

PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES PARTICULARS QUE HAN DE REGIR EL CONCURS PÚBLIC PER A L'ADJUDICACIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA PARCEL·LA RESULTANT "E" DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA DEL SECTOR C-4 (TAULAT-RONDA), PER A LA CONSTRUCCIÓ I L'EXPLOTACIÓ D'UN EDIFICI DESTINAT A OFICINES PER A PETITES I MITJANES EMPRESES I ESPAI DE TREBALL COWORKING, RELACIONADES AMB L'ACTIVITAT DEL CAMPUS DIAGONAL-BESÒS

1. OBJECTE I RÈGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

1.1. Objecte

L'objecte del contracte és la constitució a favor de l'adjudicatari d'un dret de superfície sobre l'immoble identificat a l'Annex núm. 1 d'aquest Plec per tal de destinar-lo a la construcció, la gestió i l'explotació d'un edifici d'oficines per a petites i mitjanes empreses i espai de treball *coworking*, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-Besòs.

La descripció, situació urbanística, edificabilitat i altres particularitats de la parcel·la sobre la qual es constituirà el dret de superfície consten en el Plec de prescripcions tècniques.

1.2. Finalitat

La finalitat del dret de superfície consisteix en la realització, per part de l'adjudicatari i d'acord amb les determinacions del Plec de prescripcions tècniques, de les prestacions següents:

(i) La redacció dels projectes i la tramitació de les llicències que siguin exigibles, i també el finançament i l'execució de les obres de construcció d'un edifici d'oficines i espai de treball *coworking*, d'acord amb l'avantprojecte presentat per l'adjudicatari.

(ii) Executar al seu càrrec la urbanització de la zona verda dins la parcel·la resultant "E", i també la urbanització de la zona perimetral o espai lliure entre parcel·les, d'acord amb el que preveu la clàusula 2.3 del Plec de prescripcions tècniques.

(iii) La cessió posterior, en règim d'arrendament o altre mecanisme de cessió d'ús o ocupació admissible en dret, dels espais que resultin de l'edifici construït a petites i mitjanes empreses que impulsin iniciatives relacionades amb la docència, la recerca i la transferència tecnològica.

(iv) La conservació, el manteniment, la gestió integral i l'explotació de l'edifici construït per part de l'adjudicatari durant tot el termini de vigència del dret de superfície transmès.

(v) La reversió de l'edifici als titulars de la finca gravada quan finalitzi la vigència del contracte en els termes previstos en aquest Plec.

1.3. Naturalesa del contracte

El dret de superfície que es transmetrà a l'adjudicatari és de naturalesa privada, es constituirà mitjançant escriptura pública i s'inscriurà en el Registre de la Propietat.

1.4. Procediment d'adjudicació

D'acord amb la normativa aplicable i, amb caràcter general, els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'han d'adjudicar mitjançant concurs públic.

1.5. Normativa aplicable

El dret de superfície es regirà, en primer terme, per aquest Plec de clàusules administratives particulars i pel corresponent Plec de prescripcions tècniques, juntament amb els annexos que els acompanyin. En tot el que no hi estigui previst, serà d'aplicació:

(i) La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu als drets reals, la resta de normes del Dret civil reguladores del dret de superfície i, en particular, la legislació hipotecària.

(ii) El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

(iii) La Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local.

(iv) El Decret legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i el Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel que s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.

(v) La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les Administracions Públiques i el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.

(vi) La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, amb caràcter supletori, d'acord amb el seu article 4, i pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les Administracions Públiques.

(vii) Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

Seran aplicables subsidiàriament, si és el cas, la resta de normativa de Dret Privat i Administratiu.

1.6. Termini de vigència del dret de superfície

L'atorgament del dret de superfície a favor de l'adjudicatari es realitza per un període de setanta-cinc (75) anys.

Això no obstant, el Consorci del Campus Interuniversitari Diagonal-Besòs (en endavant CCIDB), amb el consentiment exprés de les Administracions titulars del sòl podrà, abans del moment de venciment de la durada del dret, prorrogar-lo per quinze (15) anys més, sense cap altre cost pel superficiari més que el derivat de les despeses de formalització de la pròrroga en escriptura pública i el pagament dels cànon anuals successius, sempre que la construcció i tots els seus elements es trobin en perfecte estat de conservació i manteniment, que perdurin els objectius d'interès públic i s'acrediti el compliment de les clàusules i obligacions del contracte.

1.7. Preu

Com a contraprestació del dret de superfície, l'adjudicatari ha d'abonar a les Administracions titulars del sòl el cànon inicial mínim de 950.000 euros (IVA exclòs) i el cànon anual fix mínim de 50.000 euros (IVA exclòs), sens perjudici del que resulti de la seva oferta, de conformitat amb el que es preveu a la lletra a) de la clàusula 2.4.3 d'aquest Plec.

El cànon inicial s'ha de satisfer íntegrament en el moment de la formalització del dret de superfície.

El cànon anual fix s'ha d'abonar directament a cadascun del propietaris públics del sòl (Ajuntaments de Barcelona i Sant Adrià de Besòs, Consell Comarcal del Barcelonès, Consorcis del Besòs i de la Zona Franca i Àrea Metropolitana de Barcelona) a partir de la data de finalització de les obres de l'edifici. L'ingrés s'ha d'efectuar abans del 30 de juny de cada any mitjançant transferència bancària, amb l'emissió prèvia de la factura corresponent per part de les respectives Administracions titulars del sòl per la quantitat que els correspongui en proporció al seu percentatge de participació en la titularitat indivisa de la parcel·la. Aquest cànon s'actualitzarà anualment de conformitat amb el que preveu la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola i al Reial decret 55/2017, de 3 de febrer, que la desenvolupa.

2. CONDICIONS DE LA LICITACIÓ

2.1 Capacitat i solvència dels licitadors

Poden participar en el procediment per adjudicar el contracte les persones naturals o jurídiques, amb condició d'empresari, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar d'acord amb el que s'estableix a l'article 65 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant LCSP), que acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional en els termes establerts en la clàusula 2.3.1 d'aquest Plec, i que no es trobin en cap de les circumstàncies de prohibició de contractar previstes en l'article 71 de la LCSP.

2.2. Presentació de proposicions

Els licitadors han de presentar les seves proposicions en tres (3) sobres tancats a les oficines del CCIDB (Campus Diagonal-Besòs, Ronda Sant Ramon de Penyafort, 261-269, Edifici C, planta baixa, 08930 de Sant Adrià de Besòs), abans de les dotze (12:00) hores del dia en què s'acabin els seixanta (60) dies naturals comptats des de l'última de les publicacions de la convocatòria per adjudicar el concurs que es farà en el Butlletí Oficial de la Província, el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, si s'escau, en el Diari Oficial de la Unió Europea. L'anunci de la convocatòria es publicarà també al perfil del contractant del CCIDB. Si el darrer dia de presentació coincideix amb dissabte o dia festiu a la ciutat de Sant Adrià de Besòs el termini es prorrogarà fins al primer dia hàbil següent.

Les proposicions presentades fora de termini no s'admetran sota cap concepte.

Es poden presentar les proposicions per correu postal, sempre dins el termini de presentació d'ofertes establert. En aquest cas, el licitador ha de justificar la data d'imposició de la tramesa a l'oficina postal i anunciar a l'òrgan de contractació la tramesa de l'oferta, mitjançant correu electrònic (correu@campus-besos.cat), com a màxim, el darrer dia del termini de presentació d'ofertes.

L'avís previ ha de portar adjunt el resguard acreditatiu de la presentació feta i la data i l'hora de la presentació, i ha de contenir la informació següent:

- a) Títol del contracte que es licita.
- b) Nom o denominació del licitador i NIF i, si és el cas, del seu representant.
- c) Domicili a efectes de notificacions.
- d) Identificació del mètode de presentació utilitzat i designació, si és el cas, de l'òrgan o del registre i de l'Administració o ens concret on s'ha fet la presentació.
- e) Data i hora en què s'ha fet la presentació.
- f) Documentació que permeti la identificació del licitador i, si és el cas, el seu representant.

La comunicació per correu electrònic anunciant que s'ha tramès l'oferta serà vàlida si hi consten la data de transmissió i de recepció del correu electrònic, el contingut íntegre de les comunicacions i si s'hi identifiquen de manera fefaent les persones que trameten i les persones destinatàries.

Si han transcorregut deu dies naturals des de l'acabament del termini de presentació de proposicions sense que l'oferta enviada per correu hagi arribat a l'òrgan de contractació, aquesta no serà admesa en cap cas.

Les proposicions han de ser secretes, s'han d'ajustar al que disposa aquest Plec de clàusules administratives particulars i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part dels licitadors del seu contingut, així com del que es preveu al Plec de prescripcions tècniques i a la resta de documentació contractual facilitada.

La presentació de la proposició comporta la incorporació de les dades de caràcter personal necessàries per participar en el procediment licitador en un fitxer titularitat del CCIDB. El CCIDB es compromet a adoptar les mesures de caràcter tècnic i organitzatiu que vetllin per la seguretat d'aquestes dades, d'acord amb la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i el Reglament que la desenvolupa. En qualsevol cas, podeu exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició mitjançant una comunicació escrita adreçada a Campus Diagonal-Besòs, Edifici C, planta baixa, 08930 de Sant Adrià de Besòs, o mitjançant correu electrònic a l'adreça següent: correu@campus-besos.cat.

En el cas que la presentació de la proposició comporti l'aportació de dades de caràcter personal de treballadors o de tercers de l'empresa que participa en el procediment, cal que l'empresa es comprometi a facilitar el dret d'informació corresponent i sol·licitar el consentiment corresponent a la persona afectada per tal de participar en aquest procediment, com també la resta d'obligacions en matèria de protecció de dades d'acord amb la normativa corresponent.

Cada licitador no pot presentar més d'una proposició. La infracció d'aquesta norma comporta la inadmissió de totes les propostes que presenti.

2.3. Contingut de les pliques

La documentació que cal presentar necessària per participar en la licitació, continguda en tres (3) sobres tancats i signats pel licitador o persona que el representi, és la següent:

2.3.1. SOBRE NÚM. 1: ha de portar el títol de "*Documentació administrativa per a l'adjudicació per concurs públic d'un dret de superfície sobre la parcel·la resultant "E" del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda), per a la construcció i l'explotació d'un edifici destinat a oficines per a petites i mitjanes empreses i espais de treball coworking, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-Besòs, presentada per _____, amb CIF/NIF núm. _____ i domicili a l'efecte de comunicació _____, telèfon _____*" i ha de contenir els documents següents, precedits d'un índex:

a) Documents que acrediten la personalitat i la capacitat d'obrar de l'empresari:

a.1) Per a les persones físiques, còpia del Document Nacional d'Identitat (DNI) del licitador.

a.2) Per a les persones jurídiques, còpia de l'escriptura de constitució i modificació, en el seu cas, degudament inscrita en el Registre Mercantil i còpia del número d'identificació fiscal (NIF) de l'entitat. Quan aquesta inscripció no sigui exigida per la legislació mercantil aplicable, s'ha d'aportar 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, si és el cas, en el registre oficial corresponent.

b) Documents que acrediten l'apoderament, si l'empresari actua mitjançant representant o es tracta d'una persona jurídica:

b.1) Còpia del document públic d'apoderament, degudament inscrit en el Registre públic corresponent i validat per la Secretaria del CCIDB o legitimat notarialment.

b.2) Còpia del DNI del representant validat per la Secretaria del CCIDB o legitimat notarialment.

c) Declaració responsable, signada pel legal representant, relativa al fet que el licitador no es troba incorregut en cap de les causes de prohibició per contractar amb l'Administració, previstes a l'article 71 de la LCSP, segons model que s'adjunta com a Annex núm. 2. Aquesta declaració ha de contenir expressament el fet de trobar-se al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.

d) Solvència econòmica i financera:

Per tal d'acreditar la seva solvència econòmica i financera, els licitadors han d'aportar un o diversos dels documents següents, sens perjudici del fet que, per raons justificades, puguin presentar qualsevol altra documentació considerada suficient per l'òrgan de contractació:

d.1) Volum global de negocis en l'àmbit d'activitats corresponent a l'objecte del contracte, referit com a màxim en els tres últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o d'inici de les activitats de l'empresari.

d.2) Comptes anuals dels dos últims exercicis presentats al Registre Mercantil o al registre oficial que correspongui. Els empresaris no obligats a presentar els comptes en registres oficials poden aportar, com a mitjà alternatiu d'acreditació, els llibres de comptabilitat degudament legalitzats.

d.3) Quantia dels recursos propis o, alternativament, compromís de disposar de recursos aliens, previstos per a la inversió que es deriva de l'execució d'aquest contracte.

e) Solvència tècnica o professional:

Per tal d'acreditar la seva solvència tècnica, els licitadors han d'aportar el document següent, sens perjudici del fet que, per raons justificades, puguin presentar qualsevol altra documentació considerada suficient per l'òrgan de contractació:

- Acreditació del fet que, en els darrers cinc (5) anys, han gestionat la construcció d'almenys dos (2) edificis de més de 3.000 m² de sostre i de característiques similars al que és objecte d'aquest contracte, mitjançant contracte o factures, o declaració responsable dels promotors dels dits edificis. Alternativament, acreditació que el licitador compta, en el cas que resulti adjudicatari, amb el compromís de concórrer amb una tercera entitat que pugui justificar el compliment d'aquesta circumstància.

Per acreditar la solvència necessària establerta en el present Plec, els licitadors es podran basar en la solvència i mitjans d'altres entitats, de conformitat amb el que estableix l'article 75 de la LCSP, resultant d'aplicació íntegrament el que s'estableix en l'esmentat article. En el supòsit que l'empresa recorri a les capacitats d'altres entitats respecte als criteris relatius a la solvència econòmica i financera, les empreses o entitats a les que es recorri seran responsable solidàries de l'execució del contracte.

f) Resguard de la garantia provisional constituïda pel licitador davant del CCIDB en qualsevol de les formes que preveu l'article 108 de la LCSP, de conformitat amb la clàusula 3.5.a) del present Plec.

De conformitat amb l'article 106.3 b) de la LCSP, la garantia provisional constituïda mitjançant aval, certificat d'assegurança de caució o certificat d'immobilització de valors anotats, s'ha de dipositar davant l'òrgan de contractació i s'ha d'incloure dins el sobre núm. 1 relatiu a la documentació administrativa que cal presentar.

g) Especialitats per a les empreses estrangeres:

g.1) Personalitat:

Tenen capacitat d'obrar les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Comunitat Europea que estiguin habilitades per a l'execució del contracte segons la legislació del seu Estat. En el cas que la legislació del seu país exigeixi una autorització especial o la pertinença a una organització determinada, aquest requisit s'ha d'acreditar d'acord amb el que es preveu a l'article 67 de la LCSP. La capacitat d'obrar d'aquestes empreses s'ha d'acreditar mitjançant la seva inscripció en el registre procedent d'acord amb la legislació de l'Estat on estiguin establertes o mitjançant una declaració jurada o la certificació a què fa referència l'apartat 1 de l'annex I del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'Estats que no siguin membres de la Comunitat Europea s'ha d'acreditar mitjançant informe de la Missió Diplomàtica Permanent espanyola a l'Estat corresponent o de l'Oficina Consular en l'àmbit de la qual s'ubiqui el domicili de l'empresa. En aquest darrer supòsit, a més, s'ha d'adjuntar informe de la representació diplomàtica espanyola sobre el fet que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet la participació

d'empreses espanyoles en la contractació amb l'Administració, en forma substancialment anàloga.

Totes les dites empreses han de presentar els documents requerits en castellà o en català.

g.2) Solvència:

Ha d'acreditar la seva solvència pels mitjans previstos en els apartats d) i e) anteriors.

g.3) Submissió jurisdiccional:

Declaració fent constar la submissió a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que, de manera directa o indirecta, es puguin derivar del contracte i, amb renúncia, si és el cas, al fur jurisdiccional estranger que correspongui al licitador.

h) Designació interlocutor a l'efecte d'aquesta licitació:

El licitador ha de designar una persona que actuarà d'interlocutor amb el CCIDB a l'efecte de tot allò relacionat amb aquesta licitació, i se n'ha d'indicar el correu electrònic i el telèfon de contacte.

2.3.2. SOBRE NUMERO 2: ha de portar per títol "*Documentació relativa als criteris de valoració que depenen d'un judici de valor per a l'adjudicació per concurs públic d'un dret de superfície sobre la parcel·la resultant "E" del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda), per a la construcció i l'explotació d'un edifici destinat a oficines per a petites i mitjanes empreses i espais de treball coworking, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-Besòs, presentada per _____, amb CIF/NIF núm. _____ i domicili a l'efecte de comunicació _____, telèfon _____*".

Aquest sobre ha de contenir la documentació a prendre en consideració per a la valoració de l'oferta d'acord amb els criteris fixats a la clàusula 2.4.2 d'aquest Plec. Aquesta documentació també s'ha d'aportar en suport digital, si bé prevaldrà la presentada en paper en cas de contradicció, discrepància o ambigüitat. Ha d'incorporar la documentació relativa als aspectes següents, precedida d'un índex:

a) Proposta d'avantprojecte de construcció. Ha d'incloure la documentació que consta relacionada a l'apartat a) de la clàusula 5 del Plec de prescripcions tècniques.

b) Proposta de sostenibilitat ambiental del projecte. Ha d'incloure la documentació que consta relacionada a l'apartat b) de la clàusula 5 del Plec de prescripcions tècniques.

c) Proposta d'exploració de l'edifici. Ha de detallar cadascun dels aspectes següents, que cal desenvolupar mitjançant la documentació relacionada a continuació:

c.1) Pla d'exploració:

c.1.1) Memòria general de l'exploració prevista.

S'ha de descriure amb el màxim detall el Pla d'exploració general indicant la filosofia dels serveis, el posicionament en el mercat i els punts forts del Pla d'exploració respecte de la competència. Es poden incorporar exemples reals en funcionament que el licitador entengui que podrien ser un model.

Nota important: a la memòria no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloquin al sobre núm. 3

c.1.2) Memòria descriptiva de l'oferta d'espais.

S'ha de descriure el tipus d'oferta per segments i els serveis previstos en el Pla d'exploració. S'han d'indicar les característiques de les diverses ofertes en funció dels diferents clients proposats i argumentar les raons de la proposta.

Nota important: a la memòria no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloquin al sobre núm. 3

c.1.3) Memòria descriptiva de l'oferta de serveis.

S'ha de descriure el tipus de serveis que s'han d'oferir previstos en el Pla d'exploració. Se n'han d'indicar les característiques i argumentar les raons de la proposta.

Nota important: a la memòria no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloquin al sobre núm. 3

c.1.4) Indicadors referents a l'oferta d'espais.

Quadre d'indicadors d'acord amb el que s'expressa a l'apartat 2.4.2.b) d'aquest plec.

c.1.5) Indicadors referents a l'oferta de serveis.

Quadre d'indicadors d'acord amb el que s'expressa a l'apartat 2.4.2. b) d'aquest plec.

c.2) Pla de viabilitat econòmica i financera:

c.2.1) Memòria explicativa de la viabilitat econòmica i financera.

S'ha de descriure, amb el màxim detall possible, la projecció del compte de resultats, detallant els ingressos i les despeses i tot els factors rellevants en la viabilitat econòmica i financera de la proposta.

Nota important: a la memòria no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloguin al sobre núm. 3

c.2.2) Pla d'explotació econòmica i financera.

S'ha de presentar el full de càlcul amb les dades quantitatives referides a les característiques de la Memòria explicativa de la viabilitat econòmica i financera.

Nota important: al Pla no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloguin al sobre núm. 3

c.3) Pla de manteniment de l'edifici:

c.3.1) Memòria explicativa del manteniment de l'edifici a 75 anys.

S'ha de descriure, amb el màxim detall possible, les accions previstes per al bon manteniment de l'edifici.

Nota important: a la memòria no ha de constar cap referència quantitativa als indicadors que s'incloguin al sobre núm. 3

c.3.2) Pla detallat del manteniment de l'edifici.

Es demana el quadre del Pla de manteniment detallant-ne les diferents accions, la seva freqüència i el moment puntual en què està previst realitzar-les.

2.2.3. SOBRE NUMERO 3: ha de dur el títol de "*Documentació relativa als criteris de valoració de forma automàtica per a l'adjudicació per concurs públic d'un dret de superfície sobre la parcel·la resultant "E" del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda), per a la construcció i l'explotació d'un edifici destinat a oficines per a petites i mitjanes empreses i espais de treball coworking, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-Besòs, presentada per _____, amb CIF/NIF núm. _____ i domicili a l'efecte de comunicació _____, telèfon _____*".

Aquest sobre ha de portar un índex i ha de contenir els documents necessaris per a la valoració de l'oferta d'acord amb els criteris establerts a la clàusula 2.4.3 d'aquest Plec. La documentació també s'ha d'aportar en suport digital, si bé prevaldrà la presentada en paper en el cas de contradicció, discrepància o ambigüitat. En concret, aquest sobre ha d'incloure la documentació relativa als aspectes següents:

a) Proposició econòmica: els licitadors han de presentar la proposta econòmica redactada conforme al model que s'acompanya com a Annex núm. 3 d'aquest Plec.

No s'acceptaran proposicions que continguin omissions o ratllades que impedeixin conèixer clarament el que el CCIDB consideri fonamental per a la consideració de l'oferta. Si alguna proposta no concorda amb la documentació examinada i admesa, és inferior al cànon inicial o a l'annual mínim, varia substancialment el model establert, comporta error manifest en l'import de la proposta o existeix reconeixement per part del licitador que incorre en error o inconsistència que la facin inviable, serà refusada per la Mesa de Contractació, sense que sigui causa suficient per al rebuig el canvi o l'omissió d'algunes de les paraules del model si això no n'altera el sentit.

b) Documentació acreditativa de l'impuls a la contractació socialment responsable, de conformitat amb el que es preveu a la lletra b) de la clàusula 2.4.3 d'aquest Plec.

c) Documentació acreditativa de preacords subscrits amb tercers interessats en l'arrendament d'espais d'oficines o treball coworking. Els documents que es presentin per acreditar els futurs contractes d'arrendament han de contenir amb claredat:

- (i) Nom o raó social del futur arrendatari.
- (ii) Descripció de l'activitat que s'ha de desenvolupar a l'edifici.
- (iii) Metres quadrats compromesos.
- (iv) Qualsevol altra informació que es consideri rellevant per poder valorar la solidesa del compromís.

Els documents han d'estar signats per representants del licitador i de la futura entitat arrendatària i s'hi farà constar la voluntat d'ambdues parts que, en el cas que el licitador resulti ser adjudicatari del contracte, les parts subscriuran el contracte d'arrendament definitiu. No cal que en aquest document es facin constar les condicions econòmiques o de qualsevol altre tipus entre el licitador i el futur arrendatari.

d) Indicadors de sostenibilitat:

d.1) Memòria explicativa de la demanda energètica de l'edifici.

Ha de descriure el mètode de càlcul utilitzat (eina informàtica), els detalls de les dades d'entrada i les hipòtesis de càlcul (ratis d'ocupació, horaris de funcionament, ratis de ventilació, càrregues internes, etc.), les característiques específiques de l'edifici (transmitàncies tèrmiques dels tancaments, indicació de proteccions solars, etc.), com també totes les altres dades que es consideri que són necessàries reflectir per tenir una comprensió completa de la determinació de la demanda energètica. Les temperatures interiors de consigna es fixen en 21 °C en règim de calefacció i 25 °C en règim de refrigeració. Així mateix, s'han de detallar les mesures previstes per a la reducció de la demanda energètica de l'edifici, desglossat en usos (calefacció, refrigeració, enllumenat i equips).

d.2) Memòria explicativa de la producció d'energia sobre la base de fonts d'energies renovables (en kWh/m² superfície útil/any).

S'han de descriure els sistemes d'aprofitament d'energies renovables previstos, desglossats per tipus de sistema, la seva potència instal·lada (kW) i la seva generació d'energia prevista (kWh/any).

d.3) Memòria explicativa de les emissions de CO₂ totals incorporades als materials de fonaments, estructures, façanes, cobertes i fusteries exteriors (en kgCO₂/m² superfície).

S'han de detallar els materials que s'utilitzaran (anàlisi de cicle de vida simplificat). Es basa en la recollida i l'anàlisi de les entrades i sortides del sistema (recursos naturals, emissions, residus i subproductes) per obtenir dades quantitatives dels seus impactes ambientals potencials, amb l'objectiu de poder determinar estratègies per a la seva minimització o reducció.

d.4) Memòria explicativa de les mesures d'estalvi d'aigua.

Ha de contenir els indicadors sobre la fracció del consum d'aigua de qualitat no potable satisfet amb aigües de pluja o aigües grises. S'han de detallar les mesures per a l'estalvi d'aigua en funció de l'ocupació de l'edifici.

En el clima mediterrani és imprescindible una curosa gestió del cicle de l'aigua aprofitant al màxim els recursos locals. És requisit que totes les aixetes estiguin equipades amb dispositius de reducció de consum, igual que els vàters de mecanismes de doble flux, els possibles equips de bugaderia i rentaplats de màxima eficiència.

2.4. Criteris de valoració de les ofertes

2.4.1. Els criteris que serviran de base per a l'adjudicació del contracte, d'acord amb la ponderació que s'indica a continuació, són els següents:

Quadre resum dels criteris de valoració

Criteris subjectes a un judici de valor			
	Puntuació màxima		Puntuació màxima
Qualitat del Projecte	32		
		Qualitat arquitectònica	10
		Programa funcional	9
		Integració Campus	9
		Sostenibilitat	4
Característiques de d'exploració	16		

		Pla de l'explotació	12
		Pla de viabilitat econòmica i financera	2
		Pla de manteniment edifici	2
Subtotal criteris subjectius		48	
Criteris Automàtics			
Proposta econòmica	30		
		Cànon inicial	22
		Cànon anual	8
Acceptació criteris socials d'acord amb GCPS	10		
Incorporació contractes d'arrendament màxim 50%	6		
Indicadors sostenibilitat	6		
Subtotal criteris automàtics		52	
PUNTUACIÓ TOTAL		100	

2.4.2. Criteris quina quantificació depèn d'un judici de valor: fins a 48 punts.

a) Qualitat projecte (fins a 32 punts)

Aquest criteri es valorarà conforme als paràmetres següents:

a.1) Disseny del projecte (fins a 28 punts)

A través de la proposta d'avantprojecte presentada pels licitadors (memòria tècnica i documentació gràfica), es valorarà la qualitat arquitectònica i la integració del nou edifici en l'entorn d'acord amb la descripció que es fa en el Plec de prescripcions tècniques. Es valorarà també la resposta als requeriments funcionals i les seves solucions descrites en el Plec de prescripcions tècniques.

Els factors emprats en la valoració són:

a.1.1) Qualitat arquitectònica (fins a 10 punts)

Es valorarà la qualitat arquitectònica de l'edifici, d'acord amb la sistemàtica següent:

Sistemàtica de valoració de la qualitat arquitectònica	Punts: màxim 10
Excel·lent qualitat arquitectònica	10
Bona qualitat arquitectònica	7
Correcta qualitat arquitectònica	5
Poca qualitat arquitectònica	3

a.1.2) Programa Funcional (fins a 9 punts)

Es valorarà el programa funcional de l'edifici, d'acord amb la sistemàtica següent:

Sistemàtica de valoració del Programa funcional de l'edifici.	Punts: màxim 9
Programa funcional molt adequat	9
Programa funcional adequat	6
Programa funcional poc adequat	3
Programa funcional no adequat	0

a.1.3) Integració en el Campus (fins a 9 punts)

Es valorarà el programa funcional de l'edifici, d'acord amb la sistemàtica següent:

Sistemàtica de valoració de la Integració en el Campus	Punts: màxim 9
Molt bona integració en el Campus	9
Bona integració en el Campus	6
Baixa Integració en el Campus	3
Poca integració en el Campus	1

a.2) Sostenibilitat ambiental del projecte (fins a 4 punts)

Sens perjudici de les condicions previstes pel planejament aprovat i la legislació urbanística i d'edificació, es valoren les millores de l'àmbit de la sostenibilitat ambiental en els apartats relacionats amb l'arquitectura, les instal·lacions, el procés d'obra i la vida útil dels materials emprats.

a.2.1) Arquitectura i disseny de l'edifici

S'atorgarà un punt (1) si l'oferta analitza i identifica de forma justificada els aspectes mediambientals més significatius respecte del disseny de l'edifici.

a.2.2) Les instal·lacions

S'atorgarà un (1) punt si l'oferta analitza i identifica de forma justificada els aspectes mediambientals més significatius respecte de les instal·lacions.

a.2.3) L'ús de materials de l'edifici

S'atorgarà un (1) punt si l'oferta analitza i identifica de forma justificada els aspectes mediambientals més significatius respecte de l'ús dels materials emprats a l'edifici.

a.2.4) Procés d'obra

S'atorgarà un (1) punt si l'oferta analitza i identifica de forma justificada els aspectes mediambientals més significatius respecte del procés d'execució de les obres i la gestió de residus.

b) Característiques de l'explotació (fins a 16 punts)

Aquest criteri es valorarà d'acord amb els paràmetres següents:

b.1) Pla d'explotació (fins a 12 punts)

Es valorarà el pla d'explotació presentat pels licitadors (oferta d'espais i serveis als futurs clients de l'edifici). Es vol entendre amb detall quin serà el pla comercial dels espais, a quin tipus d'empreses s'adreça l'oferta, els preus, la qualitat del servei i tot tipus de detalls que puguin ajudar a comprendre el valor que ofereix el projecte adreçat a l'activitat productiva, com una part del campus de Diagonal-Besòs.

La valoració del Pla d'explotació es fa a través de:

Memòria general de l'explotació prevista	fins a 6 punts
Memòria descriptiva de l'oferta d'espais	fins a 1 punt
Memòria descriptiva de l'oferta de serveis.....	fins a 1 punt
Indicadors referents a l'oferta d'espais.....	fins a 2 punts
Indicadors referents a l'oferta de serveis.....	fins a 2 punts

La valoració del Pla d'explotació del projecte a través de les memòries indicades i de la previsió dels indicadors sol·licitats vol estimular l'adjudicatari a proposar un projecte de màxima qualitat per al client final a l'hora d'oferir uns espais i uns serveis que responguin a una demanda moderna i innovadora tant pel que fa a petites i mitjanes empreses com a professionals individuals o iniciatives innovadores empresarials que puguin sorgir del campus Diagonal-Besòs.

Es valoraran en aquest apartat uns espais i serveis pensats per a una demanda variada que posicioni l'edifici E del Campus Diagonal-Besòs com un edifici amb imatge pròpia a través dels seus serveis, que doni impuls a empreses i professionals, que pugui donar servei a l'economia social i a organitzacions d'estudiants emergents.

Es valoraran els esforços per oferir diversos preus a diferents tipus de clients, iniciatives per generar estímuls a la transferència de coneixement i de treball de col·laboració entre els usuaris de l'edifici.

Es valorarà una explotació que vagi més enllà de l'administració i l'explotació de l'edifici d'oficines i que ofereixi l'organització per facilitar la creativitat i la innovació dels seus usuaris.

Es valorarà un pla d'explotació obert al conjunt del campus en alguna de les seves activitats per tal de generar valor a la comunitat universitària i científica.

Es valoraran tots el esforços i les iniciatives indicats en les diferents memòries que demostrin aquestes característiques, com també els compromisos avaluable mitjançant els indicadors expressats amb detall en el quadre de valoracions següent:

Memòria general de l'explotació:	Punts: màxim 6
Exhaustiva i coherent	6
Correcta i coherent	3
Bàsica i coherent	1

Memòria descriptiva de l'oferta d'espais:	Punts: màxim 1
Exhaustiva i coherent	1
Correcta i coherent	0,75
Bàsica i coherent	0,5

Indicadors de l'oferta d'espais. Conté:	Punts: màxim 2
Ofereix espais per a professionals individuals	0,25
Ofereix espais per empreses fins a 4 persones	0,25
Ofereix espais privatis per a pimes (entre 100 i 300 m²)	0,25
Ofereix espais de reunions comuns	0,25
Ofereix espais de vida social	0,25
Ofereix espais de relaxació i vida saludable	0,25
Ofereix espais pensats per a la "creativitat"	0,25
Ofereix espais per a taller de prototips	0,25

Memòria descriptiva de l'oferta de serveis:	Punts: màxim 1
Exhaustiva i coherent	1
Correcta i coherent	0,75
Bàsica i coherent	0,5

Indicadors de l'oferta de serveis. Conté:	Punts: màxim 2
Ofereix serveis de recepció i secretaria comuns	0,5
Ofereix paquets ofimàtics, videoconferència, etc.	0,5
Ofereix serveis de finançament, assessorament patents i impuls a les empreses emergents	0,5
Ofereix la possibilitat de treball ocasionalment en altres capitals d'Europa sense cost	0,5

b.2) Pla de viabilitat econòmica i financera (fins a 2 punts)

El pla de viabilitat econòmica i financera es valorarà en la mesura que reculli les característiques del projecte en les seves expressions econòmiques.

Es valorarà aquest apartat a través de:

Memòria explicativa de la viabilitat econòmica i financera.....fins a 1 punt
 Pla d'explotació econòmica i financera.....fins a 1 punt

En la memòria explicativa es valorarà la descripció i l'explicació dels inputs i outputs econòmics del projecte. El detall i la coherència de cada un dels paràmetres és un factor important per a la valoració.

En el Pla d'explotació s'espera un detall en format de full de càlcul amb la projecció a 75 anys on es pugui observar i valorar:

- (i) L'estructura dels ingressos principals d'explotació amb detall especial pel que fa a les previsions de les diferents rendes en funció dels diferents clients.
- (ii) L'estructura de despeses d'explotació i financeres amb detall especial d'aspectes com són despeses directes a l'explotació, indirectes incloses les de promoció de l'edifici, financeres d'acord amb les inversions previstes i la forma de finançament triades.
- (iii) S'espera trobar informació sobre la rendibilitat prevista del projecte en termes de TIR o taxes similars, per poder entendre la sostenibilitat financera de la proposta.

En l'apartat de les despeses és important consignar en el capítol de cànon inicial i cànon anual les quantitats que figuren com a cànon obligatori en l'apartat a) de la clàusula 2.4.3 d'aquest Plec. En cap cas no s'ha d'indicar en la documentació del sobre núm. 2 l'oferta econòmica proposada pel licitador en el sobre núm. 3. L'esment de la millora del cànon en el sobre núm. 2 implica la desestimació automàtica del conjunt de l'oferta.

La sistemàtica de la valoració és la següent:

Sistemàtica de valoració de la memòria:	Punts: màxim 1
Exhaustiva i coherent	1
Correcte i coherent	0,75
Bàsica i coherent	0,5

Pla d'explotació. Conté:	Punts: màxim 1
Detall dels costos estimats de construcció. Preu m² constructiu, costos indirectes, altres inversions. Es detallen els ingressos estimats per tipus de client i espai i tipus de serveis	0,25
Es detallen els costos d'operacions i del personal directe i indirecte	0,25
Es detallen els costos de finançament i el pla d'amortitzacions	0,25
Es projecta el compte de resultats a 75 anys indicant la rendibilitat de la inversió	0,25

Nota important:

- Es considera la superfície útil comercialitzable per al càlcul d'ingressos de 5.000 m².
- No es pot consignar cap informació relativa a l'oferta econòmica expressada en el sobre núm. 3. Per tal de fer el càlcul de costos referits als cànon (inicial i anual), cal consignar l'import base de sortida d'aquest plec.

b.3) Pla de manteniment de l'edifici (fins a 2 punts)

El pla de manteniment es valorarà tècnicament com a expressió de la qualitat del manteniment de la finca i del seu edifici i, per tant, vol assegurar que es prenen les mesures necessàries per tal que, al final del període de concessió, l'edifici estigui en ple funcionament.

Aquest apartat es valorarà a través de la memòria explicativa del manteniment de l'edifici a 75 anys i del pla detallat de manteniment de l'edifici aportat pels licitadors en el sobre núm. 2.

En la memòria es valorarà el conjunt de detalls que es donin del Pla de manteniment i, en el Pla detallat de manteniment de l'edifici, les diferents accions que es prendran en els diversos àmbits de l'edifici, d'acord amb la sistemàtica següent:

Sistemàtica de valoració Memòria explicativa del Pla de manteniment:	Punts: màxim 1
Exhaustiva i coherent	1
Correcta i coherent	0,75
Bàsica i coherent	0,5

Pla detallat de manteniment. Conté:	Punts: màxim 1
Pla de manteniment instal·lacions aigua i sanejament	0,25
Pla de manteniment instal·lació d'electricitat	0,25
Pla de manteniment de calefacció, climatització i ventilació	0,25
Pla de manteniment protecció contra incendis	0,25

2.4.3. Criteris avaluable de forma automàtica: fins a 52 punts.

a) Proposició econòmica (fins a 30 punts)

a.1) Cànon inicial (fins a 22 punts)

S'estableix un cànon inicial obligatori mínim de 950.000 euros, més IVA.

El cànon inicial obligatori representa un mínim que tots els licitadors han de proposar a la seva oferta i es valoraran millores a l'alça sobre aquest mínim. L'oferta més alta es valorarà amb 22 punts i la resta d'ofertes mitjançant una proporció directa, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = 22 \times \frac{(\text{oferta a valorar}) - (\text{oferta tipus concurs})}{(\text{oferta més alta}) - (\text{oferta tipus concurs})}$$

Les ofertes s'entendran amb exclusió de l'Impost sobre el Valor Afegit que hagi de ser repercutit d'acord amb la legislació vigent.

a.2) Cànon anual (fins a 8 punts)

S'estableix el cànon anual obligatori mínim de 50.000 euros, més IVA.

El cànon anual obligatori representa un mínim que tots els licitadors han de proposar a la seva oferta i es valoraran millores a l'alça sobre aquest mínim. L'oferta més alta es valorarà amb 8 punts i la resta d'ofertes mitjançant una proporció directa, d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Puntuació de l'oferta} = 8 \times \frac{(\text{oferta a valorar}) - (\text{oferta tipus concurs})}{(\text{oferta més alta}) - (\text{oferta tipus concurs})}$$

Les ofertes s'entendran amb exclusió de l'Impost sobre el Valor Afegit que hagi de ser repercutit d'acord amb la legislació vigent.

b) Acceptació dels criteris socials d'acord amb la Guia de Contractació Pública Social de Barcelona GCPS (fins a 10 punts)

El CCIDB impulsa la contractació pública i socialment responsable incorporant en aquesta licitació objectius de justícia social, sostenibilitat ambiental i codi ètic. Es valorarà l'aportació dels protocols o plans d'actuació que el licitador aplicarà per tal d'assolir mesures encaminades a impulsar la contractació socialment responsable, segons que resulti de la documentació aportada en el sobre núm. 3, amb la ponderació establerta en el quadre següent:

Protocols o plans d'acceptació dels criteris següents	Punts: màxim 10
Compromís contractació indefinida	2
Compromís subcontractació amb empreses d'economia social (*)	0,5 punts per cada empresa aportada, amb un màxim de 6 punts
Compromís incorporació persones amb discapacitat (superior al 5 %)	2

(*) El(s) compromís(isos) de subcontractació amb empreses d'economia social s'aportarà segons el model de l'Annex 4 d'aquest Plec.

c) Incorporació de compromisos de contractes d'arrendament (fins a 6 punts)

D'acord amb la documentació acreditativa aportada pels licitadors en el sobre núm. 3, es valoraran els preacords subscrits amb tercers interessats en l'arrendament d'espais d'oficines o treball coworking fins a un màxim del 50 % de l'espai disponible. Aquest 50 % de l'espai disponible s'estima en 5.000 m² a l'efecte de calcular la puntuació obtinguda (el 50 % equival a 2.500 m²).

L'oferta més alta es valorarà amb 6 punts d'acord amb el quadre següent:

De 0 a 1.000 m ²	_____	1 punt.
De 1.001 a 1.250 m ²	_____	3 punts.
De 1.251 a 2.500 m ²	_____	6 punts.

d) Indicadors de sostenibilitat (fins a 6 punts)

d.1) Demanda energètica de l'edifici (fins a 2 punts)

Proposta demanda energètica per a la calefacció i refrigeració de l'edifici:	Punts: màxim 2
< 30 kWh·m ² ·a	2
30-45 kWh·m ² ·a	1
>45-60 kWh3m ² ·a	0,5
> 60 kWh·m ² ·a	0

d.2) Producció d'energia sobre la base de fonts d'energies renovables, en kWh/m² superfície útil·any (fins a 2 punts)

Proposta producció energies renovables:	Punts: màxim 2
> 6 kWh·m ² ·a	2
6-4 kWh·m ² ·a	1
>4-2 kWh·m ² ·a	0,5
< 2 kWh·m ² ·a	0

d.3) Emissions de CO₂ totals incorporades als materials de fonaments, estructures, façanes, cobertes i fusteries exteriors (en kgCO₂/m² superfície) (fins a 1 punt)

Energia primària incorporada als materials:	Punts: màxim 1
< 400 kgCO ₂ /m ²	1
400 - 600 kgCO ₂ /m ²	0,5

> 600 kgCO ₂ /m ²	0
-----------------------------------------	---

d.4) Estalvi d'aigua (fins a 1 punt)

Fracció del consum d'aigua de qualitat no potable satisfet amb aigües de pluja o aigües grises	Punts: màxim 1
> 60%	1
40-60 %	0,5
< 40%	0

2.5. Mesa de contractació i Comissió Tècnica

2.5.1. La Mesa de contractació estarà constituïda per un president/a i vuit (8) vocals. La presidenta de la Mesa serà la Presidenta del CCIDB o el vocal del CCIDB que ostenta la responsabilitat del Comissionat de Promoció Econòmica, Empresa i Innovació de l'Ajuntament de Barcelona, en substitució seva.

Els vocals seran:

- Alcalde de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs que podrà delegar en la 4a tinenta d'Alcaldia i Presidenta de l'àrea de Territori de l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.
- President del Consell Comarcal del Barcelonès que podrà delegar en el vicepresident 1er del Consell Comarcal del Barcelonès.
- Secretari de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que podrà delegar en el Cap del Servei de Patrimoni de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- Gerent d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona que podrà delegar en l'adjunt a la gerència d'Ecologia Urbana de l'Ajuntament de Barcelona.
- Gerent del Consorci del Besòs que podrà delegar en el Director de l'Àrea de Serveis generals del Consorci del Besòs.
- Gerent del CCIDB.
- Interventor del CCIDB.
- Secretària del CCIDB, que actuarà com a secretària de la Mesa de contractació.

Es convidarà a assistir a les reunions de la Mesa de contractació, sense dret a vot, al Rector de la Universitat Politècnica de Catalunya o en el seu cas el gerent o un representant de la Universitat Politècnica de Catalunya, i al Secretari General d'Universitats i Recerca de la Generalitat de Catalunya o, en el seu cas, el Director General de Recerca o un representant de la Direcció General de Recerca de la Generalitat de Catalunya.

2.5.2. La Mesa de contractació estarà assistida per a l'anàlisi de la documentació relativa a la solvència econòmica i financera i a la solvència tècnica o professional continguda en el sobre núm. 1 i per a la valoració de la documentació continguda en el sobre núm. 2 (relativa als criteris de valoració que depenen d'un judici de valor), per una Comissió Tècnica formada per representants de les institucions presents a la Mesa de contractació, així com per un representant de la Universitat

Politécnica de Catalunya i de la Generalitat de Catalunya, que no siguin personal eventual i amb coneixements acreditats en les matèries objecte de la present licitació. Aquesta Comissió Tècnica analitzarà les proposicions presentades pels licitadors i trametrà a la Mesa de contractació l'informe corresponent amb la seva avaluació.

2.6. Obertura de pliques

La Mesa de contractació, que es reunirà en el termini màxim de 10 dies hàbils després de la finalització del termini de presentació de proposicions, qualificarà la documentació integrant del sobre núm. 1. Si s'observen defectes o omissions esmenables, atorgarà un termini de tres (3) dies hàbils per esmenar-los. Si no s'esmena en el termini atorgat, serà causa d'exclusió del licitador del procediment d'adjudicació.

En el cas que hi hagi errors no esmenables o que, tenint aquest caràcter, no hagin estat esmenats, o, altrament, si resulta que hi ha licitadors que no reuneixen els requisits de personalitat, capacitat o solvència, l'òrgan de contractació n'acordarà l'exclusió del procediment d'adjudicació, sense que sigui procedent obrir les proposicions contingudes en els sobres núm. 2 i 3.

Amb tot, la Mesa de contractació podrà obtenir dels empresaris aclariments sobre els certificats i els documents presentats, o requerir-los la presentació d'altres documents complementaris, que hauran de presentar en un termini no superior a cinc (5) dies naturals.

Un cop qualificats els documentats presentats en temps i forma, i transcorregut, si és el cas, el termini atorgat per a la seva esmena, la Mesa de contractació es reunirà en acte públic per segon cop per determinar les empreses que s'ajusten als criteris de selecció previstos en aquest Plec, amb pronunciament exprés sobre els admesos a la licitació, els rebutjats i les causes del rebuig; també procedirà a l'obertura dels sobres núm. 2 presentats pels licitadors i a lliurar les propostes contingudes en els dits sobres a la Comissió Tècnica constituïda a l'efecte per a la seva avaluació. La Comissió Tècnica ha de presentar l'informe avaluant les propostes presentades en el termini de deu (10) dies hàbils.

Un cop avaluades les proposicions, la Mesa de contractació es reunirà de nou i, en acte públic, donarà a conèixer la valoració de les proposicions contingudes en el sobre núm. 2 i procedirà a l'obertura del sobre núm. 3 relatiu als criteris de valoració de forma automàtica.

El dia, l'hora i el lloc de l'acte públic d'obertura dels sobres núm. 2 i 3 es comunicarà als licitadors i es publicarà en el perfil del contractant de l'òrgan de contractació.

2.7. Adjudicació del contracte

La Mesa de contractació, vistes les proposicions presentades en el sobre núm. 3, juntament amb la valoració feta pública de les proposicions contingudes en el

sobre núm. 2, les classificarà per ordre decreixent i, posteriorment, elevarà la corresponent proposta d'adjudicació a l'òrgan de contractació.

Un cop acceptada per l'òrgan de contractació la proposta de la Mesa de contractació, els serveis de contractació del CCIDB requeriran al licitador que hagi presentat la millor oferta per tal que, dins el termini de deu (10) dies hàbils, a comptar des del següent dia al que s'hagi rebut el requeriment, presenti la documentació següent:

a) Documentació acreditativa que el licitador es troba al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social:

(i) Alta a l'impost sobre activitats econòmiques, a l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte, i últim rebut, sempre que exerceixi activitats subjectes i no exemptes de l'impost esmentat.

(ii) Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, acreditant que l'empresa es troba al corrent de les obligacions tributàries i sobre la inexistència de deutes de caràcter tributari amb l'Estat.

(iii) Certificat positiu, emès per l'òrgan competent, acreditant que l'empresa es troba al corrent de les obligacions tributàries i sobre la inexistència de deutes de caràcter tributari amb la Generalitat de Catalunya.

(iv) Certificat positiu, emès per l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs, acreditant la inexistència de deutes tributaris amb aquesta Administració.

(v) Certificat positiu, emès per l'Ajuntament de Barcelona, acreditant la inexistència de deutes tributaris amb aquesta Administració.

(vi) Certificat específic de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries en els termes que s'estableixen a l'article 43.1.f) de la Llei general tributària 58/2003, de 17 de desembre, emès a aquest efecte per l'Administració tributària.

(vii) Certificat de trobar-se al corrent de les obligacions amb la Seguretat Social.

b) Garantia definitiva en la forma i la quantitat establertes en la clàusula 3.5.b) d'aquest Plec.

Si no es completa adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta i, en aquest cas, es procedirà a requerir la mateixa documentació al licitador següent per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes.

La proposta d'adjudicació no crea cap tipus de dret a favor del licitador proposat davant el CCIDB, mentre no s'hagi fet l'adjudicació definitiva per l'òrgan de contractació competent. Sobre això, els licitadors es comprometen a mantenir la validesa de l'oferta presentada per un període de nou (9) mesos des de la data de la finalització del termini per a la seva presentació.

L'òrgan de contractació adjudicarà el contracte dins els cinc (5) dies hàbils següents a la recepció de la documentació. No es pot declarar deserta la licitació quan hi hagi alguna oferta o proposta que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest Plec.

L'adjudicació ha de ser motivada, i es notificarà als candidats o licitadors i, simultàniament, es publicarà al perfil del contractant del CCIDB. La notificació es farà per qualsevol dels mitjans que permetin deixar constància de la seva recepció pel destinatari.

Les ofertes presentades, tant les declarades admeses com les excloses sense obrir, seran arxivades. Adjudicat el contracte i transcorreguts els terminis per a la interposició dels recursos sense que hagin estat interposats, la documentació del sobre núm. 1 quedarà a disposició dels interessats.

2.8. Formalització del contracte i constitució del dret de superfície

El contracte es formalitzarà en document administratiu en el termini de quinze (15) dies hàbils a comptar des del següent al de la notificació de l'acord d'adjudicació a l'interessat.

La constitució del dret de superfície s'instrumentarà mitjançant escriptura pública en el termini de trenta (30) dies hàbils a comptar des de la formalització del contracte. En el supòsit que no es constitueixi el dret de superfície en el dit termini per causes imputables al contractista, l'adjudicació quedarà sense efecte.

3. DRETS I OBLIGACIONS DE LES PARTS

3.1. Risc i ventura

L'execució d'aquest contracte, tant pel que fa a l'execució de totes les obres i el seu finançament, com pel que fa a la seva conservació, manteniment, gestió i posterior explotació, es realitzarà a risc i ventura del superficiari.

3.2. Finançament de les obres

Les obres objecte d'aquest contracte seran a càrrec exclusiu del superficiari, que ha de destinar l'edifici construït a la finalitat prevista en aquest Plec. Les construccions revertiran a les Administracions Públiques propietàries del sòl en el mateix moment de l'extinció del dret de superfície, en copropietat i amb els mateixos percentatges de participació en la titularitat del sòl.

L'adjudicatari, prèvia autorització expressa del CCIDB i dels propietaris públics del sòl, podrà hipotecar el dret de superfície. No s'admetrà la hipoteca del dret de superfície en garantia de deutes que no guardin relació amb el dret de superfície. En tot cas, la hipoteca ha de quedar cancel·lada registralment a càrrec exclusiu

del superficiari abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la transmissió del dret i corresponent lliurament de l'edifici als titulars del sòl.

L'adjudicatari pot obtenir finançament mitjançant la contractació de préstecs o crèdits amb entitats de crèdit de conformitat amb el que disposa l'ordenament jurídic vigent, i ha de comunicar aquests contractes al CCIDB en el termini d'un mes des de la subscripció. Amb l'autorització prèvia i expressa del CCIDB, l'adjudicatari pot recórrer així mateix a altres mitjans de finançament privat per tal de fer front a les seves obligacions, en els termes i les condicions previstes a la legislació aplicable i en aquest Plec.

3.3. Condicions especials d'execució de caràcter social

En el marc de la política de foment de l'ocupació de persones amb dificultats particulars d'inserció al mercat laboral, l'adjudicatari ha de prendre el compromís que totes les baixes, substitucions i noves contractacions laborals en el marc de les prestacions objecte d'aquest contracte es facin, durant la fase d'explotació, mitjançant la contractació de persones amb dificultats particulars d'inserció en el mercat laboral fins a arribar a un cinc per cent (5 %) sobre el total de la plantilla de personal que executi el contracte. Aquesta condició es configura com una obligació essencial d'aquest contracte.

Als efectes anteriors, es consideren persones amb dificultats particulars d'inserció, els col·lectius següents:

- a) Persones perceptores de la renda mínima d'inserció.
- b) Persones amb discapacitat reconeguda igual o superior al 33 %. Sempre que sigui possible i de forma preferent es contractaran persones amb paràlisi cerebral, persones amb trastorn mental o amb discapacitat intel·lectual amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 33 %, i persones amb discapacitat física o sensorial amb un grau de discapacitat reconeguda igual o superior al 65 %.
- c) Dones víctimes de violència de gènere (física o psíquica) i persones víctimes de violència domèstica.
- d) Joves majors de setze anys i menors de trenta provinents d'institucions de protecció de menors.
- e) Interns de centres penitenciaris la situació dels quals els permeti accedir a una ocupació, persones en llibertat condicional i persones exrecluses durant els 12 mesos posteriors a la seva sortida.
- f) Persones amb problemes de drogoaddicció o alcoholisme que es trobin en procés de rehabilitació i reinserció social.
- g) Persones que no puguin accedir a la renda mínima d'inserció, però que es trobin, segons parer dels serveis públics competents, en situació o risc d'exclusió social.
- h) Persones més grans de 45 anys, aturades de llarga durada i famílies monoparentals.

3.4. Responsabilitat i assegurances

Aquesta adjudicació solament té efectes patrimonials concretats en l'ocupació del sòl, per tal de complir les obligacions indicades en aquest Plec i en el Plec de prescripcions tècniques, sense cap altra conseqüència o significació.

El contracte només té efectes entre l'adjudicatari, el CCIDB i les Administracions Públiques propietàries del sòl i no pot ésser invocat pel superficiari per tal d'eludir o disminuir les responsabilitats derivades de les obres destinades a la construcció de l'edifici, a la seva finalitat i a la seva gestió i explotació posterior.

El superficiari ha de respondre, d'acord amb la normativa legal aplicable dels danys i perjudicis que, si és el cas, es produeixin al CCIDB, als titulars del sòl o a terceres persones com a conseqüència de la realització de les obres de l'immoble, l'ocupació i ús de la parcel·la, l'estat de conservació i el funcionament de la instal·lació i l'incompliment de les normes obligatòries o, en general, de qualsevol accident que es produeixi amb independència de la causa que l'hagi provocat, encara que sigui una causa exterior i aliena. Com a contrapunt, el CCIDB i les Administracions Públiques propietàries del sòl gaudiran d'una indemnitat total, respecte de la qual el superficiari no restarà en relació de dependència als efectes de possibles responsabilitats penals.

L'adjudicatari i/o els empresaris o professionals subcontractats per al compliment d'aquest contracte, subscriuran a càrrec seu, amb la conformitat prèvia de la Comissió de seguiment i control del contracte, les pòlisses d'assegurança corresponents que garanteixin, com a mínim, els riscos següents:

- (i) Responsabilitat derivada de la redacció dels projectes.
- (ii) Tot risc Construcció.
- (iii) 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, de manera que, en el cas de sinistre, les indemnitzacions procedents s'aplicaran íntegrament a la seva reconstrucció i reparació.
- (iv) La gestió integral de l'edifici.
- (v) Responsabilitat civil pels danys causats a tercers abans, durant i després de la construcció de l'edifici, derivats de l'estat i l'ocupació de l'immoble, del funcionament de les instal·lacions i serveis i, si és el cas, del desenvolupament dels serveis que s'hi prestin, i ha de quedar assegurat en tot moment qualsevol dany que es pugui causar a tercers.

A aquest efecte, s'ha d'incloure a la pòlissa una clàusula especial per declarar com a beneficiàries les Administracions Públiques propietàries del sòl en el cas de sinistre en la part proporcional al temps transcorregut respecte del termini total del dret. Les dites administracions reintegraran, si és el cas, al superficiari, les quantitats percebudes com a indemnització, a mesura i en la proporció que faci les obres de reconstrucció.

3.5. Garanties

a) Garantia provisional

És requisit necessari per acudir a la licitació acreditar la constitució prèvia d'una garantia provisional equivalent al 2% del valor de la parcel·la. El valor de la parcel·la és de 9.090.000 d'euros.

La garantia provisional resulta necessària per respondre del manteniment de les ofertes dels licitadors fins a l'adjudicació del contracte i per raó de la urgència i la importància de l'adjudicació del contracte per al desenvolupament del Campus Interuniversitari Diagonal-Besòs.

La garantia provisional es constituirà mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 de la LCSP.

La garantia provisional s'extingirà automàticament i serà retornada als licitadors immediatament després de l'adjudicació del contracte. En tot cas, la garantia serà retinguda a l'adjudicatari fins que procedeixi a la constitució de la garantia definitiva i requisada a les empreses que retirin injustificadament la seva proposta abans de l'adjudicació.

b) Garantia definitiva

L'adjudicatari està obligat a constituir una garantia definitiva per import del 3% del valor de la parcel·la, més el 3% del pressupost que figuri a l'avantprojecte que l'adjudicatari hagi presentat a licitació en el sobre núm. 2.

La garantia definitiva es constituirà, a disposició de l'òrgan de contractació, mitjançant qualsevol de les formes previstes a l'article 108.1 de la LCSP. En el cas que la garantia definitiva es constitueixi mitjançant aval s'ha de constituir d'acord amb el model que figura a l'Annex núm. 5.

La garantia definitiva es reajustarà al pressupost que figuri en el projecte executiu que redacti l'adjudicatari, un cop aquest hagi estat aprovat per la Comissió de seguiment.

La garantia definitiva corresponent al 3% del pressupost que figuri a l'avantprojecte que l'adjudicatari hagi presentat a licitació en el sobre núm. 2, respondrà de la correcta execució de les obres. La devolució o cancel·lació d'aquesta garantia definitiva es realitzarà una vegada finalitzat el termini de garantia de les obres, que es fixa en 2 anys des de la declaració d'obra nova de l'edifici i inscripció en el Registre de la Propietat.

3.6. Comissió de seguiment i control

Es crearà una comissió de seguiment i control de l'execució de les diverses fases del contracte, amb la finalitat de constituir un òrgan de coordinació i de participació, amb capacitat decisòria i que tindrà com a principal objectiu la de vetllar pel correcte compliment de les determinacions del contracte per part de l'adjudicatari.

La Comissió estarà formada per un representant de cadascuna de les Administracions Públiques propietàries del sòl, un del CCIDB i un altre del

superficiari, que es nomenaran mitjançant resolució del CCIDB a proposta de les dites entitats. Els membres de la Comissió designaran un president que, davant les discrepàncies que puguin sorgir en les seves sessions, tindrà vot de qualitat en cas d'empat.

La Comissió es reunirà, com a mínim, 4 cops a l'any durant la fase de redacció dels projectes i de construcció i 2 vegades a l'any durant la fase d'exploració de l'edifici.

3.7. Obligacions del superficiari

Són obligacions del superficiari:

- a) En el termini de quatre (4) mesos, des de la data de l'adjudicació del dret de superfície, redactar i lliurar a la Comissió de seguiment i control el projecte bàsic de l'edifici, que respondrà a les característiques previstes en l'avantprojecte presentat.
- b) En el termini de quinze (15) dies des de l'aprovació del projecte bàsic per part de la Comissió de seguiment i control, sol·licitar la llicència municipal d'obres a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs.
- c) L'adjudicatari ha d'adaptar i modificar, si és el cas, el projecte bàsic en tot allò que calgui per obtenir la llicència municipal d'obres.
- d) En el termini de quatre (4) mesos des de l'obtenció de la llicència municipal d'obres, presentar a la Comissió de seguiment i control el projecte executiu auditat per una empresa de control homologada i degudament visat pel Col·legi professional corresponent.
- e) En el termini de quinze (15) dies des de l'aprovació del projecte executiu per part de la Comissió de seguiment i control, l'adjudicatari l'ha de lliurar a l'Ajuntament de Sant Adrià de Besòs per tal de retirar la llicència d'obres.
- f) En el termini de quinze (15) dies des de la disponibilitat de la llicència municipal d'obres, convocar la Comissió de seguiment i control per tal d'estendre acta de replanteig de l'edifici, per a l'inici de les obres.
- g) En el termini màxim de vint-i-set (27) mesos des de l'inici de les obres:
 - (i) Executar les obres de construcció de l'edifici d'acord amb el projecte executiu i la llicència municipal, i també urbanitzar la zona verda adjacent i l'espai perimetral de l'edifici segons el que preveu la clàusula 2.3 del Plec de prescripcions tècniques.
 - (ii) Obtenir tots els permisos necessaris per tal de posar en funcionament l'edifici, referits a l'edificació, les instal·lacions mecàniques i industrials, energètiques, les connexions de serveis, etc.

(iii) Convocar la Comissió de seguiment i control per tal d'estendre acta de finalització de les obres de l'edifici, a la qual s'adjuntarà el corresponent document *as built*.

h) En el termini màxim de tres (3) mesos des de la finalització de la construcció de l'edifici:

(i) Assumir la gestió, l'operació i el subministrament dels serveis energètics, d'aigua, de manteniment integral, de neteja i de control i de gerència de l'edifici.

(ii) Procedir a la declaració d'obra nova de l'edifici i inscriure-la al Registre de la Propietat un cop finalitzada l'obra. En el cas que s'hagi optat per fer una declaració d'obra nova en construcció de l'edifici una vegada obtinguda la llicència d'obres corresponent, ha de deixar constància als Registres de la Propietat corresponents de la finalització de l'edifici d'acord amb la normativa aplicable.

i) Explotar els espais de l'immoble en règim d'arrendament o altre mecanisme de cessió d'ús o d'ocupació admissible en dret, a petites i mitjanes empreses que impulsin iniciatives relacionades amb la docència, la recerca i la transferència tecnològica, en els termes previstos en la seva oferta.

j) Satisfer totes les despeses que comporti la realització de les obres i la gestió posterior de l'edifici, que aniran a càrrec del superficiari, amb indemnitat completa per al CCIDB i els propietaris del sòl, incloses les relatives al trasllat, modificació o reposició de qualsevol instal·lació de serveis i subministraments, com, també totes les reinversions que siguin necessàries per al temps de vida dels equips i instal·lacions de l'edifici, durant la vigència del dret de superfície, en els termes del Pla de manteniment presentat amb l'oferta.

k) Assumir les obres relatives a les modificacions o desviacions que s'hagin d'introduir en els serveis públics existents en el sòl o subsòl, com conduccions elèctriques, telefòniques, enllumenat públic, clavegueram i altres canalitzacions i serveis afectats per les obres, com també el trasllat de l'arbrat o de qualsevol instal·lació autoritzada i les dels elements urbans a instal·lar.

l) Mantenir en perfecte estat de conservació, seguretat, higiene i neteja l'espai i les seves instal·lacions prenent cura del seu exterior i interior, efectuant les reparacions que siguin necessàries, d'acord amb el que es preveu en el Pla de manteniment.

m) Ajustar-se a les directrius del CCIDB o del gestor de control extern que aquest designi i, a aquest efecte, permetre que, en qualsevol moment, pugui inspeccionar l'estat de conservació de l'immoble i totes les seves instal·lacions, com també qualsevol documentació pública o privada sobre l'explotació del servei, i facilitar les dades sobre la gestió i el funcionament de l'edifici que se li requereixi, complint les disposicions i les instruccions que pugui dictar el CCIDB sobre això, que podrà efectuar les inspeccions i les verificacions que consideri convenientes.

n) Complir en tot moment les normes legals i reglamentàries de qualsevol naturalesa que siguin aplicables a la instal·lació, tramitació documental, pagament

d'impostos i tributs, posada en funcionament, conservació i seguretat, i obtenir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents.

o) Donar compliment a les condicions especials d'execució de caràcter social i als compromisos assumits per l'adjudicatari en relació amb el foment de l'ocupació de persones amb dificultats d'inserció en el mercat laboral, com també a les mesures d'impuls de la contractació socialment responsable segons resulti de la seva oferta.

p) Complir les instruccions i indicacions d'altres organismes públics competents en relació amb les qüestions objecte de la seva competència.

q) Abonar el cànon inicial i el cànon anual fix en la forma i els terminis establerts en aquest Plec.

r) Satisfer els impostos, les taxes i els tributs de qualsevol naturalesa que corresponguin legalment per raó de la titularitat del dret de superfície, per la realització de les obres i l'explotació de les activitats econòmiques que s'hi desenvolupin, inclòs l'Impost sobre Béns Immobles corresponent al sòl.

s) Complir les disposicions de les ordenances municipals, i suportar totes les servituds que li imposi l'Administració municipal o autonòmica per causes d'interès públic.

t) Formalitzar i mantenir en vigor durant tota la vigència del dret de superfície les pòlisses d'assegurança previstes en la clàusula 3.4, excepte la de redacció del projecte i la de tot risc en construcció.

u) Complir el que disposa la legislació laboral, en tots els seus aspectes, inclosos els de previsió i seguretat social que, en cada moment, estiguin en vigor, sense que el personal contractat tingui cap relació laboral amb el CCIDB o les Administracions Públiques propietàries del sòl, i el superficiari es farà càrrec del personal esmentat en finalitzar la vigència del dret.

v) Obtenir les llicències i els permisos municipals, autonòmics o estatals per a l'exercici de totes i cadascuna de les actuacions previstes.

w) Disposar en tot moment dels mitjans materials i del personal suficient i tècnicament qualificat per portar a terme una prestació de servei satisfactòria.

x) Col·locar, a càrrec seu, cartells informatius de l'obra, seguint els models i les instruccions que li indiqui el CCIDB a aquest efecte. El superficiari resta obligat a realitzar a càrrec seu, si així ho sol·licita el CCIDB, un reportatge fotogràfic mensual sobre les obres, com també les fotografies que li puguin ser exigides durant l'execució de l'obra.

L'adjudicatari també està obligat a instal·lar a càrrec seu les senyalitzacions precises per indicar l'accés a l'obra, les senyalitzacions de circulació a la zona que ocupen les obres, com també les dels punts de possibles perills a causa de l'execució de l'obra, tant a la mateixa zona de l'obra com a les zones limítrofes o immediacions.

y) Assumir la part proporcional dels costos de manteniment dels espais comuns del Campus.

z) Complir qualsevol altra obligació a càrrec seu provenint d'aquest Plec, del Plec de prescripcions tècniques i de les normes legals i reglamentàries aplicables en cada moment.

3.8. Drets del superficiari

Són drets del superficiari:

a) Ocupar i utilitzar el terreny objecte del dret de superfície, la possessió pacífica del qual el CCIDB i les Administracions Públiques titulars del sòl li han de garantir contra qualsevol perturbació que se li pugui causar de fet o de dret.

b) Explotar l'edifici construït en els termes previstos en les determinacions d'aquest Plec, en les del Plec de prescripcions tècniques i en la seva oferta.

c) Percebre la contraprestació corresponent a les rendes per a l'arrendament, o altres mecanismes de cessió d'ús o d'ocupació admissibles en dret, dels espais de l'edifici.

d) Concertar amb tercers la realització de part o la totalitat de les diferents prestacions que són objecte d'aquest contracte en cadascuna de les seves fases, complint els requisits següents:

(i) En tot cas, prèviament a la seva formalització, ha de posar en coneixement, per escrit, de la Comissió de seguiment i control, per a la seva conformitat, el/s subcontracte/s que ha de signar, amb indicació de les parts que han de dur a terme el(s) subcontractista(tes).

(ii) No podrà concertar subcontractes amb persones inhabilitades per a contractar o compreses en causa de prohibició de contractar.

e) Hipotecar el dret o, en general, gravar-lo, amb el consentiment previ i exprés del CCIDB i dels propietaris públics del sòl. En el cas d'execució hipotecària, el nou titular ha de complir tots i cadascun dels requisits que estableixen aquest Plec, el de prescripcions tècniques i l'ordenament jurídic d'aplicació i s'ha de comprometre a complir les obligacions derivades d'aquest dret.

f) Qualsevol altre dret que es derivi d'aquest Plec de clàusules i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

3.9. Drets i prerrogatives del CCIDB

El CCIDB té les facultats següents:

a) Pot desistir i deixar sense efecte aquest expedient de licitació abans de l'adjudicació. En aquest cas, indemnitzarà els licitadors per l'import de les despeses acreditades per concórrer a aquesta licitació.

b) Fiscalitzar el compliment de les diverses obligacions de l'adjudicatari en totes i cadascuna de les seves fases i, en particular:

(i) Inspeccionar en qualsevol moment l'execució de les obres i instal·lacions per tal de comprovar si s'ajusten al projecte corresponent i a la qualitat exigible pel que fa als materials i elements constructius i dictar, si és el cas, les disposicions oportunes per al bon funcionament i seguretat de la instal·lació.

(ii) Verificar la documentació del superficiari respecte de les obligacions administratives, mercantils, laborals i tributàries que es refereixin a les finalitats previstes en aquest Plec i exigir-ne còpia; a aquest efecte, si al primer requeriment no es compleixen aquestes obligacions, l'adjudicatari autoritza el CCIDB a requerir informació i a obtenir-ne documentació o còpia, o a demanar certificació completa o parcial a qualsevol administració, registre o funcionari públic.

(iii) Imposar a l'adjudicatari les correccions i les sancions pertinents per raó de les infraccions comeses.

c) Els altres drets resultants d'aquestes clàusules, del Plec de prescripcions tècniques i de la normativa aplicable.

3.10. Relacions amb tercers

Els contractes que el superficiari concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran, en cap cas, font d'obligacions per al CCIDB o les Administracions Públiques propietàries del sòl.

En els contractes de qualsevol classe que el superficiari formalitzi amb tercers ha de figurar, com a clàusula expressa, que aquests no adquireixen drets de cap mena respecte del CCIDB o les Administracions Públiques propietàries del sòl. Hi ha de constar, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície.

En aquest marc de la contractació amb tercers, l'encàrrec o transferència de determinades activitats a altres persones o entitats no comporta de cap manera la transmissió total o parcial de la seva condició de titular del dret de superfície ni l'alteració de la relació jurídica entre el CCIDB o les Administracions Públiques titulars del sòl i el superficiari, la qual garantirà, en tot moment, la gestió unitària de l'edifici.

En els contractes laborals que se subscriuguin per a l'explotació de l'edifici s'ha de fer constar expressament que la reversió de les instal·lacions no implica la successió d'empresa prevista a l'Estatut dels Treballadors.

3.11. Despeses

Van a càrrec del superficiari les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de l'atorgament del dret de superfície, de la seva

formalització en escriptura pública i de la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

L'adjudicatari també ha d'assumir l'import de tots els anuncis de la informació pública i de la licitació apareguts en els diaris oficials.

4. EXTINCIÓ I REVERSIÓ

4.1. Causes d'extinció

El dret de superfície s'extingirà en els casos següents:

- a) Pel transcurs del termini fixat.
- b) Pel mutu acord entre les parts.
- c) La no-posada en funcionament de l'edifici en el termini màxim de quaranta (40) mesos des de la data d'adjudicació, que es podrà prorrogar fins un màxim de dos (2) mesos, si hi ha causa justificada, sens perjudici del que disposa la clàusula 5.1 d'aquest Plec. Es considerarà que l'edifici s'ha posat en funcionament si disposa de les autoritzacions administratives necessàries per a iniciar l'explotació del mateix.
- d) L'incompliment d'alguna de les obligacions que assumeix el superficiari d'acord amb aquest Plec i el Plec de prescripcions tècniques. En tots els casos d'incompliment, cal donar audiència al superficiari i concedir-li un termini adient per esmenar les deficiències o superar la situació infractora, transcorregut el qual sense que s'hagi superat la infracció, el CCIDB podrà resoldre el dret de superfície. En particular, es consideren motius d'extinció del contracte:
 - (i) La no-formalització del dret dins els terminis establerts.
 - (ii) L'incompliment de les obligacions relatives a l'obtenció dels permisos i a la realització i finalització de la construcció dins el termini assenyalat.
 - (iii) La manca de prestació de les garanties corresponents.
 - (iv) L'incompliment reiterat de l'obligació relativa al pagament del cànon.
 - (v) L'incompliment greu i reiterat de les obligacions relatives a la conservació i manteniment de l'edifici i a la gestió, operació i subministrament integral de serveis.
 - (vi) La modificació de la finalitat específica que motiva la constitució del dret o la seva transmissió a tercers o el seu gravamen, sense el consentiment previ i exprés del CCIDB.
 - (vii) L'ús dels espais i les instal·lacions amb qualsevol destinació no prevista en el present Plec, així com el no-ús dels espais i les instal·lacions durant un període

continuat de més de sis (6) mesos i sense causa justificada. S'entendrà per no-ús una ocupació dels espais i les instal·lacions inferior al 15% de la superfície útil de l'edifici.

e) La resolució acordada per les Administracions Públiques titulars del sòl per causa d'interès públic sobrevingut, amb l'oportuna notificació prèvia al superficiari amb una anticipació mínima de sis (6) mesos. En aquest cas, es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.

f) Les altres causes d'extinció que resultin de la legislació aplicable.

4.2. Efectes de l'extinció

En extingir-se per qualsevol causa el dret de superfície, revertirà a favor de les Administracions Públiques titulars del sòl la plena propietat de totes les edificacions i instal·lacions en proporció al percentatge de titularitat indivisa que tenen sobre la propietat del sòl, que es lliurarà en perfecte estat de conservació i lliure de qualsevol càrrega i gravamen, sense que s'hagi de satisfer al superficiari indemnització o compensació de qualsevol classe, llevat del cas que preveu la clàusula anterior i sens perjudici del que procedeixi legalment.

L'extinció del dret de superfície pel venciment del seu termini, donarà lloc, de forma automàtica, a la de tota la classe de drets reals o personals, constituïts per la superficiària, encara que hagin estat autoritzats pel CCIDB.

Si el superficiari no lliura voluntàriament la possessió de l'immoble, les Administracions Públiques propietàries del sòl podran recuperar-la per ells mateixos, seguint els tràmits de desnonament administratiu que regula el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, amb les despeses corresponents a càrrec del superficiari. El desnonament inclourà, si és el cas, la retirada de totes les instal·lacions i els materials que hauria de retirar el superficiari, i aquestes despeses també aniran a càrrec seu.

En tot cas, van a càrrec del superficiari les despeses professionals, notarials i registrals, com també tot tipus de taxa, impost, aranzel o altre concepte que, si és el cas, es meritin com a conseqüència de la inscripció al Registre de la Propietat per la reversió de la propietat de l'edifici a favor de les Administracions Públiques titulars del sòl, amb total indemnitat per a aquestes darreres.

4.3. Reversió de l'obra a la finalització del dret de superfície i acta de recepció

Amb anterioritat a la finalització del termini del dret de superfície, el CCIDB i els propietaris públics del sòl, mitjançant els seus òrgans competents, adoptarà les mesures oportunes per comprovar l'estat de conservació i ús de les obres, així com dels béns i instal·lacions.

Totes les instal·lacions i els elements de construcció que formin part de l'edifici passaran a ser propietat de les Administracions Públiques concedents en proporció

al percentatge que els correspongui sobre la propietat del sòl. L'immoble revertirà lliure de càrregues i gravàmens i en perfecte estat de conservació i funcionament, sense que procedeixi abonar cap quantitat al superficiari per la reversió.

A aquest efecte i un any abans de la data en què hagi de concloure el dret de superfície, el CCIDB designarà un tècnic que vigilarà l'estat de conservació de l'immoble, i informarà sobre les reposicions o les reparacions necessàries per mantenir-lo en les condicions previstes.

Extingit el dret de superfície, el superficiari ha de lliurar als propietaris públics del sòl les obres i els béns i instal·lacions precisos per a la seva explotació, que ha de quedar reflectit a l'acta de recepció.

L'acte de lliurament serà comunicat, quan resulti preceptiu, a la intervenció de les Administracions titulars del sòl i del CCIDB, a l'efecte de la seva assistència potestativa a aquest.

Si les obres, els béns i les instal·lacions existents a la parcel·la es troben en bon estat i d'acord amb les prescripcions previstes, les Administracions públiques titulars del sòl les donaran per rebudes, i s'estendrà acta corresponent que haurà de ser signada per les persones concurrents a la recepció.

Si les obres, els béns i les instal·lacions no es troben en estat de ser rebuts, es farà constar així a l'acta i s'assenyalarà un termini al superficiari per tal d'esmenar els defectes detectats, transcorregut el qual, se'n farà una nova comprovació.

4.4. Obres inacabades

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de la no-realització o finalització de les obres de construcció, el superficiari s'obliga a aplicar a càrrec seu les mesures que el CCIDB determini per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers, al CCIDB o a les Administracions Públiques propietàries del sòl.

Això serà sens perjudici de la reversió prevista en la condició anterior per a tots els casos d'extinció contractual.

5. INCOMPLIMENTS I PENALITZACIONS

5.1. Indemnització de danys i perjudicis

El superficiari ha de rescabalar al CCIDB i/o als propietaris del sòl pels danys i indemnitzar-los pels perjudicis derivats de dol o negligència en el compliment de les obligacions resultants de l'adjudicació.

En aquests supòsits, la indemnització es determinarà pel CCIDB en raó dels perjudicis causats, amb audiència prèvia del contractista i sens perjudici de l'acció penal que procedeixi si és el cas.

5.2. Penalitzacions en cas d'incompliment del contracte

En els supòsits d'incompliment de les obligacions assumides pel superficiari, el CCIDB pot compel·lir-lo al compliment del contracte, amb imposició de penalitzacions, o acordar-ne la resolució.

5.3. Tipologia dels incompliments contractuals

L'incompliment o compliment defectuós de les obligacions contractuals per part del superficiari donarà lloc a la imposició de penalitzacions.

Es consideraran incompliments molt greus:

- a) L'incompliment de les obligacions contractuals essencials previstes en aquest Plec.
- b) L'incompliment del termini d'inici de l'execució de les obres.
- c) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte quan produeixi un perjudici greu.
- d) La paralització total i absoluta de l'execució de les obres per causes imputables al superficiari.
- e) La resistència als requeriments efectuats pel CCIDB, o la seva inobservança, quan produeixi un perjudici molt greu a l'execució del contracte.
- f) No abonar el cànon inicial o els cànons anuals derivats del dret de superfície en els terminis que s'indiquen en aquest Plec.
- g) La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents dels previstos en el projecte, els plecs i l'oferta del superficiari, si és el cas, quan produeixi un perjudici greu a l'execució del contracte.
- h) Alterar la destinació de les edificacions objecte del contracte a altres usos dels fixats en aquest Plec.
- i) El falsejament de la informació facilitada pel superficiari al CCIDB.
- j) Les actuacions que, per acció o omissió, generen riscos greus en el medi ambient d'acord amb la legislació vigent.
- k) L'incompliment molt greu de les prescripcions relatives a la subcontractació, si és el cas.
- l) L'incompliment molt greu de les prescripcions sobre qualitat de les obres.
- m) La reincidència en la comissió d'infraccions greus.
- n) La no-correspondència entre l'obra i el projecte autoritzat.

Es consideraran incompliments greus:

- a) La resistència als requeriments efectuats pel CCIDB, o la seva inobservança.
- b) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte quan no constitueixi falta molt greu.
- c) No subscriure les pòlisses d'assegurança exigides en els plecs, subscriure-les en condicions diferents de les estipulades o no abonar els rebuts de les pòlisses d'assegurança al seu venciment.
- d) No atendre els requeriments, ni acatar les resolucions que adoptin els òrgans del CCIDB.

- e) L'incompliment de les obligacions laborals i de Seguretat Social del personal al servei del superficiari, com també les que siguin exigides per qualsevol Administració Pública per al desenvolupament de les activitats objecte del present contracte.
- f) L'incompliment de les obligacions establertes en el contracte quan no constitueixi falta molt greu.
- g) La utilització de sistemes de treball, elements, materials, màquines o personal diferents dels previstos en el projecte, en els plecs i en les ofertes del superficiari, si és el cas, quan no constitueixi falta molt greu.
- h) La inobservança de requisits d'ordre formal establerts en aquest plec i en les disposicions d'aplicació per a l'execució de les obres.
- i) L'incompliment de les prescripcions sobre comunicació de les obres.
- j) L'incompliment, que no constitueixi falta molt greu, de les obligacions derivades de la normativa general sobre prevenció de riscos laborals i en especial, de les del pla de seguretat i salut en les obres.
- k) L'incompliment, que no constitueixi infracció molt greu, de les prescripcions sobre qualitat de les obres.
- l) La reincidència en la comissió d'infraccions lleus.

Es consideraran incompliments lleus:

- a) L'incompliment de l'execució parcial de les prestacions definides en el contracte quan no constitueixi infracció greu.
- b) L'incompliment de les prescripcions sobre qualitat de les obres que no comporti riscos per a les persones i/o els béns.
- c) Manca de neteja en qualsevol de les instal·lacions.
- d) La negligència en el compliment dels deures d'ús, manteniment i conservació de l'obra o la interrupció injustificada total o parcial de la seva utilització.
- e) L'omissió de dades o el retard en el seu lliurament quan sigui requerit pel CCIDB.
- f) La no materialització dels preacords subscrits amb tercers interessats en l'arrendament d'espais d'oficines o treball *coworking*, previstos a la clàusula 2.4.3.c) del present Plec inclosos a la proposta de l'adjudicatari, sempre i quan no aportin acords alternatius d'arrendament amb altres tercers interessats en el mateix percentatge d'ocupació ofertat.
- g) Qualsevol que, a judici del CCIDB, mereixi aquesta condició, per denúncies presentades pels particulars o derivada de la inspecció administrativa.

5.4. Penalitzacions

Independentment del rescabament per danys i perjudicis, en el cas d'incompliment que no produeixi resolució del contracte, el CCIDB pot imposar al superficiari les penalitzacions següents, graduades en atenció al grau de perjudici, perillositat i/o reiteració:

- a) Incompliments lleus: penalització de fins a un 5% de l'import consignat al pressupost d'execució material.
- b) Incompliments greus: penalització de fins a un 10% de l'esmentat import.

c) Incompliments molt greus: penalització de fins a un 20 % de l'esmentat import.

5.5. Demora en la posada en funcionament de l'edifici

En el cas que l'adjudicatari no finalitzi la construcció de l'edifici completament acabat dins el termini màxim establert a les clàusules 3.7 i 4.1 del present Plec, el CCIDB pot exigir una penalització de mil (1.000) euros per cada dia de retard.

5.6. Procediment per a la imposició de penalitzacions

La imposició de penalitzacions exigirà la instrucció d'un expedient contradictori. En la tramitació d'aquest expedient es donarà audiència a l'adjudicatari perquè pugui formular al·legacions i l'òrgan de contractació resoldrà.

La tramitació d'aquest expedient es regirà, en el que no s'estableix en aquest plec, per les disposicions de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic de les Administracions Públiques.

5.7. Reintegrament de les penalitzacions

L'import de les penalitzacions previstes en els apartats anteriors es farà efectiu amb càrrec a les garanties contractuals constituïdes pel superficiari, sense perjudici que es pugui efectuar mitjançant liquidació practicada pel CCIDB.

6. INTERPRETACIÓ I JURISDICCIÓ

El CCIDB, a través dels seus òrgans competents, té la facultat de resoldre totes les qüestions que sorgeixin durant la seva vigència sobre la interpretació, modificació, efectes i extinció, dins els límits i d'acord amb els requisits establerts a la Llei.

La jurisdicció civil de la ciutat de Barcelona serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte als efectes, el compliment i l'extinció del contracte. No obstant això, es consideren actes jurídics separables els que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació del contracte i, en conseqüència, aquests podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora.

ANNEX 1: IDENTIFICACIÓ DE LA FINCA

I.- DESCRIPCIÓ:

Urbana. Porció de terreny amb forma de trapezi, situada a San Adrià de Besòs. Té una superfície total de mil quatre-cents u metres quadrats amb cinquanta-un decímetres quadrats (1401,51 m²), dels que mil quaranta dos metres quadrats (1.042,00 m²), estan destinats a l'edificació i tres-cents cinquanta-nou metres quadrats amb cinquanta-un decímetres quadrats (359,51 m²), a zona verda. La parcel·la llinda al Nord-oest, en una línia de 14,63 m, amb el carrer de Eduard Maristany, finca resultant V1 del projecte de reparcel·lació; al Nord-est, en una línia de 54,81 m amb el Parc del Campus, parcel·la resultant P1 del projecte de reparcel·lació; al Sud-est, en una línia de 36,81 m i al Sud-oest, en una línia de 54,08 m amb la verda comuna, parcel·la resultant P2 del projecte de reparcel·lació.

II.- INSCRIPCIÓ:

Inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Santa Coloma de Gramanet, finca núm. 21.580, obrant al foli 30, del tom 1.955 de l'arxiu, llibre 597 de la secció de Sant Adrià de Besòs, inscripció primera practicada en data 3 de desembre de 2009..

III.- PROPIETARIS I TÍTOL D'ADQUISICIÓ:

La referida finca pertany i consta actualment inscrita, per parts indivises, en quant a la participació de vuit enters tres-cents catorze mil·lèsimes per cent a favor de l'AJUNTAMENT DE BARCELONA, en quant a la participació d'un enter cinquanta-vuit mil·lèsimes per cent a favor de l'AJUNTAMENT DE SANT ADRIÀ DE BESÒS, en quant a la participació de cinquanta-quatre enters dos-cents mil·lèsimes per cent a favor del CONSELL COMARCAL DEL BACELONÈS, en quant a la participació de vint-i-dos enters vuitanta mil·lèsimes per cent a favor de l'ENTITAT METROPOLITANA DEL TRANSPORT (avui ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA), en quant a la participació de quatre enters tres-cents quaranta-vuit mil·lèsimes per cent a favor de REYAL URBIS, S.A. (avui CONSORCI DE LA ZONA FRANCA) i en quant a la restant participació de deu enters per cent a favor del CONSORCI DEL BESÒS, en mèrits del projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda).

IV.- REFERÈNCIA CADASTRAL:

5253119DF3855A0001BA

V.- QUALIFICACIÓ I APROFITAMENT URBANÍSTIC:

Finca qualificada pel planejament urbanístic de 22LT (Zona d'activitat econòmica), amb una superfície de sostre edificable de set mil tres-cents vint-i-cinc metres quadrats (7.325 m²).

VI.- CÀRREGUES:

Afectada amb caràcter real al pagament del saldo del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació i posteriorment, al saldo definitiu corresponent.

ANNEX 2: MODEL DECLARACIÓ RESPONSABLE

El senyor/a, amb DNI núm., en nom propi / en nom i representació de de la qual actua en qualitat de (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), segons escriptura pública atorgada davant el Notari de (lloc), senyor, en data i número de protocol, declara sota la seva responsabilitat, com a empresa licitadora del contracte, el següent:

a) Que està facultat/ada per contractar amb l'Administració Pública, ja que té la capacitat d'obrar i la solvència requerida i no es troba compresa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014. Que es compromet, en aquest sentit, a aportar tota la documentació acreditativa del compliment dels requisits esmentats en cas de resultar adjudicatari del contracte licitat.

b) Que està al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, de conformitat amb el que estableixen els articles 13 i 14 del Reglament general de la Llei de contractes de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

c) Que l'empresa compleix tots els requisits i obligacions exigides per la normativa vigent pel seu funcionament legal.

d) Que la informació i documents aportats en tots els sobres són de contingut absolutament cert.

e) Que autoritza a l'òrgan de contractació a obtenir directament dels òrgans administratius competents les dades o documents registrals i els relatius a les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social que es requereixin per procedir, si s'escau, a l'adjudicació del contracte.

f) Que l'adreça de correu electrònic on rebre les comunicacions en el procés de contractació i, si escau, d'execució del contracte és (indicar adreça de correu electrònic).

g) Que com a signant d'aquesta declaració té capacitat suficient, en la representació amb la qual actua, per comparèixer i signar aquesta declaració i la resta de documentació requerida per contractar, inclosa l'oferta econòmica.

I perquè consti així als efectes legals oportuns, signo la present declaració responsable.

(Lloc, data i signatura del licitador)

ANNEX 3: MODEL PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El senyor/a, amb DNI núm., en nom propi / en nom i representació de de la qual actua en qualitat de (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), segons escriptura pública atorgada davant el Notari de (lloc), senyor, en data i número de protocol, assabentat/da de les condicions exigides per optar a l'adjudicació per concurs públic d'un dret de superfície sobre la parcel·la resultant "E" del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda), per a la construcció i explotació d'un edifici destinat a oficines per a petites i mitjanes empreses i espais de treball coworking, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-Besòs, es **COMPROMET** a l'execució del contracte amb estricta subjecció al que estableixen els Plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques, de conformitat amb la següent oferta econòmica:

a) Satisfer un **cànon inicial** de euros (*l'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres*), més l'IVA corresponent en la quantia de euros, (*l'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres*).

b) Satisfer un **cànon anual fix** durant tota la vigència del dret de superfície de euros (*l'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres*), més l'IVA corresponent en la quantia de euros, (*l'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres*).

(Lloc, data i signatura del licitador)

ANNEX 4: MODEL DE COMPROMÍS D'ECONOMIA SOCIAL

El senyor/a, amb DNI núm., en nom propi / en nom i representació de de la qual actua en qualitat de (administrador únic, solidari o mancomunat o apoderat solidari o mancomunat), segons escriptura pública atorgada davant el Notari de (lloc), senyor, en data i número de protocol, declara sota la seva responsabilitat, com a empresa licitadora del contracte, el següent:

Que d'acord amb el que disposa el punt 2.4.3 b), declaro tenir un compromís de subcontractació on es fa constar que el servei de:

serà prestat, en el cas que sigui atorgada la licitació a l'empresa que represento, per l'empresa:

S'adjunta el compromís signat per les dues parts.

Lloc, data, signatura del licitador i signatura del contractista

ANNEX 5: MODEL D'AVAL PER A LA GARANTIA DEFINITIVA

..... (ENTITAT AVALISTA)

AVALA

Solidàriament (AVALAT)
davant del CONSORCI DEL CAMPUS INTERUNIVERSITARI DIAGONAL-BESÒS i fins
a la quantia màxima de
euros (*l'import s'haurà d'expressar en lletres i xifres*), en concepte de garantia
definitiva a fi de garantir les obligacions derivades del contacte de constitució d'un
dret de superfície sobre la parcel·la resultant "E" del Projecte de reparcel·lació del
Pla de millora urbana del sector C-4 (Taulat-Ronda), per a la construcció i
explotació d'un edifici destinat a oficines per a petites i mitjanes empreses i
espais de treball coworking, relacionades amb l'activitat del Campus Diagonal-
Besòs.

El present aval s'atorga solidàriament respecte a l'obligat principal, amb renúncia
expressa als beneficis d'excussió, ordre i divisió, i amb compromís de pagament
al primer requeriment del CONSORCI DEL CAMPUS INTERUNIVERSITARI
DIAGONAL-BESÒS.

Aquest aval tindrà validesa mentre el CONSORCI DEL CAMPUS
INTERUNIVERSITARI DIAGONAL-BESÒS no autoritzi la seva cancel·lació.

El present aval s'ha inscrit en data en el Registre Especial d'Avalls amb el
número

(Lloc, data i signatura)

(L'aval haurà d'estar intervingut notarialment)