

**PLEC DE CONDICIONS ECONÒMICO-ADMINISTRATIVES DE LA LICITACIÓ PÚBLICA DEL CONTRACTE PER A LA TRANSMISSIÓ ONEROSA DEL DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LES FINQUES DEL CARRER PUJADES, 292-312 DE BARCELONA**

**PRIMERA.- OBJECTE.**

Constitueix l'objecte del present concurs públic, la transmissió onerosa del dret de superfície constituït sobre els habitatges i aparcaments de l'edifici situat en la finca municipal del carrer Pujades, 292-312 de Barcelona, qualificada urbanísticament d'habitatge dotacional (clau 10hj) amb destí a lloguer per a joves.

El dret de superfície va ser cedit per l'Ajuntament de Barcelona a REGESA mitjançant escriptura atorgada el 20 de desembre de 2006, davant el Notari de Barcelona Sr. Miguel Alvarez Angel, núm. 3942 del seu protocol, per un termini de setanta-cinc anys a comptar des de la data de l'escriptura, és a dir, fins el 20 de desembre de l'any 2081.

En conseqüència, la durada del dret de superfície per l'adquirent serà la que resti des de la data de l'escriptura pública de transmissió del dret. En el moment que s'extingeixi el dret de superfície i, d'acord amb l'establert en el Plec de condicions de la constitució del dret de superfície que s'incorpora en l'escriptura atorgada 20 el desembre de 2006, les construccions i instal·lacions efectuades en virtut del mateix passaran a ser de plena propietat de l'Ajuntament de Barcelona, sense compensació econòmica per l'adjudicatari.

L'objecte de la transmissió del dret de superfície es concreta en un total 175 habitatges, 44 places d'aparcaments per cotxe i 53 per motocicletes, integrats els habitatges en l'entitat registral número 3 i els aparcaments en l'entitat registral número 1 de l'escriptura de declaració d'obra nova i divisió horitzontal atorgada el 18 de juliol de 2008, davant el Notari de Barcelona Sr. Miguel Álvarez Ángel al núm. 1958 de protocol. Ambdues entitats consten registralment inscrites en el Registre núm. 21 de Barcelona com a finques registrals núm. 58.471 (habitatges) i núm. 58.467 (aparcaments).

El coeficient de participació dels habitatges en el conjunt de l'edifici és del 82,73%. El coeficient de participació dels aparcaments és del 8,46 %. El percentatge restant del 8,81% correspon al local situat en planta baixa, primera i segona, la propietat superficial del qual va ser adquirida per l'Ajuntament de Barcelona mitjançant escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Miguel Angel Alvarez Angel, el 15 de desembre de 2008, núm. 3072 de protocol, consolidant així el ple domini sobre

el local. Posteriorment, mitjançant acord del Plenari Municipal de 31 de gener de 2009, l'Ajuntament de Barcelona va cedir-ne l'ús a la Generalitat de Catalunya per termini de 30 anys, per a destinar-lo a la instal·lació d'un CRAE per part del Departament de Benestar i Família. En conseqüència el local no formarà part de la transmissió objecte de la present licitació.

No està constituïda comunitat de propietaris de l'edifici, sens perjudici que pugui formalitzar-se la constitució amb posterioritat a l'adquisició del dret de superfície.

Els habitatges van ser qualificats definitivament com a Habitatges amb Protecció Oficial de Lloguer a 25 anys, segons resolució de la Direcció General de Promoció de l'Habitatge de data 1 de desembre de 2008.

El règim jurídic dels habitatges com de protecció oficial es mantindrà per tot el temps que es mantingui la qualificació del sòl per a aquesta destinació i en cap cas pot tenir una durada inferior a 30 anys. Així mateix, els habitatges resten vinculats al règim de lloguer durant 25 anys a comptar de la qualificació definitiva, és a dir, fins al 1 de desembre de 2033.

#### Instal·lacions de producció d'energia en la coberta de l'edifici

En la coberta de l'edifici hi ha instal·lat determinats mecanismes de producció d'energia elèctrica (eòlica i fotovoltaica) en virtut dels diversos acords subscrits amb la companyia ENDESA, la Universitat Politècnica de Catalunya i l'Agència local d'Energia de Barcelona. La producció energètica d'aquesta instal·lació es venuda a la companyia elèctrica en règim especial.

Al respecte d'aquestes instal·lacions, els licitadors podran optar per adquirir-les, assumint el cost de la inversió efectuada per REGESA fins al moment actual, import que constituirà el tipus mínim de licitació d'acord amb el previst a la clàusula Cinquena de la transmissió; i subrogar-se en els contractes i relacions jurídiques que permeten la seva explotació.

Cas que els licitadors no estiguessin interessats en l'adquisició, les instal·lacions restaran de titularitat de REGESA. En aquesta segona opció, l'escriptura de transmissió del dret de superfície haurà de contenir la cessió del dret d'ús de la coberta a favor de REGESA, així com la corresponent servitut d'accés a la mateixa per a les tasques de gestió i manteniment de les instal·lacions.

**SEGONA.- DESCRIPCIÓ, INSCRIPCIÓ REGISTRAL, CÀRREGUES I GRAVÀMENS, ARRENDATARIS I OCUPANTS.****Finca núm 1 : APARCAMENT**

*ENTITAT NUMERO U.- LOCAL DESTINAT A APARCAMENT DE VEHICLES situat a les plantes soterrani -1 i -2 de l'edifici, amb capacitat per 44 places d'aparcament per automòbil (24 a la planta soterrani -2 i 20 a la planta soterrani -1), amb diverses mides i 53 per a motocicletes (29 a la planta soterrani -2 i 24 a la planta soterrani -1). Té una superfície útil de 685,56 metres quadrats. L'accés rodat a l'aparcament es produeix pel carrer Fluvià número 71. CONFRONTA, en junt, pel front, prenent com a tal el carrer de Pujades, amb el subsòl de l'esmetat carrer; per l'esquerra entrant, amb escala d'emergència i amb galeria de serveis i instal·lacions (objecte de la servitud que es constituirà); per la dreta, amb nucli d'accés peatonal (ascensors i escala) i amb la resta de la finca registral 49.341; i pel fons, amb nucli d'accés peatonal (ascensors i escala), i amb la finca PR1.1 de la Unitat d'Actuació 1 del PERI del Sector Llull, Pujades, Llevant. A més en planta soterrani -1 confronta pel fons amb la cambra on s'ubiquen les vàlvules de recollida neumàtica d'escombreries i amb la rampa; i en planta soterrani -2 confronta pel fons, amb cambra d'instal·lacions i amb la rampa. COEFICIENT: Té assignat un coeficient amb relació al total edifici de 8,46 per cent.*

INSCRIPCIÓ: Inscrita en el Registre de la Propietat nº 21 de Barcelona, al Tom 3482, Llibre 1200, Secció 2ª, Foli 119, Finca 58.467, inscripció 1ª.

**Finca núm. 2 : HABITATGES**

*ENTITAT NUMERO TRES.- Està formada per un total de 175 habitatges, als que s'accedeix pel carrer Pujades número 304, on es troba el vestíbul general d'accés als mateixos. Els habitatges es troben distribuïts en TRETZE PLANTES PIS, anomenades PRIMER, SEGON, TERCER, QUART, CINQUÈ, SISÈ, SETÈ, VUITÈ, NOVÈ, DESÈ, ONZÈ, DOTZÈ I TRETZÈ, amb 15 habitatges a cadascuna de les plantes pis primer, segon i tercer; i 13 habitatges a cadascuna de les deu plantes restants. Té una superfície útil de 6.702,50 metres quadrats. CONFRONTA: En plantes PIS PRIMER i SEGON, en junt: pel front, prenent com a front el carrer de Pujades, amb el vol d'aquest carrer; per l'esquerra entrant, amb el vol del carrer Fluvià; per la dreta, amb la resta de la finca registral 49.341; i pel fons, amb escala d'emergència dels habitatges, amb la part del local destinat a equipaments situada en aquestes plantes, amb la caixa i replà d'escala i amb la finca PR1.1 de la Unitat d'Actuació 1 del PERI del Sector Llull, Pujades, Llevant. - En planta PIS TERCER: pel front, prenent com a front el carrer de Pujades, amb el vol d'aquest carrer; per l'esquerra entrant, amb el vol del carrer Fluvià;*

*per la dreta, amb la resta de la finca registral 49.341; i pel fons, amb la sala destinada a bugaderia, amb caixa i replà d'escala, i amb escala d'emergència dels habitatges i amb la finca PR1.1 de la Unitat d'Actuació 1 del PERI del Sector Lull, Pujades, Llevant. I en plantes PIS QUART, CINQUÈ, SISÈ, SETÈ, VUITÈ, NOVÈ, DESÈ, ONZÈ, DOTZÈ I TRETZÈ, en junt: pel front, prenent com a front el carrer de Pujades, amb el vol d'aquest carrer; per l'esquerra entrant, amb coberta formada a pel sostre de la planta tercera i amb escalera d'emergència dels habitatges; per la dreta, amb la resta de la finca registral 49.341; i pel fons, amb caixa i replà d'escala i amb la finca PR1.1 de la Unitat d'Actuació 1 del PERI del Sector Lull, Pujades, Llevant. COEFICIENT.- Té assignat un coeficient general en relació al total edifici de 82,73 per cent.*

Inscrita en el Registre de la Propietat nº 21 de Barcelona, al Tom 3482, Llibre 1200, Secció 2ª, Foli 129, Finca 58.471, Inscripció 1ª.

**SITUACIÓ ARRENDATICIA I OCUPACIONAL DE LES FINQUES:** Les places d'aparcament i els habitatges que integren les finques descrites, es troben actualment arrendades en la seva majoria. L'estat d'ocupació actual és del 94 % dels habitatges, del 77 % de les places d'aparcament de cotxes i del 40 % de les places d'aparcament de motocicletes.

Segons l'establert en la Clàusula divuitena, obra en la oficina de REGESA la relació dels contractes d'arrendament actualment vigents sobre els habitatges i les places d'aparcament, amb la identificació de la plaça o habitatge llogats, identitat dels arrendataris, dades de la renda del lloguer i despeses comunes que abona cada llogater i les fiances i garanties addicionals que han lliurat els arrendataris.

A data del present plec, no es troba en curs cap tipus de procediment judicial ni existeixen litigis ni reclamacions pendents en relació les finques objecte de transmissió.

**CÀRREGUES I GRAVÀMENS COMUNS:** Sens perjudici del règim de propietat horitzontal constituït sobre el total edifici, les finques descrites es troben gravades amb les següents càrregues i gravàmens:

- Determinades afeccions de revisió fiscal.
- Al dret de superfície per termini de 75 anys a favor de la "SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A.
- Servitud de llums i vistes provinent de les finques de procedència.

- Servitud de pas voluntària i perpètua, per a persones i vehicles, provinent de les finques de referència.

### CÀRREGUES I GRAVAMENS DELS HABITATGES

- HIPOTECA constituïda a favor de La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona per un capital total de 10.381.067,20 € més costes i despeses, per un termini de 25 anys, en virtut de l'escriptura pública atorgada davant el Notari de Barcelona, Sr. Miguel Álvarez y Angel, el 3 d'octubre de 2008, núm. 2492 de protocol.

Segons el pla d'amortització, es preveu que al mes de juliol de 2011, dins el qual es preveu formalitzar la transmissió onerosa del dret de superfície, el principal pendent de pagament serà aproximadament de 9.800.000 €.

### RÈGIM DE PROTECCIÓ OFICIAL:

Els habitatges es troben sotmesos al règim de protecció oficial per a lloguer a 25 anys, en els termes establerts en la Qualificació definitiva atorgada per la Direcció General de Promoció de l'Habitatge del Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, en virtut de la Resolució emesa l'1 de desembre de 2008, en el marc de l'expedient número 08-B-0021-08.

En conseqüència, els habitatges es troben sotmesos al règim d'ús, de conservació, d'aprofitament i sancionador establerts en el Decret 801/2005, de 1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008, en el Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 i a la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge.

Les places d'aparcament no es troben subjectes a cap règim estatal o autonòmic de protecció oficial, per no estar vinculades als habitatges que integren la promoció.

### **TERCERA.- NATURALESA JURÍDICA DEL CONTRACTE I JURISDICCió COMPETENT**

El contracte serà a títol de transmissió onerosa del dret de superfície i tindrà naturalesa privada.

L'ordre jurisdiccional civil de la ciutat de Barcelona serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts pel que fa als efectes i extinció del contracte.

#### QUARTA.- NORMATIVA APLICABLE

El contracte es regirà per les presents clàusules i les disposicions legals i reglamentàries, de naturalesa administrativa i civil, vigents, i en particular en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, pel que fa a la regulació del dret de superfície, els seus efectes i extinció.

Pel que fa a la licitació i adjudicació:

- 1.- El present Plec de Clàusules
- 2.- La Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic
- 3.- La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
- 4.- El Text Refós de les disposicions legals vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- 5.- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
- 6.- Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007 i a la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge.

#### CINQUENA.- PREU I FORMA DE PAGAMENT

**5.1.- El preu de la transmissió del dret de superfície serà la quantitat que resulti de l'oferta més avantatjosa i es determinarà a l'alça, sobre el tipus mínim de licitació per ambdues finques, el qual s'estableix en **DEU MILLONS DOS-CENTS MIL EUROS (10.200.000 €) més ITP.****

El preu de la transmissió de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica situades a la coberta de l'edifici, serà la quantitat que resulti de l'oferta més avantatjosa i es determinarà a l'alça, sobre el tipus mínim de licitació, que s'estableix en **DOS-CENTS CINQUANTA-SIS-MIL SIS-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS (256.654,04 €) més IVA.**

#### **5.2.- Forma de pagament**

El pagament del total preu s'efectuarà en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió del dret de superfície.

Els imports que per despeses de la promoció de caràcter anual, segons es defineixen en la clàusula Dissetena, corresponguin a l'adquirent, es faran efectius coincidint amb la subscripció de l'escriptura pública de transmissió.

En el cas d'adquisició per l'adjudicatari de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica situades en la coberta de l'edifici, el seu preu també es farà efectiu coincidint amb la subscripció de l'escriptura pública de transmissió.

### **SISENA.- OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI.**

Les obligacions de l'adjudicatari seran les següents:

- a) Acceptar que les finques la titularitat superficiària de les quals és objecte de transmissió, es transmeten com a cos cert, amb tots els drets i instal·lacions que li són inherents i/o accessoris -a excepció del previst per a les instal·lacions de producció d'energia elèctrica situades en la coberta de l'edifici-, essent d'aplicació el que disposa l'art. 1.471 del Codi Civil, respecte a les operacions fetes a preu alçat.
- b) Comparèixer per formalitzar l'escriptura pública de transmissió davant el Notari que REGESA designi, en el dia, hora i lloc que li indiqui REGESA.
- c) Pagar el preu en els termes previstos la clàusula cinquena d'aquest plec.
- d) Assumir les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin per la transmissió del dret de superfície i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, incloses les despeses de licitació i de formalització de la transmissió en document públic.
- e) Subrogar-se en els drets i deures que es derivin del Plec de condicions de la constitució del dret de superfície a favor de REGESA que s'incorpora a l'escriptura atorgada el 20 de desembre de 2006.
- f) Sotmetre's a la normativa reguladora dels habitatges amb protecció oficial aplicable, especialment en relació amb els terminis i rendes màximes establertes en aquest Decret, segons el previst en l'article 17.6 a) del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, així com en els mecanismes d'adjudicació d'habitatges previstos en la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i normativa que la desenvolupi.

- g) Subrogar-se com a part arrendadora en els contractes d'arrendament dels habitatges i aparcaments, assumint els drets i obligacions que se'n derivin.
- h) Subrogar-se en els contractes de subministraments, assegurances, serveis, gestió i manteniment de l'edifici, concertats per REGESA, i assumir-ne la corresponent despesa en els termes previstos en la clàusula Dissetena.
- i) Assumir l'obligació contractual de destinar l'import anual ofert en concepte de manteniment i reposició dels immobles en l'escriptura pública de transmissió del dret de superfície.
- j) Inscriure la transmissió en el Registre de la Propietat i el canvi de titularitat al Centre de Gestió Cadastral.
- k) Acceptar la qualificació urbanística de la finca tot assumint les conseqüències de qualsevol ordre que se'n derivin.
- l) Qualsevol altra obligació que resulti de les clàusules d'aquest Plec o de les disposicions legals o reglamentàries d'aplicació.

#### **SETENA.- FORMA D'ADJUDICACIÓ.**

El contracte s'adjudicarà per procediment obert

#### **VUITENA.- CAPACITAT**

Podran participar en la licitació pública les persones naturals o jurídiques que tinguin plena capacitat d'obrar, acreditin la seva solvència econòmica i financera, i no es trobin en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar previstes a l'article 49 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

D'acord amb l'establert en l'article 17 del Decret 244/2005, de 8 de novembre, d'actualització del Pla per al dret a l'habitatge 2004-2007, podran participar aquelles empreses l'objecte social de les quals compregui l'explotació d'habitatges en règim d'arrendament.



## **NOVENA.- GARANTIA**

Els licitadors hauran de lliurar una fiança equivalent al 2 % del tipus mínim de licitació (**204.000 €**), mitjançant aval bancari intervingut per fedatari públic, el qual s'inclourà en el SOBRE 1. S'adjunta ANNEX 2 Model d'aval.

La garantia provisional serà retornada als interessats una vegada s'hagi formalitzat la transmissió del dret de superfície en escriptura pública, llevat la del licitador designat com a adjudicatari, quina garantia es mantindrà fins a l'acreditació de la corresponent inscripció de la transmissió al Registre de la Propietat, així com fins l'acreditació del canvi de titularitat d'ambdues finques al Centre de Gestió Cadastral.

En cas d'incompliment de qualsevol de les obligacions establertes en aquest plec de condicions REGESA podrà incautar la garantia, i en especial, seran causes d'execució de la fiança:

- a) La retirada injustificada, per part del concursant, de la seva proposta abans de l'adjudicació.
- b) La manca de formalització de l'escriptura de transmissió dins del termini fixat per causes imputables a l'adjudicatari.
- c) La manca de pagament
- d) El reconeixement, per part del concursant, que la seva proposta té un error o una inconsistència que la fa inviable.
- e) L'incompliment de qualsevol obligació derivada de la participació del concursant en la concurrència d'ofertes, de la qual es pugui derivar un perjudici, avaluable o no econòmicament, per a REGESA.

## **DEZENA.- PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ**

L'anunci de licitació es publicarà en el BOE, al DOGC, en el Diari La VANGUARDIA i en la pàgina web de REGESA.

Durant el termini de 10 dies hàbils comptats a partir de la darrera publicació de l'anunci de licitació, es podran presentar reclamacions contra el Plec de Clàusules. En el cas que es presenti alguna reclamació, quan resulti necessari, el termini per a l'adjudicació del contracte restarà en suspens fins a la seva resolució.

## **ONZENA.- PRESENTACIÓ D'OFERTES**

Els licitadors presentaran les seves proposicions en dos sobres tancats i en les oficines de REGESA (C/ Tàpies, núm. 4, Barcelona). **El termini de presentació d'ofertes acabarà a les 11 hores del dia 1 de juny de 2011. No s'admetrà la presentació d'ofertes per correu.**

L'acte públic d'obertura de proposicions tindrà lloc el dia **2 de juny a les 13 h** en les oficines de REGESA.

## **DOTZENA.- CONTINGUT DE LES PLIQUES.**

La documentació a presentar, continguda en dos sobres, serà la següent:

### SOBRE NUMERO 1.

*Durà la menció de "Documentació administrativa. Concurs relatiu a la transmissió del dret de superfície dels habitatges i aparcaments situats en l'edifici del carrer Pujades, 292-312 de Barcelona, presentada per....."* i contindrà els següents documents:

- a) Còpia del Document Nacional d'Identitat o Número d'Identificació Fiscal del licitador i també del sotasignat de la proposició si és una altra persona. Còpia de la Cèdula d'Identificació Fiscal si es tracta de persona jurídica.
- b) Còpia de l'escriptura de constitució o modificació de la societat degudament inscrita en el Registre Mercantil, si l'oferent és una persona jurídica, en la qual s'incorporin els Estatuts socials amb menció expressa de l'objecte social.
- c) Còpia de l'escriptura d'apoderament o de la que resultin les facultats de representació, degudament inscrita en el registre públic corresponent, si el proponent és una societat o actua per mitjà d'una altra persona.
- d) Declaració en la que el licitador afirmi, sota la seva responsabilitat, que no està afectat per cap de les causes de prohibició per a contractar previstes a l'article 49 de la Llei de Contractes del Sector Públic, que es troba al corrent d'obligacions amb la Hisenda pública i amb la Seguretat Social.
- e) Aval bancari intervingut per fedatari públic, en els termes previstos en la clàusula novena.

f) Justificant de la solvència econòmica i financera de l'empresa, per qualsevol dels mitjans que assenyala l'article 63 de la Llei de Contractes del Sector Públic.

g) Certificat vigent del Ministeri de Treball i Seguretat Social acreditatiu d'estar al corrent de les obligacions envers la Seguretat Social.

h) Certificat vigent de la Delegació d'Hisenda acreditatiu d'estar al corrent de les obligacions envers Hisenda.

La documentació requerida es podrà aportar per fotocòpia, excepte la dels incisos d) i e).

### SOBRE NÚMERO 2.

Durà la menció "*Proposició econòmica pel concurs relatiu a la transmissió del dret de superfície dels habitatges i aparcaments situats en l'edifici del carrer Pujades, 292-312 de Barcelona presentada per.....*"

Aquest sobre contindrà la proposició econòmica i tècnica, signada pel licitador o persona que el representi, que s'ajustarà al model que s'adjunta com a Annex 1.

**No s'acceptaran proposicions per sota del tipus, ni proposicions referides a un sol dels immobles.**

### **TRETZENA.- MESA DE CONTRACTACIÓ.**

La Mesa de Contractació estarà constituïda per un President i tres vocals.

El President serà el Conseller Delegat de REGESA o persona en qui delegui

Els vocals seran el Director Tècnic, el Director Financer i la Directora Jurídica de REGESA, o les persones en qui deleguin.

Actuarà com a Secretari el qui ho és del Consell d'Administració de REGESA o persona en qui delegui.

## CATORZENA.- OBERTURA DE PROPOSICIONS

La Mesa de contractació qualificarà prèviament la documentació integrant del sobre núm.1.

En acte públic que es celebrarà a les 13 hores del dia 2 de juny de 2011 a la seu de REGESA, carrer Tàpies, núm. 4 de Barcelona, procedirà a l'obertura de les ofertes admeses contingudes en el sobre núm. 2, de la que s'aixecarà l'oportuna Acta, i elevarà a l'òrgan de contractació (Conseller Delegat de REGESA) la proposta d'adjudicació, previ l'estudi i valoració de les ofertes presentades.

## QUINZENA.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris que han de servir de base per a l'adjudicació del concurs són els que a continuació s'indiquen:

### 1.- Oferta econòmica.....70 punts

Per obtenir les puntuacions econòmiques es procedirà a avaluar l'oferta de manera que a la que sigui econòmicament més avantatjosa se li assignarà la puntuació màxima i la resta d'ofertes s'avaluaran aplicant la següent fórmula:

$$\frac{70 \times \text{preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

### 2.- Inversió anual en manteniment.....15 punts

Quantia €/any d'inversió en manteniment i reposició.

Per obtenir les puntuacions econòmiques es procedirà a avaluar l'oferta de manera que a la que sigui econòmicament més avantatjosa se li assignarà la puntuació màxima i la resta d'ofertes s'avaluaran aplicant la següent fórmula:

$$\frac{15 \times \text{preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

### 3.- Gestió de la morositat ..... 5 punts

Es valoraran els mètodes de gestió o protocols d'actuació que incorporin mecanismes negociació del deute per evitar procediments de desnonament, com ara la proposició de fórmules de pagament aplaçat o suspensió temporal del pagament, col.laboració amb l'arrendatari en la tramitació d'ajuts públics al lloguer, o altres que puguin oferir els licitadors.

### 4.- Serveis d'atenció al client ..... 5 punts

Es valoraran els instruments d'atenció al client en la gestió dels lloguers, com ara l'establiment d'eines d'informació i comunicació amb l'empresa sobre aspectes de la gestió dels contractes, a través de mitjans informàtics de caràcter permanent (pàgines web), consulta de rebuts i dates de

pagament, consulta de despeses de serveis comuns i la seva repercussió, informació de les incidències del contracte, bústia de suggeriments o incidències, comunicació i temps de resposta en reparacions, o altres que puguin oferir els licitadors.

**5.- Oferta per l'adquisició de les instal.lacions de producció d'energia elèctrica de la coberta**

**de l'edifici..... 5 punts**

Per obtenir les puntuacions econòmiques es procedirà a avaluar l'oferta de manera que a la que sigui econòmicament més avantatjosa se li assignarà la puntuació màxima i la resta d'ofertes s'avaluaran aplicant la següent fórmula:

$$\frac{5 \times \text{preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta que es puntua}}$$

El licitador que no formuli oferta per aquestes instal.lacions obtindrà 0 punts per aquest concepte.

**SETZENA.- ADJUDICACIÓ**

L'òrgan de contractació, en el termini màxim de 3 mesos des de l'acte d'obertura de les proposicions i previs els informes pertinents, adjudicarà el contracte a la proposició que hagi obtingut la major puntuació. L'acord d'adjudicació haurà de ser notificat als licitadors.

**DISSETENA.- TERMINI I CONDICIONS DE FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE**

En el termini de **5 dies hàbils des de la recepció de l'acord d'adjudicació**, l'adjudicatari haurà d'aportar fotocòpia legitimada notarialment de la documentació continguda en el sobre núm. 1. epígrafs a), b) i c); i els originals dels documents epígrafs f), g) i h).

Dins del mateix termini de **5 dies hàbils** assenyalat al paràgraf anterior, l'adjudicatari subscriurà conjuntament amb REGESA, la sol·licitud d'autorització de la transmissió a la Generalitat de Catalunya (segons el Model que s'adjunta com Annex 3), en compliment de l'art. 33.5 del RD. 801/2005 de 1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge

Es formalitzarà la transmissió onerosa del dret de superfície mitjançant escriptura pública, en el termini màxim de **15 dies hàbils a comptar de l'obtenció de l'autorització de la Generalitat de Catalunya**, davant el Notari de Barcelona que REGESA designi.

Si per qualsevol causa imputable a l'adjudicatari i aliena a REGESA, no pogués formalitzar-se l'operació en les condicions i terminis establerts en aquest Plec, l'adjudicació quedarà sense efecte amb incautació de la garantia, passant a adjudicar-se el contracte a la següent oferta més avantatjosa segons l'ordre que hagi quedat establert per aplicació dels criteris d'adjudicació.

Amb caràcter simultani a l'atorgament de l'escriptura per a la transmissió onerosa del dret de superfície, es procedirà a la cancel·lació de la hipoteca que grava els habitatges. Altrament i sempre que l'entitat bancària ho autoritzi i així mateix, si fos exigible, amb l'autorització del Ministeri de Foment, es podrà atorgar l'escriptura pública de transmissió del dret de superfície amb subrogació en el crèdit hipotecari que grava els habitatges.

Els ingressos en concepte de renda, quotes complementàries de despeses i impostos repercutibles i altres ingressos de gestió de la promoció, que es produeixin dins del mes en que es formalitzi la transmissió, seran a favor de REGESA, així com les despeses corresponents a la gestió del mateix mes. A partir del mes següent a l'escripturació, les despeses i ingressos seran per a l'adquirent.

Aquells càrrecs derivats de la gestió i manteniment de l'edifici que hagin estat assumits per REGESA amb caràcter anual per a l'exercici 2011 (assegurances, contractes de manteniment, etc) es prorratejaran entre REGESA i l'adquirent, assumint aquest últim el seu cost, a partir del mes següent al de l'escriptura pública de la transmissió. Els imports que en resultin es faran efectius per l'adquirent a REGESA en el moment de l'escripturació.

L'impost sobre Bens Immobles de l'exercici 2011 serà liquidat per REGESA a l'Ajuntament de Barcelona abans de la formalització de l'escriptura pública de transmissió. Atès que aquest impost té naturalesa de despesa repercutible als arrendataris, l'adjudicatari tindrà l'obligació d'abonar a REGESA el cost assumit per aquest concepte, que es farà efectiu coincidint amb el moment de formalització de l'escriptura de transmissió.

La resta d'impostos, arbitris o taxes seran per compte i càrrec de l'adquirent a partir del moment de la subscripció de l'escriptura pública de transmissió.

En el cas d'adquisició per l'adjudicatari de les instal·lacions de producció d'energia elèctrica situades en la coberta de l'edifici, el seu preu també es farà efectiu coincidint amb la subscripció de l'escriptura pública de transmissió.

En l'escriptura pública de transmissió es farà constar l'obligació assumida per l'adquirent de destinar la quantitat econòmica anual que resulti de l'oferta en concepte de manteniment i reposició dels immobles.

## **DIVUITENA.- DOCUMENTACIÓ**

El licitadors podran consultar en l'apartat de licitacions del web de REGESA [www.regesa.cat](http://www.regesa.cat) la següent documentació:

- Escriptura cessió dret superfície
- Nota simple registral finca habitatges
- Nota simple registral finca aparcaments
- Certificat cadastral habitatges
- Certificat cadastral aparcaments
- Escriptura Obra Nova i Divisió Horitzontal
- Acta final d'obres
- Qualificació Definitiva HPO habitatges
- Llistat ocupació habitatges a 24.3.2011
- Llistat ocupació aparcaments a 24.3.2011

A banda de la documentació abans relacionada, els interessats podran consultar en les mateixes oficines de la societat, C/ Tapies, 4 de Barcelona, trucant prèviament al telèfon 93 318 90 10, la resta de documentació relativa a la promoció.

**ANNEX 1- MODEL D'OFERTA**

*“El sotasignat . . . . . amb domicili a . . . . . c/ . . . . .  
. . . , núm. . . . . telèfon . . . . . amb DNI. (o CIF) núm. . . . . , actuant en nom  
propri (o en nom i representació de . . . . . , segons resulta de l'apoderament i  
facultats de l'escriptura del Notari, senyor . . . . . ).*

*Assabentat del Plec de clàusules regulador del concurs relatiu a la transmissió del  
dret de superfície constituït sobre els habitatges i aparcaments de l'edifici situat en la  
finca del carrer Pujades, 292-312 de Barcelona, els seus annexes i la documentació e  
la licitació, declara acceptar-los com a part integrant del contracte.*

*Interessat en la transmissió onerosa del dret de superfície constituït sobre els  
habitatges i aparcaments de l'edifici situat en la finca del carrer Pujades, 292-312 de  
Barcelona, es compromet a adquirir-lo en les condicions establertes en el Plec que  
regula la licitació i segons la oferta que es formula a continuació:*

*1.- Oferta econòmica:*

*Preu de la adquisició del dret de superfície.....€*

*2.- Inversió anual en manteniment..... €*

*3.-Mecanismes per a la negociació del deute per evitar procediments de desnonament.  
S'adjunta per separat la documentació acreditativa com Annex 1.*

*4.- Servei d'atenció al client:  
S'adjunta per separat la documentació acreditativa com Annex 2.*

*5.- Preu de l'adquisició de les instal.lacions de producció elèctrica ..... €*

*Acompanya a aquesta proposició els documents exigits en el Plec i declara que coneix  
i accepta la situació urbanística, física, registral i d'ocupació de les finques de  
referència, i que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per a contractar  
amb el sector públic.*





*Cas de resultar adjudicatari, la validesa d'aquest oferiment es mantindrà fins a la formalització de l'escriptura pública per la transmissió onerosa dels drets de superfície objecte de la present licitació.*

*(Lloc, data i signatura)"*

**ANNEX 2 - MODEL D'AVAL**

La entitat ..... i en el seu nom i representació el Sr. .... amb poders suficients per obligar-se en aquest acte, segons bastanteg portat a terme per .....

**AVALA**

A l'empresa..... domiciliada a ....., inscrita en al Registre Mercantil de ....., al tom ....., llibre....., Sec. ...., foli ....., fulla ....., NIF....., per a respondre de les obligacions que es deriven de la licitació per a la transmissió del dret de superfície constituït sobre els habitatges i aparcaments de l'edifici situat en la finca del carrer Pujades, 292-312 de Barcelona, front a la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA) per import de ..... € .

Aquest aval s'atorga solidàriament respecte a l'obligat principal, amb renúncia expressa als beneficis de divisió, ordre i excusió i amb compromís de pagament en el termini de 15 dies a partir del primer requeriment de la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, S.A. (REGESA).

El present aval estarà en vigor fins que la Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió,S.A. o qui en el seu nom sigui habilitat legalment, autoritzi la seva cancel·lació o devolució per haver-se acomplert totes i cadascuna de les condicions de la transmissió onerosa del dret de superfície recollides en el plec de condicions de la licitació.

El aval ha estat inscrit en el Registre especial d'avals amb el núm. ....

Lloc i data, a .....

**NOTA: es precisa intervenció de les signatures per fedatari públic**

**ANNEX 3 - MODEL SOL.LICITUT D'AUTORITZACIÓ PER LA TRANSMISSIÓ DELS HABITATGES A LA GENERALITAT DE CATALUNYA**

El Sr. FERRAN JULIAN GONZALEZ, major d'edat, veí de Barcelona, amb domicili professional al carrer Tàpies número 4 de Barcelona i proveït de DNI núm. 36.472.280-F com a Conseller-Delegat de la SOCIETAT URBANÍSTICA METROPOLITANA DE REHABILITACIÓ I GESTIÓ, S.A, amb NIF: A-08.905.580, domiciliada a Barcelona, carrer Tàpies, número 4 de Barcelona; constituïda, per temps indefinit i amb la seva anterior denominació de "Societat Urbanística Metropolitana Catalana i Marina Besós, SA" mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el dia 29 de març de 1984, davant el Notari Sr. Francisco Hidalgo Torruella; adoptada l'actual denominació social mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el dia 5 de febrer de 1986, davant el Notari Sr. Lluís Figa Faura; augmentat el seu capital i modificats els seus Estatuts socials, mitjançant escriptures atorgades a Barcelona, el dia 14 de febrer de 1989, davant el Notari Sr. Gonzalo Hernández Valdeomillos; i adaptats els seus Estatuts socials a la vigent Llei de Societats Anònimes, mitjançant escriptura atorgada a Barcelona, el dia 13 de desembre de 1991, davant el Notari Sr. David Pérez Maynar, amb el número 2025 de protocol. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al Volum 10.675, Foli 67, Full número B-44602, inscripció 25<sup>a</sup>.

Nomenat membre del Consell d'Administració, pel termini estatutari de cinc anys, en virtut de l'acord adoptat pel Ple del Consell Comarcal del Barcelonès, en sessió de data 18 de juny de 2008, constituït en Junta General Ordinària de la "Societat Urbanística Metropolitana de Rehabilitació i Gestió, SA" i nomenat Conseller-Delegat per acord del Consell d'Administració de la companyia, en sessió celebrada el dia 1 d'octubre de 2008; acords que van ser elevats a públic mitjançant escriptura atorgada per la Notària de Barcelona, Sra. Alaitz Álvarez de Zuriarrain, el dia 6 d'octubre de 2008, amb el número 2320 de protocol, que va causar la inscripció 81a del full B-44602 obert a nom de la societat en el Registre Mercantil de Barcelona.

El Sr/a. ...., major d'edat, amb domicili professional al carrer ....., núm. .... de ..... i proveït de DNI ....., en nom i representació de la societat ....., amb CIF- ....., domiciliada a .....; constituïda ....., inscrita en el Registre Mercantil de .....

ACTUA com a apoderat/legal representant en virtut d'escriptura  
....., Inscrita al Registre Mercantil de .....

## MANIFESTEN

**Primer.-** Que REGESA és titular l'edifici promogut a Barcelona, al carrer Pujades, 292-312, en virtut del dret de superfície que l'Ajuntament de Barcelona va concedir-li sobre la finca mitjançant escriptura de 20 de desembre de 2006, davant el Notari de Barcelona Sr. Miguel Alvarez Angel, al núm. 3942 de protocol.

Els habitatges de l'edifici estan destinats a lloguer protegit a 25 anys, segons la Qualificació Definitiva atorgada per resolució de 1 de desembre de 2008, dins l'expedient 08-B-0021-08.

**Segon.-** Que REGESA ha subscrit amb els adjudicataris dels habitatges els corresponents contractes d'arrendament en les condicions, terminis i per les rendes màximes autoritzats per la Direcció General d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

**Tercer.-** Que ..... és una empresa destinada a la tinència i gestió d'habitatges protegits en lloguer, tal com expressa l'art. .... dels seus estatuts socials, segons escriptura de ..... que s'adjunta.

**Quart.-** Que ambdues societats tenen convinguda la futura transmissió dels habitatges i aparcaments de la promoció referida a favor de ..... pel preu total de ..... €, amb subrogació per la compradora dels contractes d'arrendament vigents i assumpció dels drets i obligacions que es deriven de la legislació especial en matèria d'habitatge que sigui d'aplicació.

**Cinquè.-** Que és voluntat de les parts formalitzar la transmissió dels immobles mitjançant escriptura pública abans del ..... de 2011.

Per tot això exposat,

## SOL.LICITEN

L'AUTORITZACIÓ expressa de la Generalitat de Catalunya per a la transmissió a títol de transmissió del dret de superfície dels habitatges abans referenciats a favor de ....., en els termes i condicions que tenen acordades ambdues societats, de



conformitat amb el previst a l'art. 33.5 del RD. 801/2005 de 1 de juliol, pel qual s'aprova el Pla Estatal 2005-2008 per afavorir l'accés dels ciutadans a l'habitatge.

A Barcelona, .....

S'adjunten a la present:

- Còpia de la Qualificació Definitiva
- Escriptura de Constitució (o la que acrediti els Estatuts vigents) i apoderament del compareixent de .....