebuda la documentació indicada en la clàusula anterior.

La resolució d'adjudicació del contracte haurà de ser motivada en els termes que estableix l'article 151 de la LCSP, i es notificarà als licitadors, havent de ser publicada en el *Perfil del contractant* en el termini de 15 dies.

Així mateix, a la resolució d'adjudicació s'indicarà el termini en que s'haurà de procedir a la formalització del contracte.

Si no hi hagués cap proposició que fos admissible d'acord amb els criteris d'adjudicació del present Plec el procediment es declararà desert.

L'Òrgan de contractació podrà decidir no adjudicar o celebrar el contracte o desistir del procediment d'adjudicació en els supòsits previstos a l'article 152 de la LCSP.

13.2 Les proposicions presentades declarades admeses seran arxivades.

13.3 Si l'Òrgan de contractació s'aparta de la proposta d'adjudicació formulada per la Mesa de contractació caldrà que en justifiqui els motius a la resolució.

13.4 Transcorreguts els terminis establerts en aquest Plec per l'adjudicació del contracte sense que s'hagi dictat l'acord d'adjudicació, els licitadors tindran dret a retirar la seva proposta, sense dret a cap mena d'indemnització. No obstant, l'òrgan de contractació podrà sol·licitar als licitadors que mantinguin la seva oferta per un termini superior, prèvia comunicació als licitadors i publicació al Perfil de Contractant, mantenint-se la licitació amb aquells licitadors que acceptin la pròrroga. En el cas que els licitadors no indiquin res, s'entendrà que mantenen la seva oferta.

CLÀUSULA 14.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE

El contracte es formalitzarà en escriptura pública en el termini màxim de tres mesos, a comptar des del dia en que s'hagi notificat l'acte d'adjudicació.

De no atorgar-se la corresponent escriptura pública en el termini assenyat s'entendrà que l'adjudicatari incompleix una condició essencial del contracte, quedant facultada PUMSA automàticament per resoldre el contracte, sense que l'adjudicatari tingui dret a cap indemnització per danys i perjudicis.

Als efectes oportuns, s'adverteix de l'aplicació de l'article 564-1 al 564-6, tots ells de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi civil de Catalunya.

CLÀUSULA 15.- PUBLICITAT DEL PROJECTE ADJUDICAT

La superficiària queda autoritzada des de la notificació de l'adjudicació per a:

- 1.- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic i el dret a construir en aquell solar.
- 2.- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació, inclourà necessàriament una menció específica al caràcter municipal .

CLÀUSULA 16.- GARANTIA DEFINITIVA

La garantia definitiva s'estableix en un 4 % del valor de la promoció (10.156.000.- €), en concret 406.240.- €. Un cop executada la construcció i obtinguda la llicència de primera ocupació, es retornarà parcialment la dita garantia, quedant afectada a les obligacions del superficiari l'import equivalent al 2% del valor de la promoció, en concret 203.120 €

Aquesta garantia serà objecte d'actualització de forma decennal (és a dir, acabat cada període de deu anys des de la data de signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície), d'acord amb l'IPC acumulat en el dit període. El superficiari vindrà obligat a notificar l'increment aplicable a PUMSA i a complementar la garantia definitiva pels mateixos mitjans, segons els càlculs duts a terme d'acord amb la present clàusula, en el termini màxim de 2 mesos des de la finalització del període que hagi de ser objecte de l'actualització.

La garantia definitiva respondrà del compliment per part de l'adjudicatari, de totes les obligacions imposades pel present plec i de la correcta execució de la obra i de la seva explotació, d'acord amb el que estableix l'article 110 de la Llei 9/2017. D'aquesta manera l'incompliment de qualsevulla de les dites obligacions, habilitarà a PUMSA a disposar de la garantia definitiva per a compensar-se total o parcialment, per l'import que escaigui i en el que es determini el perjudici o incompliment observat. Qualsevol disposició total o parcial de PUMSA de l'import de la garantia definitiva suposarà el naixement de l'obligació de l'adjudicatari de complementar novament la garantia definitiva fins a la xifra en la que aquesta es determini, d'acord amb els criteris continguts a la present clàusula.

L'incompliment d'aquesta obligació habilitarà a la resolució del dret de superfície.

IV. CONSIDERACIONS GENERALS

CLÀUSULA 17.- FORMA DE PAGAMENT

L'adjudicatària satisfarà el preu del dret de superfície de la següent manera:

1. Cànon anual: en els primers 5 dies del mes de febrer de cada any, PUMSA emetrà factura de l'import del cànon, que serà abonada per l'adjudicatari per tot abans del dia 20 de febrer de cada any.

S'estableix una carència en el pagament del cànon de 18 mesos a comptar des de la data màxima prevista per a l'ocupació dels habitatges segons el previst a la clàusula 19.3.

2. Dret de superfície. Caldrà abonar anualment la factura anual a emetre per PUMSA a l'adjudicatari el 31 de desembre de cada any, per l'operació de constitució del dret de superfície.

Aquesta factura s'emetrà el 31 de desembre de cada any i s'abonarà abans del dia 30 del mes següent.

3. L'operació de reversió de l'edificació, suposarà la necessitat d'emetre una factura anual per part de l'adjudicatari a PUMSA el 31 de desembre de cada any per la mateixa base imposable que la determinada en el punt anterior, però exempta d'IVA. En cas de renúncia a l'exempció comentada a la clàusula 2, punt 4, la factura estarà subjecte i no exempta d'Iva, aplicant-se aleshores la inversió del subjecte i sent finalment la factura subjecte i exempta per inversió del subjecte passiu. PUMSA abonarà la factura dins dels primers 30 dies del mes següent.
4. L'operació de cessió del local qualificat d'equipament, comportarà l'emissió d'una factura per part de l'adjudicatari a PUMSA, en el moment que el local es trobi totalment acabat i prèvia declaració de l'obra nova i divisió horitzontal de l'edifici, en els terminis previstos en el present plec. La base imposable de la mateixa correspondrà al cost de construcció del mateix que justificadament acrediti el superficiari, amb el límit màxim establert. Aquest operació estarà subjecte i no exempta d'IVA. PUMSA abonarà la factura dins del termini de 30 dies següents.

Atès que la factura que ha d'emetre PUMSA pel dret de superfície (anterior subapartat 2 de la present clàusula) i la factura que ha d'emetre l'adjudicatari per la reversió de l'edificació (anterior subapartat 3 de la present clàusula) coincideixen en base imposable, els imports a pagar per PUMSA i per l'adjudicatari per aquest concepte es poden compensar, quedant únicament com a pagament per part de l'adjudicatari l'import de l'IVA de la factura emesa per PUMSA pel dret de superfície.

CLÀUSULA 18.- CONDICIONS DEL PROJECTE, OBRES I INSTAL·LACIONS

La Superficiària, en exercici del dret de superfície constituït i subjecta als presents Plecs, s'obliga a la construcció dels habitatges i la construcció del local d'equipaments objecte de cessió i, si s'escau, els locals i aparcaments fins a esgotar la màxima edificabilitat permesa pel planejament. Posteriorment, podrà explotar els locals i aparcaments en règim de lloguer lliure, però vindrà obligat a explotar els

habitatges (i, en el seu cas, els aparcaments i trasters a ells vinculats) en règim de lloguer de protecció oficial.

El local d'equipament objecte de cessió a PUMSA tindrà una superfície mínima de 200 m² construïts en planta baixa, i haurà de ser executat amb acabats iguals als de la resta de la promoció. S'haurà de lliurar perfectament acabat, amb tancaments exteriors, sense distribució interior, i disposant de totes les escomeses del serveis necessaris (baixa tensió, tv, telecomunicacions, aigua, etc.). PUMSA es reserva el dret de demanar variacions en la construcció del local.

Un cop iniciada la construcció, l'adjudicatària vindrà obligada a formalitzar i inscriure l'escriptura de divisió horitzontal de l'edifici construït, en el termini màxim de 24 mesos des de l'iniciació de la construcció. En el termini màxim de 30 dies des de l'acabament de la obra (és a dir, des de la data del certificat final d'obra), l'adjudicatari procedirà a l'entrega a PUMSA dels drets que ostenti sobre l'esmentat local qualificat d'equipament, que haurà d'estar totalment construït i acabat en les condicions que es descriuen en aquest plec.

El cost de construcció de l'esmentat local serà satisfet per part de PUMSA prèvia acreditació presentada per l'adjudicatari del preu de construcció i per un import màxim de 120.632.- € (IVA no inclòs), que serà satisfet en l'acte d'atorgament de l'escriptura pública de transmissió dels drets de la superficiària sobre el local. En aquell moment, l'adjudicatari presentarà la factura corresponent i la documentació acreditativa del cost, d'acord amb el que es regula en les clàusules del present plec.

La Superficiària haurà d'executar la construcció de l'edifici (inclòs el local equipament esmentat) i procedir a l'explotació de tota la construcció (a excepció del local esmentat) d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, en els terminis indicats a la clàusula 19,3, sempre que la Superficiària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca adjudicada i d'acord amb el calendari previst als presents Plecs.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la Superficiària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca adjudicada, a tercers, a l'Ajuntament o a PUMSA, quedant l'Ajuntament i PUMSA exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

PUMSA i l'Ajuntament restaran sempre aliens i al marge de les relacions entre la Superficiària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no seran responsables en cap cas de les

conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la Superficiària a tots els efectes.

L'edifici s'haurà d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les previsions dels Plecs, obligant-se la Superficiària a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal.

Les obres que es realitzin a la finca adjudicada es consideraran finalitzades el dia en que s'emeti el certificat final d'obra. La Superficiària s'obliga a posar en coneixement de PUMSA la finalització de les obres mitjançant l'aportació de còpia del corresponent certificat.

L'incompliment dels terminis per a la petició de llicències i/o l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

Un cop finalitzades les obres PUMSA i la Superficiària formalitzaran una acta protocol·lària de finalització de la promoció.

Si la Superficiària incompleix el termini fixat per efectuar la Comunicació de la primera utilització i ús de l'edificació dels habitatges construïts sobre la finca adjudicada objecte del dret de superfície, PUMSA podrà exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix) en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície.

El dret de superfície es constitueix sobre la finca en l'estat actual, amb la condició de solar urbà i dotat dels serveis corresponents, essent per compte i càrrec de l'adjudicatari la realització de les escomeses que corresponguin per adaptar-les a la construcció.

La promoció de l'edifici d'habitatges, locals i aparcament, -inclòs el local equipament objecte de cessió- suposa la redacció del projecte bàsic, del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La Superficiària haurà de realitzar les obres de l'edifici, prèvia obtenció de les preceptives llicències municipals, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics Municipals, d'acord amb el calendari previst als presents Plecs i d'acord amb la proposta oferta per l'adjudicatari.

Un cop extingit el dret de superfície per qualsevol causa, la totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat PUMSA, sense indemnització o compensació de cap mena.

En aquest sentit, com a molt tard 24 mesos abans de l'extinció del dret de superfície, es procedirà a una revisió integral de l'edifici per part dels tècnics designats per PUMSA, juntament amb l'adjudicatari i, si és el cas, els seus tècnics. Aquesta visita servirà per tal de verificar l'estat general de l'edifici i les seves instal·lacions, i per tal de determinar quines operacions de manteniment i/o reparacions siguin necessàries abans de la reversió definitiva de la construcció a PUMSA.

En cas que l'adjudicatari no dugui a terme aquestes operacions, podran ser executades per PUMSA amb càrrec a la garantia.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'executaran d'acord amb la normativa vigent i les disposicions incloses al present Plec.

La superficiària, restarà obligada a:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats. Així mateix, caldrà que el projecte disposi del vistiplau de la Servei Habitatge de l'Ajuntament de Mataró.
- b) Realitzar al seu risc i ventura la construcció l'edifici per a la promoció d'habitatges destinats a HPO de lloguer, locals -incloent el local d'equipament per una superfície mínima de 200 m² (en les condicions descrites)- i aparcaments d'acord amb les previsions del present Plec i respectant el planejament vigent.
- c) La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.
- d) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat. Seran igualment a càrrec de la Superficiària les despeses que s'originin pels següents conceptes:
 - Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.

- Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - I, en general, qualsevol despesa que sigui necessària per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- e) Des de la signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície i fins a l'acabament de l'execució de l'obra, la superficiària queda obligada a instal·lar un rètol en el solar indicant el text "Propera promoció d'habitatges d'HPO en règim de lloguer mitjançant dret de superfície en solar de PUMSA".
- f) Presentar el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
- g) Formalitzar en escriptura pública, al seu càrrec, l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- h) Formalitzar la divisió de la finca en propietat horitzontal, i procedir a la inscripció de l'esmentada divisió, que haurà d'estar inscrita al Registre de la Propietat en el termini màxim de 24 mesos des de l'inici de les obres o la data en la qual s'hagin d'iniciar d'acord amb els terminis establerts a la clàusula 19.3 del present plec.
- i) Un cop formalitzada la inscripció de la divisió horitzontal, procedir a la modificació de la inscripció de la condició resolutòria en els termes de la clàusula 19.12, sobre els habitatges resultants que suposin com a mínim, el 14,38% sobre el total de les quotes de la propietat horitzontal, en el termini màxim de 30 dies, comptats des que acabi el termini previst en l'anterior subapartat h).
- j) Entregar els drets que tingui sobre el local d'equipament objecte de cessió a PUMSA per a satisfer la càrrega urbanística pendent, contra el pagament del cost de construcció en els termes que s'ha indicat.

CLÀUSULA 19.- CONDICIONS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

En l'escriptura de constitució i transmissió de dret de superfície, s'aplicaran les condicions que es concreten en la present clàusula.

19.1 Objecte

PUMSA constituirà a favor de la Superficiària un dret de superfície sobre la finca, per a destinar-la a la construcció, explotació i gestió d'una promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, i d'acord amb els usos i limitacions de preu inherents a aquest règim. En aquest sentit, les condicions delimitadores del dret de superfície que es contenen en els plecs es donaran per reproduïdes en l'escriptura de constitució del dret de superfície, sense necessitat que hi constin expressament, a través de la protocol·lització del seu contingut.

En l'escriptura pública s'hi farà constar, com a condició essencial de la constitució del dret real, l'obligació de la Superficiària de destinar la promoció edificada a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, i per tant a obtenir la cèdula de qualificació definitiva de la totalitat dels habitatges que integrin l'edifici. Sens perjudici d'això, la superficiària podrà explotar lliurement els locals comercials (a excepció del que ha de ser objecte de cessió a PUMSA, com s'ha indicat) i aparcaments que resultin del dret de superfície, d'acord amb la normativa urbanística vigent.

19.2 Termini del dret de superfície

El termini de vigència del dret de superfície serà per un període de 75 anys a comptar des de l'endemà de l'atorgament de la pertinent escriptura pública de constitució del dret de superfície. Un cop finalitzat el termini, la propietat Superficiària revertirà a PUMSA.

19.3 Terminis per a la divisió horitzontal, la construcció i l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges

La persona titular del dret de superfície disposarà de 6 mesos, des de la constitució del dret de superfície al seu favor, per a sol·licitar la llicència d'obres. Posteriorment, el termini per a l'inici de les obres serà de 6 mesos des de la concessió de la llicència d'obres.

Per a l'acabament de les obres es fixa un termini màxim de 3 anys, comptat també des de la data de l'atorgament de la llicència d'obres. El termini màxim per a la petició de la llicència de primera ocupació, es fixa en un màxim de 2 mesos, comptats des de la data d'acabament de les obres, o bé des de la data en què transcorre el termini màxim per a la seva finalització (és a dir, 3 anys des de la data de concessió de la llicència d'obres).

Per a la divisió de la construcció en règim de propietat horitzontal i la seva inscripció, es fixa un termini màxim de 24 mesos des de l'inici de la obra, o des que transcorre el termini màxim per a iniciar-la. En el termini màxim de 30 dies des que transcorre aquest termini per a la inscripció de la

divisió horitzontal, haurà de procedir-se a traslladar i concretar la inscripció de la condició resolutòria en els termes previstos a la clàusula 19.12 sobre les unitats que suposin, com a mínim, el 14,38% del total de les quotes de la propietat horitzontal amb preferència registral a qualsevol altra càrrega, i sobre la resta d'entitats amb preferència registral a qualsevol altra càrrega a excepció del préstec hipotecari, en els termes de la clàusula 19.11.

Adicionalment i en relació als habitatges, la superficiària disposarà d'un termini màxim de 2 mesos des de l'acabament de les obres per a sol·licitar la cèdula de qualificació definitiva de la totalitat dels habitatges resultants de la promoció. Igualment, la superficiària haurà de sol·licitar la llicència de primera ocupació en un termini de 2 mesos a comptar des de l'acabament de les obres.

L'incompliment de qualsevol d'aquests terminis suposarà un incompliment essencial del contracte, i conseqüentment es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la transmissió del bé.

Per a l'ocupació dels habitatges, es fixa un termini màxim de 2 mesos que es comptaran des de la data més tardana en el temps en la qual es produeixi la concessió (i) bé de la cèdula de qualificació definitiva o (ii) bé de la llicència de primera ocupació. En aquest sentit, no s'exigirà l'ocupació de la totalitat dels habitatges en el dit termini, però sí d'una majoria (és a dir, de més de la meitat més un dels habitatges resultants de la promoció).

Per a la transmissió del dret de superfície sobre el local d'equipament objecte de cessió a PUMSA, es fixa un termini màxim de 30 dies des de l'atorgament de la llicència de primera ocupació o des del transcurs del termini màxim per a obtenir-la.

Si la persona adquirent (Superficiària) incompleix, per causes no imputables a PUMSA, el termini de 3 anys fixat per a destinar el bé a la finalitat establerta, PUMSA pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos (si procedeix), en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, corresponguin d'acord amb la normativa vigent que resulti d'aplicació.

La manca d'atenció dins del termini conferit, de qualsevol requeriment d'esmena que formuli l'Administració en qualsevol expedient de qualsevol llicència que hagi d'obtenir preceptivament el superficiari per a executar l'edifici i posar-lo en condicions d'utilització, donarà lloc a l'inici del còmput del termini màxim per a la dita llicència, com si ja hagués estat atorgada.

D'aquesta manera per exemple, si l'Administració formulés un requeriment d'esmena per a concedir la llicència d'obres el 10 de gener de 2023, i aquest requeriment no fos atès en el termini atorgat, el còmput del termini per a obtenir la llicència d'obres es consideraria esgotat el 11 de juliol de 2023, amb independència que hagués estat o no, concedida la dita llicència.

19.4 Règim econòmic i financer

19.4.1 Finançament

La titular del dret de superfície podrà formalitzar una hipoteca sobre el seu dret de superfície i sobre les entitats resultants de l'edificació (un cop declarada l'obra nova i divisió horitzontal de l'edifici), exclòs el departament destinat a local equipament objecte de cessió, amb l'objecte de garantir els fons necessaris per a finançar la construcció de l'edifici en el que recaigui el dret de superfície i gravant, en tot cas, el seu dret de superfície. La hipoteca haurà de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu de la superficiària abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície i corresponent al lliurament de l'edifici al titular del sòl. Aquesta hipoteca en tot cas s'inscriurà:

1. Fins que no s'hagi formalitzat la inscripció de la Divisió horitzontal, amb posterioritat a la preferència hipotecària de la condició resolutòria regulada en la clàusula 19.12 en relació al 14,38% de la finca, podent-se alterar aquesta preferència registral en relació al 85,62% restant, d'acord amb el que s'indica en les clàusules 19.11 i 19.12 del present plec.
 2. Un cop s'hagi formalitzat la inscripció de la divisió horitzontal de la construcció, la condició resolutòria es concretarà sense posposició de la preferència registral sobre els habitatges resultants que tinguin la consideració de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, és a dir, sobre aquells que representin com a mínim el 14,38% del total de les quotes de la propietat horitzontal. En cas que el superficiari constitueixi hipoteca sobre els seus drets en relació a l'edifici, aquesta no podrà inscriure's amb preferència a la condició resolutòria respecte de les esmentades entitats.

En relació a la resta d'entitats corresponents al 85,62%, PUMSA facilitarà la inscripció de l'esmentada hipoteca, posposant si és necessari la preferència hipotecària de la condició resolutòria a constituir, darrere la hipoteca. Per tal que PUMSA consenti aquesta posposició, caldrà acreditar que el finançament que dona lloc a la garantia hipotecària es destina íntegrament a la construcció de l'edifici objecte del present dret de superfície.

19.4.2. Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície

Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, la Superficiària assumirà l'obligació econòmica de pagament del cànon que resulti de l'adjudicació així com la resta d'obligacions imposades segons la clàusula 2 d'aquest plec.

El cànon s'abonarà per anys naturals anticipats, durant el mes de febrer de cada any, mitjançant l'oportuna domiciliació bancària en el compte que assenyali la Superficiària.

S'estableix una carència en el pagament del cànon de 18 mesos a comptar des de la data màxima prevista per a l'ocupació dels habitatges segons el previst a la clàusula 19.3.

19.5 Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència del dret de superfície, la Superficiària assumirà les següents despeses:

- El cost de construcció de les obres (a excepció del cost de construcció del local equipament, que serà abonat per PUMSA en els termes que s'ha indicat).
- Els treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici, existents o que puguin existir en el futur, en tot moment, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments.
- En general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.
- Les despeses corresponents a l'adaptació de les instal·lacions i l'edifici a la normativa que resulti vigent en cada moment i dins dels terminis legals concedits a tals efectes.
- Les despeses dels serveis comunitaris que els corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.
- Els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
- Les despeses necessàries per a dur a terme una revisió o auditoria sobre l'estat de manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, cada 5 anys.

En tot cas, si malgrat això, PUMSA realitzés algun pagament pels conceptes indicats, podrà repercutir-lo a la Superficiària, sens perjudici de la facultat de resoldre el dret de superfície, en el seu cas.

En el moment de l'extinció del dret de superfície, la superficiària haurà de lliurar a PUMSA l'immoble resultant de la promoció en perfectes condicions d'ús i manteniment, havent-se realitzat les revisions i reparacions oportunes abans del lliurament a PUMSA.

PUMSA en tot moment podrà:

1. Exigir i procedir a l'entrada a l'edifici i a totes les seves dependències, sempre i quan ho comunicui amb una anticipació mínima de 10 dies hàbils a la superficiària i, en el seu cas, obtingui el permís de les persones usuàries dels diferents habitatges i locals integrants de l'edifici.
2. Exigir a la superficiària l'exhibició dels contractes d'arrendament i/o cessió dels habitatges i locals integrants de l'edifici, així com de la comptabilitat, factures i despeses de la superficiària referents a l'edifici.
3. Exigir a la superficiària l'exhibició de la documentació acreditativa de l'estat de pagament del préstec hipotecari que gravi la finca i/o de les assegurances.
4. Exigir a la superficiària l'acreditació del correcte estat de manteniment de les instal·lacions de l'edifici, a través de l'exhibició dels contractes i/o factures corresponents als manteniments que imperativament siguin exigibles d'acord amb la normativa.

19.6 Despeses i tributs

La Superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin de la constitució del dret de superfície i de la seva posterior elevació a públic, del seu compliment i inscripcions registrals, de conformitat amb la normativa aplicable. Entre d'altres, la superficiària haurà d'assumir les despeses per a l'atorgament i inscripció, respectivament, de les escriptures d'obra nova i de divisió de la finca en règim de propietat horitzontal.

Igualment la superficiària assumirà les despeses, tributs i impostos que es generin en relació a la constitució de les condicions resolutòries regulades en el present plec, de la seva inscripció registral i cancel·lació.

La superficiària també assumirà les despeses, impostos i tributs relatives a la constitució i cancel·lació de la hipoteca que es pugui constituir sobre el dret de superfície, així com la seva inscripció registral.

19.7 Obligacions i drets de la superficiària durant l'explotació del dret de superfície

Seràn obligacions i drets de la Superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

1. Complir amb les obligacions econòmiques establertes en el plec.

2. Acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de PUMSA i d'altres organismes públics competents.
3. Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, prevenció de riscos laborals.
4. D'acord amb el present Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de PUMSA per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície.
5. Satisfereix puntualment el pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, gravi l'immoble.
6. Dur a terme, per ella mateixa, la divisió en propietat horitzontal de l'edifici i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
7. Cedir els seus drets sobre el local d'equipament objecte de cessió urbanística pendent a favor de PUMSA en el termini previst, tenint dret a percebre per a aquesta cessió únicament el cost de construcció en els termes indicats al present plec.
8. Atorgar els documents que escaigui per a formalitzar la inscripció registral de la condició resolutòria en els termes indicats a les clàusules 19.11 i 19.12, un cop formalitzada la inscripció de la divisió horitzontal de l'edifici a construir.
9. D'acord amb el present Plec, destinar els habitatges al règim de lloguer per a l'ús d'habitatge habitual de protecció oficial, quedant prohibit l'atorgament per la superficiària de contractes de lloguer o cessió d'ús en relació als habitatges, per a finalitats diferents.
10. Sol·licitar la cèdula de qualificació definitiva de tots els habitatges resultants de la promoció en el termini màxim de 2 mesos des de l'acabament de la obra, i respectar en tot moment els preus de referència i el règim jurídic aplicable derivat del caràcter dels habitatges com a HPO.
11. Sol·licitar la llicència de primera ocupació dels habitatges, en el termini màxim de 2 mesos des de l'acabament de la obra.
12. Gestionar els locals comercials (a excepció del que està qualificat com a equipament, que serà objecte de cessió), al seu risc i ventura i d'acord amb la normativa vigent.
13. Executar al seu càrrec la construcció de l'edifici, l'adquisició de béns, el muntatge d'instal·lacions i posterior ús i gaudi de l'edifici serà per a la Superficiària de la finca.
14. La Superficiària de la finca es farà càrrec de la conservació i manteniment de l'edifici, assumirà totes les despeses que el seu funcionament ocasioni, d'acord amb la normativa vigent, i tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat. Ni PUMSA ni l'Ajuntament no assumiran cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa adjudicatària als proveïdors o d'altres.
15. La Superficiària serà responsable dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a PUMSA, l'Ajuntament o a altres persones com a conseqüència de l'ocupació dels edificis i del funcionament de l'activitat que s'hi realitzi, amb total indemnitat de la propietat i de

l'Ajuntament, respecte dels quals la Superficiària no restaran en relació de dependència, a efectes penals.

16. A aquests efectes, la Superficiària de la finca haurà subscrit una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions, i la responsabilitat civil derivada de la seva utilització, que en tot cas serà responsabilitat de la superficiària. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'aplicaran íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles. També asseguraran la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca adjudicada i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.
17. Els contractes que la Superficiària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a PUMSA.
18. En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.
19. En els contractes de qualsevol classe que la Superficiària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de PUMSA o de l'Ajuntament. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.
20. No autoritzar el sotsarrendament dels habitatges o de part d'ells ni tampoc la destinació dels habitatges a cap activitat econòmica, respectant en tot moment la normativa aplicable als HPO i d'acord amb les limitacions que es desprenguin de la qualificació definitiva.
21. Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, locals i aparcament, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.
22. La Superficiària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que s'estableixi en el plec o la requereixi PUMSA o l'Ajuntament. En aquest sentit, posarà a disposició de PUMSA tota la documentació relacionada amb la edificació i la seva explotació que li sigui sol·licitada.
23. Abonar el cànon anual durant tot el termini en què estigui constituït el dret de superfície, pròrrogues incloses si s'escau, amb excepció del termini de carència previst en aquest plec.
24. Assumir els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.
25. Assumir les despeses i impostos derivades de la constitució de la/es condició/ons resolutorià/es que corresponguin, i de la seva inscripció registral i liquidació tributària.
26. Assumir les despeses i impostos corresponents a la cancel·lació de la hipoteca que pugui constituir la superficiària.

27. Posar a disposició de PUMSA un telèfon de contacte i un correu electrònic per tal de que aquesta pugui dirigir-s'hi, tot designant un interlocutor per a PUMSA als efectes del present contracte.
28. Resoldre les incidències que li siguin manifestades per part dels usuaris dels habitatges, quan sigui contractual o legalment escaient.
29. Sotmetre les discrepàncies amb els usuaris dels habitatges i els locals, a la mediació de l'Ajuntament, restant el superficiari obligat a acatar les resolucions que en aquest sentit, emetin els serveis municipals.
30. Les altres obligacions resultants d'aquest Plec i de la normativa aplicable.

19.8 Obligacions i drets de PUMSA

Seran obligacions i drets de PUMSA, sense perjudici de la resta d'obligacions i drets que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició de la Superficiària la finca adjudicada, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec. En aquest sentit PUMSA procedirà a la cancel·lació de la hipoteca que grava el solar en aquest moment, i assumirà i deixarà indemne al superficiari de les despeses d'urbanització pendents que es poguessin derivar de la liquidació definitiva del polígon d'actuació en el qual està integrada la finca. En cas que l'esmentada liquidació definitiva doni lloc a una quantitat a percebre, PUMSA tindrà dret a fer seu l'import resultant d'aquesta liquidació.
- b) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la Superficiària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti PUMSA o l'Ajuntament, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquestes Condicions i del seu eventual incompliment.
- c) Complir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície només té efectes patrimonials.
- d) Lliurar la possessió de la finca lliure, vàcua i expedita, lliure de càrregues -a excepció de les afeccions legals, fiscals i servituds que consten en la documentació registral que s'adjunta- el dia de la formalització de l'escriptura pública.
- e) Atorgar els documents públics que escaigui per tal de rebre els drets del superficiari sobre el local equipament objecte de construcció i posterior cessió, havent de satisfer-ne el seu cost de construcció al superficiari en els termes indicats al present plec.
- f) Quan escaigui, atorgar els documents públics necessaris per a formalitzar la distribució de la clàusula resolutòria sobre les unitats edificades que representin, com a mínim, el 14,38% del total de la quota de la divisió de la propietat horitzontal, i que tenen la consideració de Patrimoni Municipal de Sòl i habitatge.

19.9 Destí i gestió dels habitatges resultants de la promoció (amb exclusió del local qualificat d'equipament objecte de cessió).

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva a lloguer en règim de protecció oficial d'arrendament, i seran destinats a domicili habitual i permanent, sense que sigui possible destinar-los en cap cas a altres usos, i en especial, a activitats econòmiques.

La gestió dels habitatges per part de la Superficiària s'haurà de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de Superficiària i amb la condició d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

Els contractes que, en relació als habitatges, concerta la Superficiària amb tercers, per al seu arrendament, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per a PUMSA o per l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de PUMSA o l'Ajuntament.

El preu màxim del lloguer serà el que es derivi de l'aplicació de la normativa i preus com a HPO.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comportarà la resolució dels contractes de lloguer sense tenir dret els llogaters a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer/cessió d'ús. No obstant això, PUMSA tindrà la facultat d'optar per la subrogació en la posició de la Superficiària com a arrendadora, si s'escau, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

Pel que fa als destinataris de la promoció, seran seleccionats, d'acord amb les exigències de la normativa reguladora del lloguer d'habitatge qualificat d'HPO, i tenint en consideració l'existència del Registre de sol·licitants d'HPO de Mataró.

Les situacions d'impagament de les rendes de lloguer es gestionaran d'acord amb la legislació vigent aplicable, per part del superficiari.

19.10 Explotació dels locals no vinculats als habitatges

La superficiària s'obliga a gestionar els locals comercials al seu risc i ventura i d'acord amb la normativa vigent.

L'explotació dels locals comercials no vinculats als habitatges respectarà, en tot cas, allò que disposin les ordenances de l'Ajuntament de Mataró en relació a les activitats i usos que es desenvolupin en els mateixos i d'acord amb les previsions del planejament urbanístic vigent.

19.11 Hipoteca de la propietat superficiària

La Superficiària podrà procedir a la constitució d'una hipoteca sobre el dret de superfície, en garantia de préstecs o crèdits concedits amb l'únic objecte de finançar la construcció de l'edifici objecte del present dret de superfície. En tot cas, tindrà preferència en el rang hipotecari la condició resolutòria descrita en la clàusula 19.12 del present plec, en les condicions següents:

1. Fins que no s'hagi inscrit la divisió horitzontal de l'edifici: la condició resolutòria tindrà preferència sobre la hipoteca en relació al 14,38% del total de la finca. En relació a la resta de la quota de propietat, PUMSA consent en què la condició resolutòria establerta al present Plec quedi posposada en rang a la hipoteca que es constitueixi sobre l'edifici que es construirà per la Superficiària i accepta que la garantia hipotecària que es constituirà per a finançar la construcció dels habitatges, s'inscriui al Registre de la Propietat corresponent, amb rang preferent a qualsevol altre dret, càrrega o gravamen que es pugui constituir sobre la finca, edifici o entitats construïts en compliment de la finalitat del present dret de superfície. Aquesta clàusula de posposició queda expressament condicionada al fet que el préstec hipotecari tingui com a causa de concessió el finançament de la construcció a executar en el solar objecte del dret de superfície.

2. En el moment en el que quedi inscrita la divisió horitzontal de la construcció: el superficiari haurà de procedir a la distribució de la responsabilitat hipotecària entre les entitats resultants d'aquesta divisió. En fer aquesta distribució, la condició resolutòria necessàriament mantindrà la preferència registral sobre els habitatges que, a lliure elecció del superficiari, suposin com a mínim el 14,38% del total de la quota de la propietat horitzontal. En relació a la resta d'entitats, PUMSA consentirà en la posposició del rang hipotecari, i per tant la inscripció de la hipoteca podrà tenir preferència registral. Aquesta clàusula de posposició queda expressament condicionada al fet que el préstec hipotecari tingui com a causa de concessió el finançament de la construcció a executar en el solar objecte del dret de superfície

A aquests efectes, la Superficiària haurà de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant de PUMSA, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén. En tot cas, es configura com a condició resolutòria l'impagament de més de 3 venciments successius o de 6 venciments alternatius del dit préstec hipotecari, per part de la superficiària.

La superficiària vindrà obligada a cancel·lar registralment la garantia hipotecària de forma prèvia a l'extinció del dret de superfície, essent en qualsevol cas al seu càrrec, aquesta obligació.

19.12 Condició resolutòria

Sense perjudici de l'establert al present Plec en relació al règim d'execució de les obres, s'estableixen com a incompliments greus del dret de superfície, que habilitaran a la resolució del contracte per incompliment del superficiari, els que es detallen a continuació:

1. L'Incompliment de qualsevol dels terminis d'execució de la construcció i petició de llicències (clàusula 17,3), per un període superior a 6 mesos, inclosa la demora en el lliurament del local d'equipament per l'esmentat període.
2. La suspensió de l'execució de les obres per un termini superior a 6 mesos.
3. La manca de manteniment de la garantia definitiva i la seva manca de complement, quan sigui exigible conforme al que preveu el plec.
4. La manca d'exhibició de qualsevol document que li sigui exigít per PUMSA per a verificar el compliment de les condicions del present plec, i en especial, la manca d'exhibició de la documentació per calcular el cànon, o la inexactitud en aquesta documentació.
5. La manca de pagament del cànon. A aquest efecte, es considerarà manca de pagament el retard en el pagament, superior a 3 mesos.
6. La manca d'atorgament i inscripció de l'escriptura de divisió de la construcció resultant en règim de propietat horitzontal, en el termini previst, així com la manca d'esmena del títol que eventualment, impedisís la seva inscripció.
7. La manca d'entrega dins del termini del local qualificat d' objecte de cessió a PUMSA, que satisfarà el seu cost de construcció, d'acord amb el que es preveu al present plec.
8. La manca de sol·licitud de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i de la llicència de primera ocupació, per un termini superior a 2 mesos des de l'emissió del certificat final d'obra.
9. La manca de destinació dels habitatges resultants de la promoció a HPO de lloguer.
10. La cessió del dret de superfície abans de l'obtenció de la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges i/o prèvia l'ocupació dels habitatges per part dels seus usuaris finals, sense el consentiment previ de PUMSA. Aquesta condició resolutòria, únicament afectarà a la part indivisa integrant del Patrimoni municipal del Sòl i Habitatge i, un cop feta la divisió horitzontal de l'edifici als habitatges resultants que integrin el 14,38% de la quota total de la propietat horitzontal.
11. L'incompliment de l'obligació de posada en lloguer dels habitatges, per un termini superior a 6 mesos des que aquests estiguin finalitzats i en condicions d'utilització.
12. L'incompliment de les obligacions derivades del règim d'Habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, en relació als habitatges que integrin la promoció.
13. L'incompliment greu de la obligació de manteniment adequat de l'edifici. A aquest efecte, s'assimilarà a un incompliment greu de la obligació de manteniment la manca de realització de

qualsevol operació preceptivament exigible d'acord amb la normativa, i que suposi un cost superior a 3.000.- €.

14. La manca d'atenció de les incidències o reclamacions dels usuaris, quan sigui legalment imputable al superficiari, i sigui repetida en el temps (més de 3 incidències en menys de 3 mesos).
15. La manca d'assistència a les reunions de la comissió de seguiment, o l'incompliment de les seves instruccions.
16. La manca de pagament de 3 venciments successius o 6 alternatius del préstec hipotecari.
17. La manca d'acatament de les resolucions del servei de mediació municipal.
18. La imposició de qualsevol sanció per incompliment greu de la Llei 18/2007, o la norma que la substitueixi.
19. L'establiment en els contractes d'arrendament, de condicions de preu contravenint les limitacions establertes en els presents plecs o derivat de l'aplicació del règim normatiu d'HPO dels habitatges.
20. La declaració de concurs de la superficiària.
21. En general, l'incompliment greu de les obligacions que haurà d'assumir la Superficiària d'acord amb aquest Plec. Es considerarà "incompliment greu" qualsevol incompliment del present plec que doni lloc a un estalvi o benefici il·legítim per a la superficiària superior a 10.000 euros, o que doni lloc a un perjudici a PUMSA per import superior a aquesta xifra.
22. El fet que, en el termini de 5 anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment de valor dels terrenys, en les circumstàncies sobrevingudes de l'art. 97,2,a) del TRLUC. Aquesta condició resolutòria, únicament afectarà a la part indivisa integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, un cop feta la divisió horitzontal de l'edifici als habitatges resultants que integrin el 14,38% de la quota total de la propietat horitzontal.

Qualsevol dels anteriors incompliments, en tenir la consideració de greus, donaran lloc a la resolució del contracte per incompliment de la superficiària, i per tant, sense dret a indemnització. Aquesta resolució, quedarà emparada per la conseqüent condició resolutòria, que s'establirà en l'escriptura de constitució del dret de superfície, i que quedarà condicionada als dits incompliments. La condició resolutòria, s'inscriurà amb preferència registral a la hipoteca en relació al 14,38% del solar que constitueix Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, i un cop formalitzada la divisió horitzontal de l'edifici, es traslladarà i es concretarà sobre les entitats que resultin de la divisió horitzontal, amb preferència a qualsevol altra càrrega en relació als habitatges que suposin com a mínim, el 14,38% de la quota total de la propietat horitzontal, i amb possibilitat de posposició d'aquesta preferència per a facilitar la inscripció de la hipoteca que gravi la construcció de l'edifici, en relació a les entitats

que suposin el 85,62% restant. En cap cas podrà gravar-se el local d'equipament objecte de cessió a PUMSA.

L'incompliment per part de la Superficiària de les obligacions anteriors, facultarà a PUMSA per donar per resolt el dret de superfície, recuperant la plena propietat de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles els plànols i Memòria de l'Arquitecte director de las obres, Llicències, Projectes, etc.).

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi haurà prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la Superficiària, notificant la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció de l'esmentat requeriment.

No podrà exercitar-se la condició resolutòria si l'incompliment de la Superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

19.13 Causes d'extinció del dret de superfície

A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals, seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

1. La finalització del termini pel qual s'ha constituït.
2. La consolidació del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
3. La renúncia o desistiment de la Superficiària, comunicada a PUMSA, amb una antelació mínima d'un any.
4. Per mutu acord entre PUMSA i la Superficiària.
5. La resolució acordada per PUMSA per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la Superficiària amb una antelació mínima de tres mesos.

6. La defunció o l'extinció de la personalitat jurídica de la Superficiària, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, sempre que sigui consentida de manera expressa per PUMSA.

7. La concurrència de motiu suficient per al naixement del dret a l'exercici de la condició resolutòria a favor de PUMSA, en aplicació de les condicions resolutòries i previsions d'aquests Plecs i de la legislació vigent.

19.14 Efectes generals de l'extinció o resolució del dret de superfície.

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, PUMSA farà seva la plena propietat del terreny, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament d'acord al nivell exigible a la naturalesa dels mateixos amb el pas del temps i lliures de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer a l'efecte, a la Superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en el present Plec.

Result o extingit el dret de superfície constituït a favor de la Superficiària per qualsevol motiu, caldrà notificar, de forma fefaent, a la Superficiària i a la persona usuària de l'habitatge aquesta extinció, mitjançant comunicació escrita, en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, la superficiària disposarà d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La resolució anticipada del dret de superfície, per qualsevol motiu (inclòs l'interès públic), donarà lloc a la compensació al superficiari, que s'establirà sota la base de compensar-li la inversió executada i no amortitzada per a la construcció de l'edificació.

En tot cas, del preu així determinat es deduiran tots aquells costos i/o despeses que fossin imputables al superficiari i que aquest no hagués eventualment abonat, tals com (a títol enunciatiu i no limitatiu): saldo pendent de la hipoteca (si escau), import de les despeses de cancel·lació, import dels danys a càrrec del superficiari que presentin l'edifici i/o les seves instal·lacions, penalitats o incompliments no satisfets a càrrec del superficiari, etc. També se'n deduiran els danys i perjudicis que PUMSA estimi que se li han ocasionat, en cas que la resolució vingui motivada per l'incompliment del superficiari. En aquest cas, PUMSA podrà compensar aquests imports de la quantitat a satisfer al superficiari, determinada d'acord amb el paràgraf anterior.

L'extinció del dret de superfície donarà lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari que no tinguin preferència a la condició resolutòria, i sense cap excepció en relació als habitatges que constitueixin PMSH (és a dir, que suposin com a mínim el 14,38% de la quota total de la propietat horitzontal). En relació a la resta d'entitats que no tenen el caràcter de PMSH, aquesta extinció de drets tindrà lloc amb l'excepció de la hipoteca constituïda, en el seu cas, per finançar la construcció dels habitatges i els locals, si aquesta s'ha inscrit amb preferència registral respecte de la condició resolutòria.

Si la Superficiària no lliura voluntàriament a PUMSA la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, PUMSA podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament, amb les despeses corresponents a càrrec de la Superficiària.

Les quantitats resultants de les liquidacions anteriors, hauran de ser abonades a la superficiària, en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la resolució del dret de superfície.

Les quantitats que hagin de ser abonades a la superficiària quedaran afectes, en qualsevol cas, al pagament del saldo pendent préstec hipotecari que, en el seu cas, la superficiària hagi subscrit per finançar la construcció, i a les despeses de cancel·lació del mateix, que també seran a càrrec del superficiari.

CLÀUSULA 20.- ALTRES OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATÀRIA

A més de les obligacions establertes en la normativa vigent d'aplicació i les específiques del dret de superfície, l'adjudicatària estarà obligada a:

- a. Designar una persona responsable de la perfecció del contracte; també ha de fer d'enllaç amb PUMSA i el responsable del contracte.

- b. Guardar reserva respecte de les dades o antecedents que no siguin públics o notoris i que estiguin relacionats amb l'objecte del contracte, dels que hagi tingut coneixement amb ocasió del mateix.
- c. Respectar, en tot cas, les prescripcions relatives a la protecció de dades, Reglament General (UE) 2016/679 de Protecció de Dades (RGPD) i normes que el desenvolupin.
- d. Lliurar tota la documentació necessària pel compliment del contracte en català i fer-ne ús en el desenvolupament dels serveis objecte del contracte.
- e. Vetllar perquè totes les accions del contracte garanteixin el respecte als principis de no discriminació i igualtat de tracte relatius a la no discriminació per raó de sexe, orientació sexual, identitat de gènere, ideologia, nacionalitat, raça, ètnia, religió, edat, diversitat funcional o de qualsevol altre índole i la dignitat i llibertat de les persones.
- f. Facilitar i aportar, en el seu cas, la informació indicada en la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.
- g. Adoptar una conducta èticament exemplar i obligar-se a actuar per evitar la corrupció en qualsevol de les seves possibles formes i adequant la seva activitat a l'efecte, assumint particularment les obligacions recollides en l'Annex de *Principis ètics i regles de conducta*, que s'adjunta com a **Annex núm. 7**.
- h. Acceptar que el preu de la transmissió és global i no per raó de la superfície -d'acord amb el previst a l'article 621-50.3 de la Llei 3/2017, de 15 de febrer, per la que s'aprova el Llibre VI del Codi Civil de Catalunya-, en el sentit que no tindrà lloc augment o disminució de preu, encara que resulti major o menor cabuda dels metres o números referits en la documentació que revesteix caràcter contractual.
- i. Comparèixer per formalitzar l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície, segons l'oferta que resulti adjudicatària, davant el Notari que designi PUMSA (segons torn notarial atorgat oficialment), en el lloc i data que determini també PUMSA. En aquest sentit, PUMSA s'obliga a notificar la data de signatura de l'escriptura pública, amb una antelació mínima de 15 dies.

- j. Satisfere el preu de la transmissió, en els termes que resultin del present Plec i de l'oferta adjudicatària.
- k. Inscriure la transmissió del títol i la constitució de la/es condició/ons resolutorià/es en el Registre de la Propietat.
- l. Inscriure la divisió horitzontal de l'immoble, i procedir al lliurament dels seus drets sobre el local d'equipament objecte de cessió en el termini establert als plecs que regulen el present dret de superfície.
- m. En cas que vulgui formalitzar un préstec amb garantia hipotecària, distribuir la responsabilitat hipotecària entre les entitats resultants de la divisió horitzontal, mantenint la preferència registral de la condició resolutorià en relació als habitatges que suposin, com a mínim, el 14,38% del total de la quota de la divisió horitzontal.
- n. Assumir les despeses i els tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió del dret de superfície sobre el sòl, la declaració d'obra nova i divisió horitzontal (en el seu cas), la constitució i cancel·lació de la/es condició/resolutorià/es, i la constitució i cancel·lació de la hipoteca.
- o. Cancel·lar registralment la hipoteca constituïda pel superficiari, assumint totes les despeses derivades del referit tràmit, abans de la data fixada per a la finalització del termini dels dret de superfície i corresponent lliurament de l'edifici al titular del sòl.
- p. Comunicar la constitució del dret de superfície a l'òrgan de Gestió Tributària en el termini màxim de 30 dies a comptar des de la formalització de l'escriptura pública.
- q. Qualsevol altra obligació que resulti del present Plec, de la documentació que revesteix caràcter contractual o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

CLÀUSULA 21.- CESSIÓ

Resta prohibida la cessió total o parcial dels drets i obligacions dimanants del contractes a favor terceres persones físiques o jurídiques, mentre no hagi estat formalitzada l'escriptura pública de constitució i transmissió del dret de superfície i la de constitució de la propietat horitzontal. En cap cas es podrà cedir el local equipament objecte de cessió obligatòria a un tercer diferent de PUMSA.

Tot això sens perjudici de la prohibició de cedir el dret de superfície, sense autorització de PUMSA, establerta en la clàusula 19.12.10, fins que no es disposi de cèdula de qualificació definitiva, en relació a la part del dret de superfície que afecti a l'esmentat Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.

Amb posterioritat, qualsevol cessió total o parcial del contracte, requerirà d'una prèvia i expressa autorització de PUMSA, que comprovarà que el cessionari gaudeixi de condicions de solvència tècnica i econòmica iguals o superiors a les previstes en el present Plec. No serà autoritzable cap cessió si prèviament no s'ha obtingut la cèdula de qualificació definitiva, i s'han ocupat el 80% dels habitatges.

Resta prohibida la transmissió del dret de superfície en cas que el superficiari estigui en situació d'incompliment de les obligacions que li siguin exigibles en virtut del present plec i/o de l'escriptura de constitució.

Quan el superficiari sigui una persona jurídica quin únic actiu sigui el dret de superfície objecte d'aquest plec, la transmissió de les seves participacions s'assimilarà a cessió del contracte.

CLÀUSULA 22.- PENALITZACIONS

22.1 Generalitats

L' incompliment de les obligacions contingudes en el plec i en el contracte, comportarà la imposició al superficiari de les penalitzacions establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

El regim de penalitzacions s'aplicarà per par de PUMSA sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del contracte. En aquest supòsit, PUMSA podrà iniciar, tanmateix, el procediment de resolució del contracte per incompliment previst en el present plec.

El regim d'incompliments i penalitzacions previst en aquesta clàusula, és independent de les infraccions i sancions alienes al vincle pròpiament superficiari, que es regiran pels seus propis principis i normes. Tanmateix, quan l'incompliment revesteixi el caràcter de delictes o falta, PUMSA podrà posar els fets en coneixement de l'òrgan competent.

La signatura del contracte per part del superficiari implicarà l'acceptació del regim de penalitzacions recollit en aquesta clàusula.

Els incompliments del superficiari, als efectes del regim de penalitzacions, es classifiquen en greus i lleus.

22.2 Incompliments greus

Amb caràcter general constitueixen incompliments greus:

- a) Incomplir els terminis màxims per a: executar la obra i/o per a demanar-ne les llicències necessàries per a la seva construcció, posada en condicions d'utilització de l'edificació, procedir a la divisió de la finca en propietat horitzontal, lliurar el local d'equipament a PUMSA, obtenir la cèdula de qualificació definitiva dels habitatges, així com no pagar dins del termini establert, el cànon anual aplicable.
- b) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspassar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts en el present plec.
- c) Incomplir total o parcialment la normativa aplicable als habitatges per la seva condició d'HPO.
- d) No satisfer les obligacions laborals, de seguretat social, i/o de naturalesa tributària per part del superficiari, o bé no contractar o no satisfer la prima de l'assegurança de l'edifici incomplint el disposat en el present plec.
- e) No respectar en l'execució de la obra i/o durant la seva explotació, els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els plecs i/o a la proposta de l'adjudicatari, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte. També la manca de realització d'aquelles operacions de manteniment que siguin preceptives, d'acord amb la normativa aplicable o amb les instruccions del fabricant i/o l'instal·lador.
- f) No subministrar a PUMSA l'informació que aquesta pogués requerir, sobre qualsevol aspecte relacionat amb l'explotació de l'edifici, o bé falsejar aquesta informació.
- g) Obstruir els treballs d'inspecció general control de l'execució de la edificació i/o del seu manteniment per part de PUMSA.
- h) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment.
- i) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.

j) Ésser sancionat amb sanció administrativa ferma per una infracció molt greu de la Llei 18/2007 o la norma que la substitueixi, en relació a qualsevol dels habitatges integrants de l'edifici o bé per incomplir el règim d'HPO aplicable als habitatges resultants de la promoció.

k) No resoldre en els terminis indicats a la oferta, les incidències que hagin estat objecte de reclamació per part dels usuaris dels habitatges que integren la construcció.

l) Qualsevol incompliment dels plecs que pugui donar lloc a l'aplicació de la condició resolutòria, amb independència que PUMSA insti aquesta resolució.

m) Incórrer en quatre infraccions lleus.

22.3 Incompliments Lleus

Constitueixen incompliments lleus:

a) La manca de respecte als usuaris dels habitatges.

b) La infraocupació dels habitatges. Es considerarà que existeix aquesta infraocupació quan es mantinguin desocupats per causes imputables al superficiari un percentatge superior al 33% dels habitatges per un termini superior a 6 mesos.

c) La manca de la realització d'operacions de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però sí per la *lex artis* constructiva.

d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment greu.

e) Qualsevol incompliment del plec i/o del títol constitutiu del dret de superfície, quan no es pugui considerar incompliment greu.

22.4 Import de les Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

a) Incompliments lleus seran sancionats amb una penalitat de fins a 3.000 €.

b) Els incompliments greus seran sancionats amb una penalitat d'entre 3.001 a 60.000 €.

c) Les penalitats seran imposades per acord de la Comissió de seguiment, i prèvia audiència i contradicció dels elements de prova per part del superficiari, que tindrà dret a ser escoltat, presentar documentació i ser assistit pels seus assessors legals, en la sessió que tingui lloc per a la imposició de la penalitat que pertoqui.

En la imposició de penalitzacions la Comissió de Seguiment haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat de l' incompliment i la penalització aplicada, considerant especialment els següents criteris de graduació: i) El tipus d'incompliment, ii) la importància econòmica, iii) l'existència d'intencionalitat, iv) la naturalesa dels perjudicis causats amb motiu del mateix, v) la reincidència al incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa, i vi) el benefici obtingut pel superficiari.

L'import de les penalitzacions s'actualitzarà anualment de conformitat amb la variació experimentada per l'IPC (aplicable a l'actualització dels contractes d'arrendament) o l'índex que el substitueixi.

Per a imposar una penalitat, prèviament la Comissió de seguiment haurà de donar un tràmit d'audiència a l'adjudicatari, per un termini mínim de 15 dies, per tal que aquest formuli al·legacions. L'acord que s'adopti per a atorgar aquest tràmit, caldrà que especifiqui clarament els fets i proves en els quals es fonamenta la imposició de la penalitat que es proposa.

Formulades les al·legacions o, en el seu cas, transcorregut aquest termini, la Comissió de Seguiment adoptarà la decisió que correspongui.

L'import de la penalitat imposada per la Comissió de Seguiment, serà exigible al superficiari en el termini d'un mes des de la seva notificació. En cas de manca de pagament de la penalitat, PUMSA podrà deduir-ne l'import amb càrrec a la garantia definitiva. En aquest cas, el superficiari vindrà obligat a complementar l'import de la garantia definitiva fins a la xifra que sigui preceptiu, d'acord amb la clàusula 16 del present plec, en el termini màxim de dos mesos, des que es produeixi el càrrec, havent d'assumir, en el seu cas, les conseqüències derivades del fet de no mantenir la garantia definitiva en l'import pactat.

CLÀUSULA 23.- ALTRES CONDICIONS D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

L'execució del contracte serà dirigida i gestionada exclusivament per l'adjudicatària, que assumeix tot el risc empresarial del mateix. L'adjudicatària designarà, en cada moment, les persones que executaran el contracte (incorporant l'equip ofert en la seva proposta) i dictarà les directrius oportunes per garantir el correcte desenvolupament del contracte.

L'adjudicatària aportarà els seus mitjans tècnics, materials, organitzatius i humans per garantir una correcta execució, designarà el personal capacitat i especialitzat que, al seu càrrec i en el seu nom, desenvolupi les tasques necessàries per la compliment de l'objecte del contracte i haurà de garantir que el personal assignat tingui la qualificació, la formació i el nivell professional adequat a les prestacions a realitzar, sense que l'adjudicatària es pugui desvincular de l'execució en cap cas.

Corresponen a PUMSA, o a qui actuï pel seu encàrrec o delegació, les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres. A aquests efectes, podrà requerir a la Superficiària la documentació oportuna en relació a l'execució de les obres i la posterior explotació de la promoció, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la Superficiària.

Amb una periodicitat anual (gener de cada any) l'adjudicatària haurà de presentar una auditoria específica del compliment de les condicions establertes en el present Plec. En cas que es produeixin circumstàncies imprevistes que ho justifiquin, PUMSA podrà requerir la presentació d'una auditoria extraordinària fora del termini anual esmentat.

Per tal de facilitar la determinació de l'import del cànon, la superficiària vindrà obligada a lliurar còpia de la totalitat dels contractes d'arrendament i/o de cessió dels immobles que conformin l'edifici objecte del dret de superfície, que hagin estat en vigor en el darrer exercici tancat. A aquests efectes, es considerarà exercici el període de temps que va de l'1 de gener al 31 de desembre de cada any. Aquesta documentació caldrà exhibir-la per part del superficiari sense necessitat de cap requeriment, dins dels primers 10 dies hàbils del mes de gener de cada any, juntament amb una proposta de liquidació del cànon que sigui conseqüent amb el percentatge establert, aplicat sobre els ingressos bruts obtinguts en l'exercici. PUMSA podrà acceptar o rebutjar la liquidació proposada. En cas d'acceptació, emetrà la factura corresponent, que haurà d'abonar-se de conformitat amb el que s'estableix en les anteriors clàusules d'aquest plec.

En cas de rebutjar la proposta de liquidació, PUMSA remetrà la liquidació per ella estimada juntament amb la documentació que ho acrediti i la factura corresponent, havent de determinar-se per tant l'import de liquidació en base a allò establert per PUMSA, i tot això sens perjudici de la determinació definitiva de l'import en els tribunals competents.

Qualsevol inexactitud en la documentació enviada per part del superficiari, es considerarà incompliment greu, als efectes de la resolució del present dret de superfície.

CLÀUSULA 24. COMISSIÓ DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions generals d'execució serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per un representant de PUMSA, un de l'Ajuntament de Mataró i dos representants de la Superficiària adjudicatària.

Qualsevol decisió que prengui PUMSA en exercici de les facultats o drets que li són atorgades en virtut del present plec, podrà ser objecte de revisió per part de la Comissió de seguiment i control.

Correspon a les comissions de seguiment i control les següents funcions:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la Superficiària i que han estat avaluats alhora d'adjudicar els drets de superfície. b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la Superficiària.
- b) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la Superficiària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació de l'edifici, habitatges, aparcaments i locals construïts per la Superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges, aparcaments i locals construïts per la Superficiària.
- d) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- e) Avaluat i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

Per al funcionament i presa de decisions de la Comissió regirà allò que disposi la Llei 40/2015 per al funcionament dels òrgans col·legiats del sector públic, o la norma que en aquest sentit la substitueixi.

Les comissions de seguiment i control exerciran les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Plec i la normativa en vigor reconeix a PUMSA i/o a l'Ajuntament de Mataró.

Les comissions de seguiment i control estaran presidides per un representant de PUMSA, que tindrà vot diriment.

Les comissions de seguiment i control treballaran de forma continuada durant tota la vigència dels drets de superfície i podran reunir-se cada vegada que les convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys dos cops l'any.

Les decisions de la Comissió de control seran objecte de revisió als jutjats de la jurisdicció civil competents en relació al terme municipal de Mataró.

CLÀUSULA 25.- MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE

En el present procediment no es preveuen causes de modificació contractual.

CLÀUSULA 26- PROTECCIÓ DE DADES

27.1. De conformitat amb el què disposa la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades de Caràcter Personal i Garantia dels Drets Digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel que es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament General de Protecció de Dades) es deixa constància del següents extrems:

- a. La documentació requerida per a licitar en el present procediment que contingui dades de caràcter personal és necessària per a la participació en el mateix.
- b. En relació amb la documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors/es, personal tècnic, col·laboradors/s, etc.), el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a PUMSA, amb la finalitat de licitar en el present procediment, podent ser requerit en qualsevol moment per a la seva demostració.
- c. La documentació presentada pels licitadors serà dipositada a les oficines de PUMSA i serà tractada per PUMSA per a la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors i per a donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractes del sector públic que sigui d'aplicació a PUMSA. Els destinataris d'aquesta informació seran la pròpia PUMSA així com aquells tercers que realitzin tasques de fiscalització o aquells tercers que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir a la mateixa.

Aquestes i altres dades de caràcter personal necessàries per a la gestió del contracte un cop s'hagi adjudicat, s'incorporaran a una plataforma digital contractada per PUMSA, amb la finalitat del registre de les dades de contacte de les empreses proveïdores (i persones físiques) i, especialment, a efectes de control de les seves obligacions que legalment s'estableixin en cada cas per a donar compliment a la legislació en matèria de Prevenció de Riscos Laborals.

La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a PUMSA a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte. Les dades es mantindran durant el

termini de prestació de serveis objecte del contracte i el temps que legalment s'estableixi per a complir les obligacions legals i tributàries que se'n derivin.

- d. Els interessats/afectats podran exercir en qualsevol moment els seus drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació del tractament, portabilitat de dades i a no ser objecte de decisions individuals automatitzades, incloent l'elaboració de perfils, adreçant-se a l'oficina del carrer Pablo Iglesias, 63,2a. Pl. Despatx nº 10, de Mataró, o a través de l'adreça de correu electrònic pumsa@pumsa.cat, indicant clarament en l'assumpte Exercici de Dret LOPD que es vol exercir i adjuntant còpia del DNI.

27.2 Als efectes previstos en la present clàusula, els licitadors hauran d'aportar una declaració responsable, de conformitat amb el model que s'adjunta com a **Annex núm. 3**. Aquesta declaració s'inclourà en el sobre 1.

27.3 El licitador s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679, de 27 d'abril de 2016, (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable.

27.4 La documentació o informació que es desprengui o a la qual tingui accés el contractista amb ocasió de la prestació de les obligacions derivades del contracte, i que corresponen a PUMSA com a responsable del fitxer de dades personals, té caràcter confidencial i no podrà ser objecte de reproducció total o parcial per cap mitjà o suport, no se'n podrà fer ni tractament ni edició informàtica, ni transmissió a terceres persones fora de l'estricta àmbit de l'execució directe del contracte, ni tan sols entre la resta del personal que tingui o pugui tenir el contractista. Aquest deure de confidencialitat es mantindrà durant tot el termini de l'execució dels treballs, i una vegada finalitzats i lliurats aquests, durant els següents 5 anys.

Mataró, a data de la signatura electrònica.

Juan Carlos Jerez Antequera

President del Consell d'administració

En representació de l'Òrgan de contractació de PUMSA

ANNEX NÚM. 1

DECLARACIÓ RESPONSABLE GENERAL

El Sr., amb DNI núm., actuant en nom i representació de (licitador), en la seva condició de i amb poders suficients per subscriure la present declaració responsable, assabentat de la convocatòria del procediment de contractació per a l'adjudicació del Contracte essent l'entitat contractant PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, SA, amb el número de referència del expedient

DECLARA RESPONSABLEMENT:

1.- Que el signant de la present declaració ostenta la representació legal per actuar en nom i representació de l'empresa [.....].

2.- Que les dades d'identificació concretes de (licitador) són:

- Denominació de la societat: [.....]
- NIF [.....]
- Adreça postal: [.....]
- Persona de contacte: [.....]
- Telèfon: [.....] - Fax: [.....]
- Correu electrònic (a efectes de notificacions derivades de la present licitació): [.....] - Adreça internet (adreça de la pàgina web) (si escau): [.....]

3.- Que l'empresa no/si està participant en el present procediment de contractació juntament amb altres.

(en cas de resposta afirmativa)

- (a) *indiqui's la funció del licitador dins del grup (responsable principal, responsable de comeses específiques ...): [.....]*
- (b) *identifiqui's als altres operadors econòmics que participen en el procediment de contractació conjuntament: [.....]*
- (c) *si escau, nom del grup participant: [.....]*

4.- Que l'empresa:

està inscrita en el Registre electrònic d'empreses licitadores de la Generalitat de Catalunya (RELI) i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada

està inscrita en el *Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado* (ROLECE) i tota la documentació que hi figura manté la seva vigència i no ha estat modificada.

5.- Que l'empresa que representa compleix les condicions establertes legalment per contractar amb el sector públic i compleix tots i cadascun dels requisits d'aptitud, capacitat i solvència (econòmica i financera, tècnica i professional) establerts en el Plec que regula la present licitació i està en disposició de poder-ho acreditar en el moment que sigui requerida.

Conseqüentment, es compromet en el moment que sigui requerit per PUMSA a aportar, en el termini requerit, la documentació acreditativa de la capacitat, aptitud i solvència exigida al procediment.

Igualment declara que disposa de les autoritzacions necessàries per a exercir la seva activitat i especialment l'adquisició dels referits immobles.

6.- Que l'empresa *[no/si]* acredita la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats per satisfer els requisits mínims de solvència establerts al plec de condicions que regeixen la present licitació. *(en cas de resposta afirmativa: s'hauran d'indicar els mitjans i empreses a les quals recorre)*

A aquests efectes, es compromet a aportar el compromís per escrit amb dita/es entitat/s en el moment que sigui requerit¹, o es faci constar expressament per part de les 2 entitats l'assumpció de l'obligació de pagament del preu de la compra-venda.

7.-Que ni l'empresa que representa ni els seus administradors i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP, sobre prohibicions de contractar, o en la legislació mercantil vigent per causes d'incompatibilitat, conflicte d'interessos, etc.

8.- Que el licitador està donat d'alta a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i al corrent del seu pagament.²

¹ Només en el cas que l'empresa recorri a capacitats d'altres entitats per acreditar la solvència requerida.

² Quan s'exerceixin activitats subjectes a aquest impost.

- 9.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb l'Estat.
- 10.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions tributàries amb la Generalitat de Catalunya.
- 11.- Que l'empresa que representa es troba al corrent d'obligacions amb la Seguretat Social.
- 12.- Que l'empresa que representa no té deutes tributaris amb l'Ajuntament de Mataró.
- 13.- Que accepta que la documentació annexada al Plec té caràcter contractual.
- 14.- Que l'empresa està al corrent de les altres obligacions que li corresponguin relatives al pagament d'impostos, tant en el país en el que està establert com en l'Estat espanyol.
- 15.- Que l'empresa no ha incomplert les seves obligacions en els àmbits de la legislació laboral, social ni mediambiental.
- 16.- Que l'empresa no té coneixement de cap conflicte d'interès amb PUMSA degut a la seva participació en el present procediment de contractació.
- 17.- Que l'empresa que representa compleix i es compromet a complir els principis ètics i regles de conducta indicats per PUMSA assumint-ne les responsabilitats del seu incompliment (segons Annex núm. 8).
- 18.- Que en la seva condició d'empresa estrangera es sotmet a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directament o indirectament es derivessin del contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre-li. *(Només en cas de submissió jurisdiccional de les empreses estrangeres).*
- 19.- Que s'acompanya a la present declaració compromís de constitució de la *Unió temporal d'empresaris. (Només en cas de que l'oferta es presenti per part d'una UTE).*
- 20.- Que el signant de la present declaració declara formalment que la informació que ha facilitat en la present licitació de és exacte i veraç i que és coneixedor de les conseqüències d'una falsa declaració.

I als efectes oportuns, se signa la present declaració responsable, a de de

Signatura

ANNEX NÚM. 2

DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE MANCA DE PARTICIPACIÓ EN LA PREPARACIÓ DEL CONTRACTE

El sotassinant, en nom i representació de la societat....., declara:

(A escollir segons correspongui):

Opció 1:

1.- Que ni l'empresa que represento, ni cap empresa vinculada, ha participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o en documents preparatoris del contracte.

Opció 2:

1.- Que l'empresa que represento o l'empresa vinculada denominada, ha participat en l'elaboració de les especificacions tècniques o de documents preparatoris del contracte elaborant la documentació que s'indica a continuació:

I als efectes oportuns, se signa la present , a de de

Signatura

ANNEX NÚM. 3

DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE PROTECCIÓ DE DADES

El sotasignat, en nom i representació de la societat, declara:

- 1.- Que en relació a tota la documentació que presenta per participar en la licitació del contracte, que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc) garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per facilitar la referida informació a PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. amb la finalitat de licitar en el present procediment.
2. Que, en cas de resultar adjudicatari, s'obliga al compliment de tot allò que estableix el Reglament (UE) 2016/679 de 27 d'abril de 2016 (RGDP), de protecció de dades de caràcter personal i l'altra legislació aplicable, i a mantenir la confidencialitat de tota aquella informació a la que tingui accés per a l'execució del contracte en els termes contemplats en el Plec de clàusules particulars del contracte.....
3. Que, en relació a les dades de la seva empresa que facilita en aquesta licitació, dóna el seu consentiment exprés a PUMSA, per a que siguin tractades d'acord amb l'objecte i finalitat d'aquesta licitació, això és, l'adjudicació del contracte
4. Que dóna el seu consentiment exprés a PUMSA per a que pugui tractar les dades que facilita en aquelles activitats necessàries per tal d'adjudicar el contracte
5. Que coneix que el responsable del tractament de les dades facilitades és la societat PUMSA, i que el domicili al qual es pot adreçar per tal de poder fer les rectificacions, modificacions o revocacions és c/ Pablo Iglesias núm. 63, 2a planta, despatx 10, codi postal 08302, localitat Mataró.
6. Que designa com a informació confidencial facilitada per aquesta licitació, la següent:

I als efectes oportuns, se signa la present, a de de

Signatura

ANNEX NÚM. 4

MODEL DE PROPOSTA ECONÒMICA I DE REFERÈNCIES QUINA VALORACIÓ DEPÈN DE FÓRMULES AUTOMÀTIQUES ¹

El Sr. , en nom i representació de la societat....., amb residència a carrer..... núm., assabentat de l'anunci publicat al Perfil del Contractant, i de les condicions i requisits que s'exigeixen per a l'adjudicació de, es compromet en nom (propri o de l'empresa que representa) a realitzar-les amb estricta subjecció a les següents condicions:

A) Canon anual

% DE CANON ANUAL OFERTAT (IVA exclòs)	IMPORT IVA (21%)	TOTAL

B) Incorpora treballador/a social per a donar suport als usuaris dels habitatges

INCORPORA TREBALLADOR/A SOCIAL? SI/NO

C) Incorpora especialista en mediació, amb experiència en gestió de comunitats veïnals

¹ Presentar un annex separat per a cada lot en el que es vulgui participar.

INCORPORA MEDIADOR? SI/NO

D) Proposa d'incorporar mesures d'autoconsum d'electricitat en l'edifici?

EDIFICI AMB AUTOCONSUM ELÈCTRIC? SI/NO

ANNEX NÚM. 5

CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

a) Subjectes a judici de valor (fins a 49 punts)

1. El Pla econòmic i financer (fins a 12 punts)

El Pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció dels habitatges en règim de lloguer amb protecció oficial, amb especial incidència a les fonts de finançament que s'utilitzaran per **finançar** l'execució de l'edifici d'habitatges i la seva gestió en règim de lloguer durant la vigència del dret de superfície, diferenciant entre recursos propis i aliens.

2. Proposta arquitectònica (fins a 12 punts)

Proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges amb certificació energètica de nivell A, de local/s comercial/s i d'aparcaments. L'avantprojecte d'arquitectura només inclourà una memòria explicativa de màxim d'un full DIN A4 i una explicació gràfica en un màxim de dos fulls DIN A3 en format rígid. Una còpia d'aquesta documentació també s'inclourà en format electrònic (CD/DVD/Llapis de memòria).

La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a) La capacitat del projecte de relacionar-se i llegir el seu entorn proper, la seva qualitat arquitectònica i els elements compositius que el defineixen. **(fins a 3 punts)**
- b) La racionalitat i funcionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes de les tipologies d'habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privatis). **(fins a 3 punts)**
- c) La racionalitat general de la proposta, en especial els plantejaments constructius, estructural i de les instal·lacions. **(fins a 3 punts)**
- d) El plantejament mediambiental i els criteris generalistes d'eficiència energètica. **(fins a 3 punts)**

3. Proposta tècnica relativa a la conservació, manteniment preventiu i correctiu **(fins a 12 punts)** Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment preventiu i correctiu, que serà especificativa dels mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació, manteniment i gestió. La proposta tècnica presentada haurà d'exposar:

- a. Les rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície. **(fins a 4 punts)**
- b. Pla de manteniment de la construcció executada i el manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps. **(fins a 4 punts)**
- c. Pla de control i auditoria de la construcció executada, per tal de verificar-ne l'estat, periodicitat dels controls i millores previstes en el manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, respecte dels mínims exigits pel Codi Tècnic **(fins a 4 punts)**.

4. Pla de gestió dels lloguers de l'edifici (fins a 13 punts)

Es detallarà a nivell de proposta l'abast, programació i model de gestió i explotació de lloguers que el licitador es compromet a dur a terme, amb accions de responsabilitat social. La proposta tècnica haurà d'exposar:

- a) La gestió de lloguers i explotació de l'edifici periodificada en el temps. **(fins a 2 punts)**
- b) El model d'atenció a les persones arrendatàries i de convivència en l'edifici. **(fins a 3 punts)**
- c) La implementació de programes i protocols per a la garantia dels drets de les persones residents en l'edifici. **(fins a 2 punts)**
- d) Mesures de flexibilitat per al pagament dels lloguers, quan per causa justificada els arrendataris no puguin satisfer la renda de forma puntual **(fins a 3 punts)**
- e) Els serveis addicionals que s'ofereixin als llogaters, que permetin incrementar la seva qualitat de vida i la reducció de les despeses de l'habitatge. **(fins a 3 punts)**

En tots els casos, s'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli la millor oferta, entenent la que sigui : (1) més coherent i estructurada, (2) detallada sobre les tasques a desenvolupar, (3) ben relacionada amb l'objecte de la licitació, (4) amb aportació de propostes novedoses en el sector, (5) certa i creïble. La resta dels licitadors es classificaran de forma proporcional i per ordre decreixent.

b) Automàtics (fins a 51 punts):

1. Millora en el percentatge ofert com a cànon **(fins a 27 punts)**, resultant de la fórmula següent:

$$\% \text{ ofert per l'adjudicatari} / \text{mitjana de percentatge ofert pels licitadors}$$

2. Ampliació de l'equip mínim **(fins a 12 punts)**

- a) Incorporació de treballador/a social, per donar suport als usuaris dels habitatges
: **fins 6 punts**
- b) Incorporació d'especialista en mediació, amb experiència en gestió de comunitats veïnals: **fins a 6 punts**

3. La capacitat de l'edifici de ser autosuficient energèticament (12 punts).

(quedaran excloses del procediment de licitació les ofertes que presentin un import inferior al de licitació)

ANNEX NÚM. 6

CERTIFICACIÓ SOBRE AUTENTICITAT DE DOCUMENTS

El sotasignant, en nom i representació de la societat, **CERTIFICA:**

- Que les escriptures sol·licitades en el Plec de Clàusules Particulars reguladors d'aquesta licitació per tal d'acreditar la personalitat i capacitat del Licitador no han estat modificades respecte a les que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que la targeta del número d'identificació fiscal és la que vostès ja tenen al seu poder, presentada en data.....per tal de participar en el procediment.....
- Que els documents acreditatius de la meva representació com a signant de la proposició no han estat modificats ni revocats respecte els que tenen al seu poder, presentades en data.....per tal de participar en el procediment....

I en prova de conformitat, se signa la present, a de de

Signatura

ANNEX NÚM. 7

PRINCIPIS ÈTICS I REGLES DE CONDUCTA ALS QUALS ELS LICITADORS I ELS CONTRACTISTES HAN D'ADEQUAR LA SEVA ACTIVITAT

1. - Els licitadors i els contractistes adoptaran una conducta èticament exemplar i actuaran per evitar la corrupció en qualsevol de totes les seves possibles formes.

2. - En aquest sentit -i al marge d'aquells altres deures vinculats al principi d'actuació esmentat en l'apartat anterior, derivats dels principis ètics i de les regles de conducta als quals els licitadors i els contractistes han d'adequar la seva activitat - assumeixen particularment les obligacions següents:

- a) Comunicar immediatament a l'Òrgan de contractació les possibles situacions de conflicte d'interessos.
- b) No sol·licitar, directament o indirectament, que un càrrec o empleat públic influeixi en l'adjudicació del contracte.
- c) 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.
- d) No realitzar qualsevol altra acció que pugui vulnerar els principis d'igualtat d'oportunitats i de lliure concurrència.
- e) No realitzar accions que posin en risc l'interès públic.
- f) 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.
- g) No utilitzar informació confidencial, coneguda mitjançant el contracte, per obtenir, directament o indirectament, un avantatge o benefici econòmic en interès propi.
- h) Observar els principis, les normes i els cànons ètics propis de les activitats, els oficis i/o les professions corresponents a les prestacions contractades.
- i) 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.
- j) Denunciar els actes dels quals tingui coneixement i que puguin comportar una infracció de les obligacions contingudes en aquesta clàusula.
- k) No realitzar operacions financeres en paradisos fiscals, segons la llista de països elaborada per les Institucions europees o, en el seu defecte, l'Estat espanyol, i que siguin considerades

delictives, en els termes legalment establerts, com delictes de blanqueig de capitals, frau fiscal o contra la Hisenda Pública.

- I) Declarar si tenen o no relacions amb països considerats paradisos fiscals. En cas de tenir-ne relació, aportar la documentació que expliciti el caràcter d'aquestes relacions i permetre que la informació que no sigui confidencial es publiqui al *Perfil del contractant*.

3. - L'incompliment de qualsevol de les obligacions contingudes a l'anterior apartat 2 per part dels licitadors o dels contractistes, serà causa de resolució del contracte, sens perjudici d'aquelles altres possibles conseqüències previstes a la legislació vigent.

4.-En relació amb l'empresa contractista i les empreses subcontractistes i proveïdores, les regles de conducta definides en aquesta clàusula són obligacions contractuals essencials i la seva infracció es qualifica com a incompliment molt greu si concorre dol, culpa o negligència de l'empresa, amb imposició de penalitats corresponent al 10 % del preu del contracte o la resolució del contracte, i eventual determinació de causa de prohibició de contractar segons la previsió de l'article 71.2.c) de la LCSP.

ANNEX NÚM. 8

INFORMACIÓ URBANÍSTICA I DE TITULARITAT DE LA FINCA I PLÀNOLS



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 0788685

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

DON JUAN FRANCISCO TUR VILAS
NIF. 041435981D
REGISTRE DE LA PROPIETAT DE MATARÓ Nº 2
La Rambla 32, 3r.- 08302 Mataró
Tlf. (93) 7962500 - Fax. (93) 7903437

DADES DE LA FINCA

Dades Registrals : Tom : 3951
Llibre: 542 de MATARÓ
Foli : 150
Finca : 19484

IDUFIR: 08094000631953

DESCRIPCIO

FINCA A.- SITUACIO: A l'àmbit de Lepant-Churruga de la UAd 83 "Lepant--Churruga / El Rengle", de Mataró, al carrer Cosme Churruga, entre Camí Ral i carrer Gravina. **DESCRIPCIO:** URBANA. De forma poligonal irregular. Té una superfície de dos mil dos-cents trenta-quatre metres quadrats i una edificabilitat de sis mil quatre-cents setenta-un metres quadrats de sostre. **QUALIFICACIO URBANISTICA:** Zona d'edificació amb volumetria específica amb habitatge protegit i sistema d'equipament públic en planta baixa, clau 3b31hpo/E. **LIMITA:** - al Nord, en part amb la finca Zv de cessió per parcs i jardins urbans (V/CA) i en part amb la finca E de cessió per equipament públic destinat a escola (Eed); a l'Est, amb la mateixa finca E d'equipament públic; al Sud, amb la finca situada al carrer Cosme Churruga, 15 i part amb finca d'interior d'illa; i a l'Oest, amb el carrer Cosme Churruga.

TITOL:

Titular/s:

PROMOCIONS URBANISTIQUES DE MATARÓ SA, amb DNI/CIF A59323642
Participació: La total finca

Titol : Respecte a un vuitanta-cinc coma seixanta-dos pert cent per ADJUDICACIO en compensació per l'aportació al Projecte de Reparcel·lació, i respecte a un catorze coma trenta-vuit per cent per ADJUDICACIO en concepte de cessió del 10% de l'aprofitament mig

Autoritat : AJUNTAMENT DE MATARÓ
Població : Mataró
Data certificat : 21/01/2013
Inscripció : 1a
Data inscripció : 25/01/2013
Tom/Llibre/Foli : 3951/542/150
Finca : 19484

CARREGUES:

1) **HIPOTECA EN GARANTIA DE PRESTEC**
A favor de : BANCO DE SABADELL SA
Capital : 491.920,00 euros
Interés ordinario : fins un màxim de 88.545,60 euros
Interés de demora : fins un màxim de 147.576,00 euros
Costes : 49.192,00 euros
Termini : a partir del 20/09/2010 fins el 30/09/2022
Taxació : 777.233,60 euros
Notari : Alfonso Rodriguez Diez
Població : Mataró
Data escriptura : 20/09/2010

Inscripció : 5ª
Data inscripció : 03/11/2010
Tom/lílibre/foli : 2915/28/130
Finca : 1487

2) Afecta, durant cinc anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, segons nota de data tres de novembre de dos mil deu, al marge de la inscripció 5a de la finca número 1487, al foli 130 del tom 2915, lílibre 28 de MATARO.

3) **HIPOTECA EN GARANTIA DE PRESTEC**
A favor de : BANCO DE SABADELL SA
Capital : 3.908.080,00 euros
Interés ordinario : fins un màxim de 703.454,40 euros
Interés de demora : fins un màxim de 1.172.424,00 euros
Costes : 390.808,00 euros
Termini : a partir del 20/09/2010 fins el 30/09/2022
Taxació : 6.174.766,40 euros
Notari : Alfonso Rodriguez Diez
Població : Mataró
Data escriptura : 20/09/2010
Inscripció : 2ª
Data inscripció : 03/11/2010
Tom/lílibre/foli : 3713/414/38
Finca : 16222

4) Afecta, durant cinc anys, al pagament de la/es liquidació/ns que, en el seu cas, es pugui/n practicar per l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, segons nota de data tres de novembre de dos mil deu, al marge de la inscripció 2a de la finca número 16222, al foli 38 del tom 3713, lílibre 414 de MATARO.

5) **CARREGUES DE NOVA CREACIO:** a) De conformitat amb l'article 127, apartat b), del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, el percentatge del 85,62% d'aquesta finca queda afecta al compliment de les càrregues i el pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació, modalitat de cooperació, essent la participació d'aquesta finca en el saldo del compte de liquidació provisional de cent-noranta mil tres-cents dos euros amb dinou cèntims, IVA exclòs. L'adjudicació corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament mig no participa en despeses d'urbanització, per tant el percentatge del 14,38% es deixa lliure de càrregues.

6) Es constitueix servitud recíproca de pas per accés de vehicles i persones per tal que permeti l'entrada, sortida, circulació i maniobra de vehicles i persones i d'instal·lacions, serveis i subministres necessaris, amb les finques de cessió al municipi, FINCA E (Equipament públic educatiu) i FINCA 2v (Parcs i jardins urbans públics) del present Projecte de Reparcel·lació, constitueix-se alhora com a predis dominants i servents. Aquesta servitud es constitueix amb la finalitat d'aconseguir l'objectiu establert en l'Estudi de Mobilitat de l'Àmbit Lepant-Churruga, de construir un aparcament conjunt en el subsòl de la finca privada i, tal com permet el planejament, el subsòl de la finca 2v (V/Ca) i l'equipament (E), amb la finalitat de reduir el dèficit d'estacionament residencial i de compartir accessos i que permeti incloure la reserva del 30% de la subzona 3b34 de l'àmbit de "El Rengle", segons disposa la normativa que regula la subzona 3b31 hpo de la MPPG "Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b31hpo".

PRESENTACIO:

No hi ha documents presentats al lílibre diari, pendents d'inscripció o anotació, relatius a la finca de referència.

El que s'ha relacionat, és conforme i té efectes fins el tancament del diari del dia hàbil anterior al de la seva data d'expedició.

La nota simple informativa, sense garantia no acredita fehacentment, a



NOTA SIMPLE INFORMATIVA L 0788684

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

diferència de la certificació, el contingut del assentaments del Registre. (Article 222 de la Llei Hipotecària i 332 del seu Reglament).

D'acord amb la Llei Orgànica de Protecció de Dades de Caràcter Personal 15/1999 de 13 de Desembre.

MOLT IMPORTANT: Queda prohibida l'incorporació de les dades d'aquesta nota a fitxers o bases informàtiques per la consulta individualitzada de persones físiques o jurídiques, encara que es doni a conèixer la font de l'informació (B.O.E. 17-02-1998).

Mataró, a vint-i-cinc de gener de dos mil tretze.



CERTIFICAT URBANÍSTIC

Pilar Martí Camps,
Lletrada de l'Ajuntament de Mataró, p.d.

CERTIFICO

Que al Servei de Llicències d'Obres i Activitats, consta informe de l'arquitecta Cap de la Secció d'Atenció i Informació de Llicències, de 21 de gener de 2022, amb el següent contingut literal:

Tipus Expedient: Informe d'aprofitament urbanístic
Núm. Expedient: 2021/000054623
Sol·licitant: Promoció Urbanística de Mataró SA

1. Identificació de la finca

Adreça: Carrer de Cosme Churruca, 11
Referència cadastral: 3785275DF5938N

2. Planejament aplicació

- 2.1 Pla general ordenació de Mataró vigent (PGOM) amb les modificacions normatives de caràcter general publicades al DOGC l'11 de juliol de 2007 (MPG-58); el 5 d'octubre de 2010 (MPG-67), el 21 de gener 2016 (MPG-89) i el 13 de novembre de 2020 (MPG-106).
- 2.2 **Modificació puntual del Pla General d'Ordenació. Relativa a l'àmbit Lepanto-Churruca/el Rengle.**
Publicat al DOGC el 24 d'abril de 2012 (MPG-057)
- 2.3 Modificació puntual del Pla especial d'usos recreatius. (PE-26-I) Publicat al DOGC el 16 de maig de 2011
- 2.4 **Pla de millora urbana per a la flexibilització de volums i usos a la qualificació 3b31hpo/E del carrer Churruca (PMU-9)** Publicat al DOGC el 15 de desembre de 2016


3. Instruments de gestió

- 3.1 **Projecte d'urbanització de la UA-83 "Lepanto-Churruca/ El Rengle de Mataró" (PU-146)**
Aprovat definitivament el 16 d'octubre de 2013 per Decret d'alcaldia 6617/2013
Recepció parcial a les Obres d'Urbanització del Projecte d'Urbanització de la UA-83 Lepant-Churruca/El Rengle. Fase 1. Plaça Ventura Ametller per Decret de 12 Abril de 2019 (PU-146 annex1)
Resten per executar les obres d'urbanització del carrer Churruca i les de l'àmbit del Rengle.
- 3.2 **Projecte de reparcel·lació, modalitat cooperació, de l'àmbit de la Modificació puntual del Pla General "LEPANTO-CHURRUCA /EL RENGLÉ" (GE9-72)** Aprovat definitivament el 15 de novembre de 2012 per Decret d'alcaldia 6892/2012, i inscrit al registre de la propietat el 21 de gener de 2013


4. Règim urbanístic del sòl

- 4.1 Classificació del sòl
Sòl urbà consolidat amb obres d'urbanització pendents d'executar
- 4.2 Qualificació del sòl
Zona d'edificacions singulars tipus 31 Lepant Churruca (Amb habitatge de protecció pública i equipament en planta baixa) 3b31hpo/E

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Data i hora	23/01/2022 18:06:54
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MARIA PILAR MARTÍ CAMPS (LLETRAT/DA DEL SERVEI P.D)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Pàgina	1/5



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CSWD7L55I3ZFZAFAQYX64E	Data i hora	25/01/2022 10:05:15
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	Promoció Urbanística de Mataró, SA (PUMSA)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7CSWD7L55I3ZFZAFAQYX64E	Pàgina	1/5




5. Paràmetres normatius d'aplicació

5.1 Li és d'aplicació els articles 43 pel que fa a l'atorgament de llicències, 57 a 110 pel que fa als paràmetres generals que regulen la parcel·lació i l'edificació, 128 a 139 pel que fa als paràmetres regulador dels usos i les activitats, 140 a 143 pel que fa a la regulació particular de l'ús d'aparcament de les normes urbanístiques del pla general vigent, **articles 1 al 6 del PMU-9** pel que fa a les condicions particulars de la zona d'edificacions singulars tipus 31 Lepant Churruca i la **normativa de la MPG-057** excepte l'article 6 i el plànol Ordenació O.4b


6. Condicions bàsiques d'edificació de la zona 3b31hpo/E (art 1 a 6 del PMU)

6.1	Parcel·lació i reparcel·lació	El projecte de reparcel·lació ha fixat l'obligació de cedir a l'Ajuntament , el percentatge de sòl corresponent als m ² de PB destinada a equipament (mínim 200 m² de sostre) , en el moment de la declaració d'obra nova per a una correcta divisió horitzontal. Càrrega ja inscrita al Registre de Propietat. Així mateix el projecte de reparcel·lació ha assignat tot el sostre per a habitatges de protecció pública de règim general i preu concertat que determina el planejament general, referit a la UAd-83, en aquesta zona;	article 58
6.2	Parcel·la mínima	Parcel·la única i indivisible corresponent a l'àmbit de la subzona 3b31.hpo.	article 60
6.3	Alineació del carrer o vial	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU.	article 68
6.4	Rasant de l'alineació de carrer o vial	-;	article 69
6.5	Rasant de carrer o vial	-;	article 70
6.6	Amplada de carrer o vial	-;	article 71
6.7	Alçada reguladora màxima referida al carrer i a l'interior de la parcel·la	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU.	article 73
6.8	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida al carrer	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 74
6.9	Nombre màxim de plantes referit al carrer	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU ; P+2 (Porxo+ 2PP); 3 (PB + 2PP); 5 (PB + 4PP)	article 75
6.10	Planta baixa referida al carrer	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 76
6.11	Solar		article 80
6.12	Edificabilitat màxima	Sostre màxim = 6.471m²st . Sostre màxim residencial = 4.716 m ² st . Sostre mín. habitatge protegit regim general HPP =2.505 m ² st . Sostre mín. habitatge preu concertat = 1.252 m ² st En planta baixa s'haurà de preveure una superfície mínima de 200 m²st (no computables urbanísticament) per a un local o locals destinats a sistema d'equipament públic independent o vinculat a l'equipament educatiu adjacent (art 5)	article 82
6.13	Densitat màx. d'habitatges	Habitatge lliure HLL: 1hab/85 m2st Habitatge protegit HPP i HPC: 1hab/75m2st 60 habitatges dels quals 11 habitatges en règim lliure 16 habitatges en règim concertat i 33 habitatges en règim protegit (GE9-72);	article 85

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Data i hora	23/01/2022 18:06:54
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MARIA PILAR MARTÍ CAMPS (LLETTRAT/DA DEL SERVEI P.D)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Pàgina	2/5




CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Data i hora	25/01/2022 10:05:15
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Pàgina	2/5




6.14	Ocupació màxima de la parcel·la	100% sota rasant, i sobre rasant segons condicions d'edificació del plànol d'ordenació O.2 del PMU.	article 86
6.15	Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Segons plànol O.2 del PMU, clau 0v, amb obligació de servitud d'ús públic . Sobre una superfície de 72m² es constitueix una servitud d'ús públic en planta baixa, corresponent al porxo (p+2) GE9-72;	article 87
6.16	Alçada reguladora parcel·la	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 90
6.17	Punt de l'aplicació de l'alçada reguladora referida a la parcel·la	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 91
6.18	Nombre de pl. referit a parcel·la	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU	article 92
6.19	Separacions mínimes	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 94
6.20	Tanques	-	article 95
6.21	Adaptació topogràfica i terreny	-	article 96
6.22	Unitat mínima de projecte UMP	La UMP haurà de garantir la unitat del projecte arquitectònic	article 97
6.23	Posició de l'edificació	D'acord al plànol d'ordenació O.2 del PMU	article 98
6.24	Edificació principal i edificació auxiliar	No s'admetrà cap tipus de construccions auxiliars ni coberts, ni elements afegits: pèrgoles, barbacoes, suplements de bruc, etc. que no quedin integrats en el projecte arquitectònic objecte de llicència.;	article 99
6.25	Planta baixa	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU. Es permet l'ús d'habitatge en planta baixa, sempre que no doni a carrer ni a zona verda.	article 100
6.26	Planta soterrani	Es permet l'ocupació en planta soterrani en el 100% del sòl privat per destinar-la a aparcament . L'accés se situarà al costat de la mitgera	article 101
6.27	Plantes pis	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU;	article 102
6.28	Planta coberta	Les cobertes seran planes El projecte d'edificació contemplarà el disseny detallat del badalots d'escala i estaran en consonància amb la composició i materials de l'edifici.;	article 103
6.29	Planta sotacoberta	No s'admet planta sotacoberta.;	article 104
6.30	Volum màxim d'un edifici	S'ajustarà als gàlils d'ordenació establertes en el plànol O.2 del PMU.	article 105
6.31	Regles sobre mitgeres	Les mitgeres que resten vistes formaran part del projecte arquitectònic i seran tractades com a façanes	article 106
6.32	Cossos sortints	Segons plànol d'ordenació O.2 del PMU.;	article 107
6.33	Elements sortints		article 108
6.34	Patis de llum		article 109
6.35	Composició de façana		article 110
6.36	Reserva aparcament Obligatòria	Es preveurà la reserva de places d'aparcament en funció dels usos establerts i s'incorporarà les reserves addicionals d'aparcament del 30% , en els àmbits i condicions establertes d'acord als articles 140 a 143 de les NNUU del PG vigent (MPG-89 i MPG-106) L'accés rodat a l'aparcament és produirà a la banda en contacte amb la mitgera sud del bloc del carrer Churruca.	

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Data i hora	23/01/2022 18:06:54
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MARIA PILAR MARTÍ CAMPS (LLETRAT/DA DEL SERVEI P.D)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Pàgina	3/5



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Data i hora	25/01/2022 10:05:15
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Pàgina	3/5



7. Usos urbanístics de la zona 3b31hpo (art 130 MPG-106 i art 4 apartat 3PMU)

7.1 Usos dominants: *Habitatge Plurifamiliar (Condicionat a no situar-se en planta baixa en contacte amb el carrer o amb la zona verda)*

7.2 Usos compatibles: *Hoteler, Comerç petit (PEC), Comerç mitja (MEC I GEC), Oficines i serveis, Restauració, Educatiu, Assistencial, Sanitari, Sòcio-cultural, Esportiu, Administratiu*

7.3 Usos condicionats: *Caldrà justificar que l'ús no crea distorsions en el teixit edificat, s'integra en el conjunt urbà consolidat i no crea conflicte respecte de l'ús dominant (habitatge plurifamiliar).*

Recreatiu(1), Altres usos(2)

1. *Condicionat al compliment del corresponent Pla especial regulador dels usos recreatius.*
2. *Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment*

7.4 Usos incompatibles: *Habitatge Unifamiliar, Habitatge rural, Comerç gran (ECS*), Magatzem**, Indústria I, Indústria II, Indústria III, Serveis tècnics, Estacionament i aparcament, Agrícola, Pecuari, Forestal*

**No s'admeten establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m²,*

***Excepte el vinculat a la pròpia activitat comercial, que en aquest cas s'haurà de preveure un 10% de la superfície de l'activitat comercial per magatzem*

8. Condicions de gestió i execució

8.1 El projecte d'urbanització del sòl públic abastarà i resoldrà les següents consideracions:

- 8.1.1 *L'àmbit de la urbanització comprendrà el sòl públic destinat a sistema d'espais lliures comprés dins l'àmbit del polígon d'actuació i la reurbanització, en els dos àmbits d'intervenció, de la part de vialitat en contacte amb l'ordenació del polígon d'acord a l'estudi de mobilitat i criteris d'urbanització contemplats a la memòria d'ordenació.*
- 8.1.2 *La urbanització de l'espai lliure públic de l'àmbit del centre al carrer Churruca, tindrà un tractament de superfície adequat per l'ús de saló del futur equipament l'escola i preveurà la col·locació d'espècies arbòries.*
- 8.1.3 *Les obres d'urbanització del carrer Churruca que se'n desprenguin de l'estudi de mobilitat seran projectades i executades per l'Ajuntament, de les quals la part en contacte amb el polígon fins l'eix del carrer aniran a càrrec dels propietaris del polígon.*


9. Càrregues i servituds.

9.1 Una part d'aquesta finca (14,38%) ha estat adjudicació gratuïta corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit i per tant constitueixen **patrimoni públic de sòl i habitatge** (art 46 Decret 1/2010 i art 44 Decret 305/2006)


9.2 La finca queda afectes a les càrregues i servituds provinents de la reparcel·lació, que consten al registre de la propietat i que en resum son les següents:

- *El percentatge del 85,62% d'aquesta finca queda afecta al **saldo del compte de liquidació provisional** de centnoranta mil tres-cents dos euros amb dinou cèntims , (190.302,19€), IVA exclòs, corresponent al percentatge de participació en les despeses de 30,11%. El percentatge del 14,38% corresponent a la cessió del 10% de l'aprofitament mig no participa en despeses d'urbanització, per tant el percentatge del 14,38% es deixa lliure de càrregues.*
- *Obligació de **cessió a l'Ajuntament de Mataró, d'una superfície mínima de 200m² de sostre en planta baixa**, (i de la part proporcional de sòl corresponent). Aquesta superfície te destí i **qualificació d'equipament públic** i no computa urbanísticament. Aquesta cessió es formalitzara en el moment de la declaració d'obra nova i la divisió de la propietat horitzontal, moment en que es constituirà l'entitat objecte de cessió.*
- ***Servitud d'ús públic** en planta baixa, corresponent al porxo (72m²)*
- ***Servitud recíproca de pas amb rampa per a accés de vehicles i persones i d'instal·lacions i subministres necessaris a la planta soterrani** en favor de la parcel·la d'Equipament i de Parcs i jardins urbans amb la finalitat de construir un aparcament conjunt per tal de reduir el dèficit d'estacionament residencial detallat a l'estudi de mobilitat.*

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CQPZOZZPLQNSNA4GAPZ7EC4	Data i hora	23/01/2022 18:06:54
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MARIA PILAR MARTÍ CAMPS (LLETTRAT/DA DEL SERVEI P.D)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7CQPZOZZPLQNSNA4GAPZ7EC4	Pàgina	4/5



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Data i hora	25/01/2022 10:05:15
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Pàgina	4/5



10. Dret a edificar i terminis..

10.1 Atès que les obres d'urbanització encara no s'han executat, per obtenir llicència d'obres caldrà que aquestes s'ajustin a allò establert als articles 39 a 41 DECRET 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Caldrà constituir la garantia del 100% de les obres urbanització pendents que li correspon sufragar per poder edificar, i **condicionar la primera utilització i ocupació de l'edificació** a l'acabament de les obres d'urbanització pendents i la recepció per part de l'administració actuant.

10.2 L'atorgament de la llicència d'obres resta condicionat a l'obtenció de la **qualificació provisional dels habitatges amb protecció oficial** i la primera ocupació de l'edificació resta condicionada a l'obtenció de la qualificació definitiva establert a l'article 57.7 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

10.3 Els **terminis per a la construcció dels habitatges de protecció oficial** compresos en polígons d'actuació urbanística, no poden ser superiors a 2 anys per a l'inici de les obres, a comptar des que la parcel·la tingui la condició de solar, i a 3 anys per a llur finalització, a comptar des de la data d'atorgament de la llicència d'obres establert a l'article 68.2.h del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

11. Documentació adjunta:

11.1 La documentació completa es pot consultar a la web del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC) i al [Portal Informació Urbanística de Mataró, des del web municipal](#)

12. Validesa del certificat:

D'acord amb l'article 105 de la Llei d'Urbanisme vigent, aquest certificat té una vigència de **sis mesos**, transcorregut el qual deixa de tenir validesa.


I, perquè consti, a petició de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ SA, en virtut de les facultats delegades pel Secretari General de la Corporació signo aquest certificat per ordre i amb el vistiplau de la regidora delegada d'urbanisme i llicències.

Vist i plau


Regidora delegada d'urbanisme i llicències

Núria Moreno Romero

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Data i hora	23/01/2022 18:06:54
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MARIA PILAR MARTÍ CAMPS (LLETTRAT/DA DEL SERVEI P.D)		
URL de verificació	https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV7CQPZOZZPLQNSA4GAPZ7EC4	Pàgina	5/5



CSV (Codi de verificació Segura)	IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Data i hora	25/01/2022 10:05:15
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	Promocions Urbanístiques de Mataró, SA (PUMSA)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7CSWD7L55I32FZAFQAQYX64E	Pàgina	5/5





CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3785275DF5938N0001QH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CHURRUCA 11 Suelo
08301 MATARO [BARCELONA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

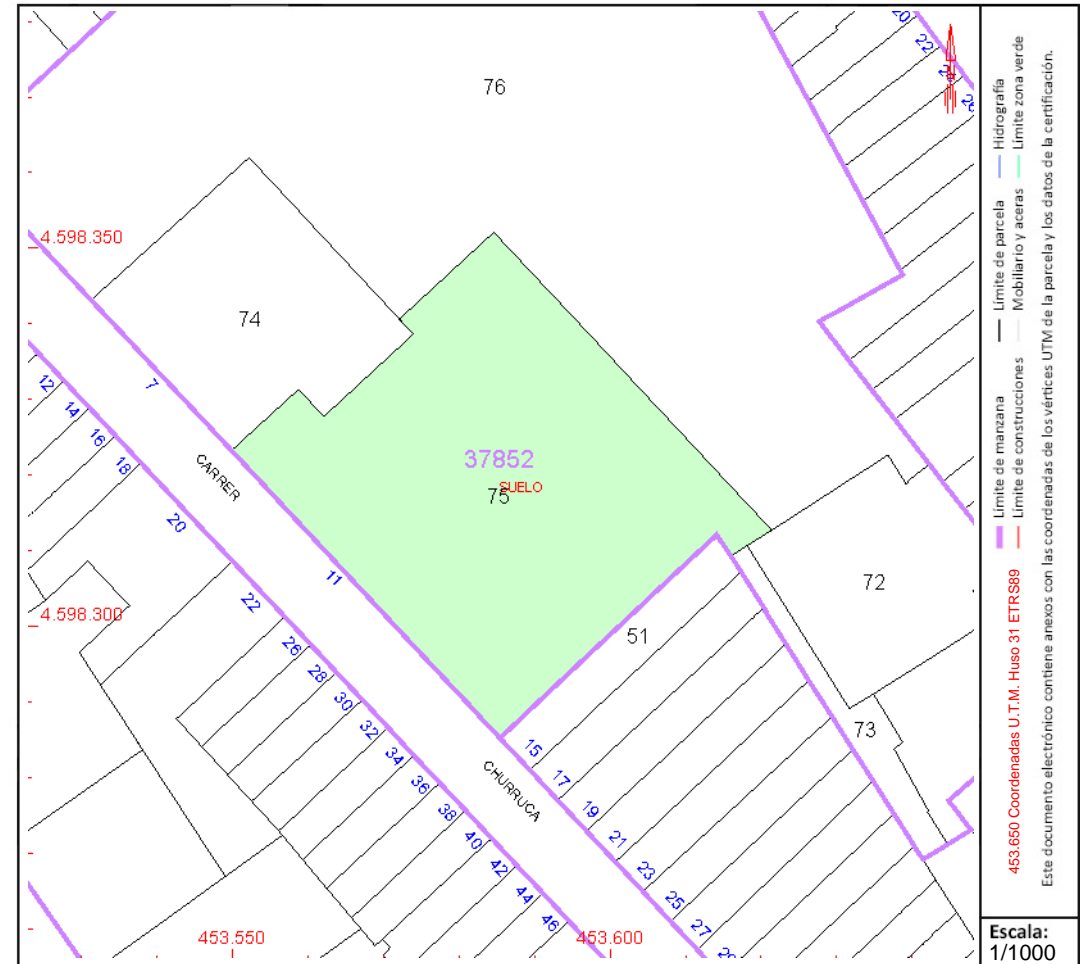
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.234 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CR. CHURRUCA, 11 (FINCA A) – 08301 – MATARÓ











ANNEX NÚM. 9

CERTIFICAT DE DEUTE PENDENT DE LA HIPOTECA

BASILIA TETILLA HERRERO i SALVADOR HERNANDEZ MATAS , apoderats de

Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a l' Avinguda Óscar Esplà, 37, 03007-Alacant, inscrita al Registre Mercantil d'Alacant al tom 4070, foli 1, full A-156980, amb NIF A08000143

la marca Banco Herrero, intervé l'entitat Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a l' Avinguda Óscar Esplà, 37, 03007-Alacant, inscrita al Registre Mercantil d'Alacant al tom 4070, foli 1, full A-156980, amb NIF A08000143

la marca Solbank, intervé l'entitat Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a l' Avinguda Óscar Esplà, 37, 03007-Alacant, inscrita al Registre Mercantil d'Alacant al tom 4070, foli 1, full A-156980, amb NIF A08000143

la marca ActivoBank, intervé l'entitat Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a l' Avinguda Óscar Esplà, 37, 03007-Alacant, inscrita al Registre Mercantil d'Alacant al tom 4070, foli 1, full A-156980, amb NIF A08000143

la marca SabadellUrquijo, intervé l'entitat Banco de Sabadell, S.A., amb domicili social a l' Avinguda Óscar Esplà, 37, 03007-Alacant, inscrita al Registre Mercantil d'Alacant al tom 4070, foli 1, full A-156980, amb NIF A08000143

BanSabadell Financiación E.F.C., S.A. amb domicili social a Sabadell, Plaça Catalunya, núm. 1, inscrit en el Registre Mercantil de Barcelona, tom 27148, foli 115, full B-51954, inscripció 315 de data 13 de novembre de 2003, amb NIF A58039553

FAN CONSTAR

Que, amb data 20/09/2010, aquesta entitat va formalitzar amb el/l' empresa PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARO, el préstec número 80726604081, per un import inicial de 4.400.000 EUROS en garantia del qual es va hipotecar la o les finques registrals números 19484, situades a C/CHURRUCA SOLAR A UAD 83 LEPANTO-CHURRUCA EL RENGLLE 08301 MATARO

CERTIFIQUEN

Que l'import del debit a data 25/03/22, a favor d'aquesta entitat, és de 204.155,45 EUROS, d'acord amb els conceptes següents:

- | | |
|--|------------------|
| ▪ Capital pendent d'amortització: | 201.648,84 euros |
| ▪ Interessos ordinaris fins a la data: | 490,12 euros |
| ▪ Interessos de demora fins a la data: | - euros |
| ▪ Comissió/Compensació per amortització anticipada: | 2.016.49 euros |
| ▪ Compensació per risc de tipus d'interès en cas de cancel·lació total amb generació de pèrdua de capital: | - euros |
| ▪ Comissió per gestió de reclamació de quotes impagades: | - euros |

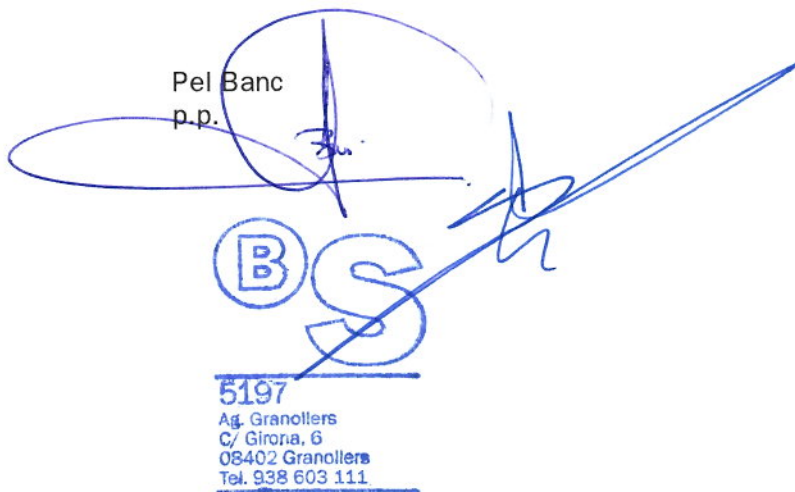
- El tipus d'interès actual és de: 3,5 %
- Compte client: ES09 0081 0036 49 0001284131

A la quantitat abans esmentada caldrà afegir l'import corresponent als interessos que es produeixin des d'avui fins a la data de reemborsament efectiu, sense perjudici dels interessos moratoris o altres dèbits en què pugui incòrrer la part prestatària fins el moment del pagament.

Per tal de facilitar-vos els tràmits de cancel·lació registral de la hipoteca, us preguem que en el moment en què la necessiteu us poseu en contacte amb el telèfon 937156389.

I perquè consti així i als efectes que corresponguin, es signa aquest certificat a Granollers, el 25 de març de 2022

Pel Banc
p.p.



B
S

5197
Ag. Granollers
C/ Girona, 6
08402 Granollers
Tel. 938 603 111

ANNEX NÚM. 10a

MODEL D'AVAL BANCARI

(Intervingut notarialment de conformitat amb l'art. 197.1 bis del Reglament Notarial, Validat per l'Assessoria Jurídica de Caixa General de Dipòsits, Advocacia de l'Estat de la província o pels Òrgans equivalents de les restants administracions)

El (Banc/L'Entitat) i en el seu nom i representació en qualitat de i segons les facultats dimanades de l'Escriptura de Poder atorgada davant el Notari de, D. amb data, número del seu protocol, i que afirmen trobar-se íntegrament subsistents, es constitueix avalista fiador solidari de l'empresa, en interès i benefici de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. i fins la suma de QUATRE CENTS QUARANTA VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA NOU EUROS AMB SEIXANTA CENTIMS D'EURO (448.749,60.- €)

a efectes de garantir l'exacte compliment per l'empresa esmentada de totes i cadascuna de les obligacions concretades en el corresponent al contracte privat de Constitució i Transmissió de Dret de superfície sobre la parcel·la de sòl situada al Carrer Churruca número 11 de Mataró.

L'aval indicat es presta pel (Banc/l'Entitat)....., amb expressa i formal renúncia dels beneficis d'excussió, divisió, ordre i qualsevol altre que pogués en el seu cas ser d'aplicació, i a l'efecte declara el (Banc/l'Entitat)..... que vol obligar-se i s'obliga conjuntament i solidàriament amb la companyia fins a la liquidació per PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. del contracte abans esmentat, a pagar amb caràcter incondicional i dins, com a màxim, dels vuit dies següents a ser requerit, la suma o sumes que, fins a la concurrència de la xifra fiançada de QUATRE CENTS QUARANTA VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA NOU EUROS AMB SEIXANTA CENTIMS D'EURO (448.749,60.- €) s'expressi en el requeriment, renunciant el (Banc/l'Entitat)....., expressament i solemnement, a tota excepció o reserva quant al lliurament de les quantitats que li fossin reclamades qualsevol que fos la causa o motiu en què aquestes poguessin fonamentar-se, i encara que es manifestés oposició o reclamació per part de, o de tercers, qualssevol que aquests fossin.

El present aval ha estat inscrit en aquesta mateixa data en el Registre Especial d'Avals amb el número.....

A, el de de

(Signatura)

ANNEX NÚM. 10b

MODEL DE CERTIFICAT D'ASSEGURANÇA DE CAUCIÓ PER A LA GARANTIA DEFINITIVA

(Intervingut notarialment de conformitat amb l'art. 197.1 bis del Reglament Notarial, Validat per l'Assessoria Jurídica de Caixa General de Dipòsits, Advocacia de l'Estat de la província o pels Òrgans equivalents de les restants administracions)

Certificat número

..... (en endavant, assegurador), amb domicili a
....., carrer, i CIF, degudament
representat pel senyor

....., amb poders suficients per obligar-lo en aquest acte, segons resulta de

ASSEGURA

A, NIF/CIF, en concepte de prenedor de l'assegurança, enfront de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A., en endavant l'assegurat, fins a l'import de QUATRE CENTS QUARANTA VUIT MIL SET-CENTS QUARANTA NOU EUROS AMB SEIXANTA CENTIMS D'EURO (448.749,60.- €).

a efectes de garantir l'exacte compliment per l'assegurat de totes i cadascuna de les obligacions que li resultin com a conseqüència de la formalització i execució del contracte privat de Constitució i Transmissió de Dret de superfície sobre la parcel·la de sòl situada al Carrer Churruca número 11 de Mataró.

La manca de pagament de la prima, sigui única, primera o següents, no donarà dret a l'assegurador a resoldre el contracte, ni aquest restarà extingit, ni la cobertura de l'assegurador suspesa, ni aquest alliberat de la seva obligació, en cas que l'assegurador hagi de fer efectiva la garantia.

L'assegurador no podrà oposar a l'assegurat les excepcions que puguin correspondre'l contra el prenedor de l'assegurança.

L'assegurador assumeix el compromís d'indemnitzar l'assegurat al primer requeriment de PROMOCIONS URBANÍSTIQUES DE MATARÓ, S.A. i a pagar amb caràcter incondicional i dintre, com a màxim, dels vuit dies següents a ser requerit a fer efectiva, la suma o sumes que fins a la concurrència de la xifra assegurada s'expressi en el requeriment.

La present assegurança de caució estarà en vigor fins al termini de vigència de l'explotació del dret de superfície, d'acord amb el previst en el present plec.

A, el de de

Signatura (assegurador):