

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC
ADMINISTRATIVES- PARTICULARS QUE REGIRAN LA
LICITACIÓ CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE
SUPERFÍCIE EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (
FINCA REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ ,
GESTIÓ I EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN
HOTEL DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I 200 HABITACIONS A
LA REFERIDA FINCA**

vimed
empresas municipales de viladecans

CODI PROJECTE

077.FP14.016

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



PODER ADJUDICADOR: SPM VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L.
www.vigem.cat
CONTRACTE: ALIENACIÓ DRET DE SUPERFÍCIE
MODALITAT D'ADJUDICACIÓ PROCEDIMENT OBERT
TRAMITACIÓ: ORDINÀRIA
EMPLAÇAMENT: VILADECANS

**QUADRE-RESUM DE CARACTERÍSTIQUES DEL PLEC DE CLÀUSULES ADMINSTRATIVES
PARTICULARS**

OBJECTE: Licitació que pretén adjudicar l'alienació d'un **dret del superfície existent a la finca registral 42.938 amb la finalitat i obligació vinculada de** procedir a la construcció, gestió i explotació per part de l'adjudicatari i/o explotador proposat d'un hotel de categoria mínima 4 estrelles.

EMPLAÇAMENT: VILADECANS

A.- PRESSUPOST DEL CONTRACTE: El preu mínim de **4.258.702.80.-€** (IVA exclòs) a abonar per l'adjudicatari a VIMED com a contraprestació a l'alienació del dret de superfície existent sobre la finca registral 42.938 per a la construcció i explotació de l'hotel durant el termini màxim fins exhaurir la vigència del dret constituït per 99 anys en data 22.09.04

**B.- TERMINI TOTAL D'EXECUCIÓ
ACTUACIONS I TERMINI
DE DRET DE SUPERFÍCIE:** El termini màxim per a la **redacció i presentació dels projectes d'edificació** i iniciar l'explotació de l'equipament són els que es determinen en el PPT

La durada del dret de superfície objecte d'alienació serà fins **21 de setembre de 2103**; data aquesta en el que els bens hauran de revertir a l'Ajuntament de Viladecans, en els termes establerts en els Plecs i en la normativa vigent d'aplicació.

L'adjudicatari haurà d'acomplir amb els terminis de redacció de projectes, execució d'obres i construcció de l'edificació i inici d'explotació que es fixen en els plecs.

C.- GARANTIA PROVISIONAL: **No cal**

D.- GARANTIA DEFINITIVA: **5% de preu d'adjudicació** (aval, certificat de caució o en efectiu)
Intervinguda per Notari

E.- TERMINI DE GARANTIA: **5 anys des de signatura de contracte.**

F.- REVISIÓ DE PREUS: No

G.- TIPUS DE CONTRACTE: PRIVAT

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- H.- SOLVÈNCIA REQUERIDA: Serà la que s'estableix als Plecs. S'estableixen solvències específiques :
- És requisit necessari de solvència, adjuntar a la documentació de la licitació, a banda de la documentació i solvència requerida al licitador, el compromís de l'operador proposat per a l'explotació de l'hotel En aquest compromís signat haurà de constar de forma clara i expressa, el compromís del representant de l'operador gestor i/o explotador de l'hotel per a la implantació i explotació de l'hotel vinculat en les condicions que s'estableixen en els plecs; així com la seva acceptació en relació a les clàusules i obligacions estipulades en relació a l'explotació.
- I.- PAGAMENT: Pel que fa a l'abonament per l'adjudicatari del preu de **4.258.702.80.-€** (IVA exclòs) per l'alienació del dret de superfície, d'acord amb el que es determina als Plecs.
- J.- PRESENTACIÓ DE PROPOSTES:
- Lloc: **VIMED** (C/ Pompeu Fabra 50. Viladecans)
Darrer dia de presentació d'ofertes: **Dilluns 23 de maig 2016** a les 14:00h
- K.- OBERTURA DE PROPOSTES:
- Lloc: **VIMED** Data (es comunicarà amb antelació als licitadors) Hora: **12:00h**
- L- DESPESES A CARREC DE L'ADJ.: Les que es determinen als Plecs
- M- DESPESES ANUNCIS: Aniran a càrrec de l'adjudicatari les despeses de publicació dels anuncis de licitació i adjudicació fins el límit de 1.000.-€
- N- ALTRES CONSIDERACIONS: No s'admeten ofertes parcials .

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



0.- ANTECEDENTS

Pel que fa al dret de superfície que és titularitat de la societat privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L., l'alienació del qual és objecte del present procediment de licitació, cal posar de manifest els següents antecedents:

- a) L'AJUNTAMENT DE VILADECANS, en escriptura autoritzada pel Notari de Viladecans Joaquin Jesus Sanchez Cobaleda, el dia vint-i-dos de Setembre de l'any dos mil quatre, en compliment de l'acord adoptat pel Ple de l'Ajuntament de Viladecans celebrat el dia vint-i-sis de Juliol de l'any dos mil ú, va constituir sobre la finca registral número 37.101, un dret de superfície per un termini de setanta cinc anys, a favor de la societat privada municipal Viladecans Mediterrània, S.L.

La finca sobre la qual es va constituir el dret de superfície assenyalat tenia la següent descripció. : "URBANA.- FINCA RESULTANTE NUMERO CUATRO.- *Equipamientos. Porción de terreno edificable sito en Viladecans, Parc de Negocis de Viladecans, Parcela nº 4 con frente a la calle "D". Linda: por el frente, con la calle citada; por el fondo, con zona verde; por la derecha entrando, con terreno destinado a vial, parcela nº. 3 y zona verde; por el fondo con zona verde y por la izquierda con calle "E" en línea quebrada..*

- b) La finca descrita al paràgraf anterior, va ser aportada a la reparcel·lació voluntària de la modificació del pla especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora i com a conseqüència d'això, segons resulta de l'escriptura autoritzada pel mateix Notari de Viladecans Joaquin Jesus Sanchez Cobaleda el dia divuit de maig de l'any dos mil deu, número 421 de protocol.

L'esmentada finca aportada va donar lloc a la finca resultant registral núm. 42.938, que va ser adjudicada a l'Ajuntament de Viladecans, com a titular del domini, i a favor de l'entitat "Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L.", com a titular d'un dret de superfície per termini de 75 anys sobre la mateixa. Es va configurar un DRET DE REVERSIÓ, a favor de l'Ajuntament de Viladecans, després que s'hagi exhaurit el termini del dret de superfície, es a dir, una vegada hagi transcorregut el termini de SETANTA-CINC ANYS, a comptar des de el dia vint-i-dos de setembre de dos mil quatre.

- c) El Ple de l'Ajuntament de Viladecans, en sessió ordinària celebrada el dia vint-i-sis de febrer de l'any dos mil quinze va acordar, entre d'altres coses, la modificació del contingut del dret de superfície constituït sobre la finca registral 37.101 i que ha estat traslladat a la finca resultant 42.938 a favor de la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L., ampliant el termini del dret de superfície a una DURADA DE NORANTA NOU ANYS a comptar des del 22.09.04; formalitzada en

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



escriptura autoritzada pel Notari de Viladecans, Don Joaquin Sanchez Cobaleda en data 04.05.15, amb el número 472 del seu protocol.

- c) En definitiva, i a la vista dels antecedents exposats, Viladecans Mediterrània, S.L. és titular del següent dret sobre la finca que es descriu a continuació:

DESCRIPCIÓ:

"FINCA RESULTANT NUMERO QUATRE.- URBANA: Porció de Terreny edificable, amb forma rectangular, ubicada al terme municipal de Viladecans, dins l'àmbit de la Modificació del Pla Especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora destinada a Equipaments; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m2) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m2) de sostre. Limita, pel seu front, amb carrer Bertran i Musitu, avui, carrer Catalunya; pel fons, amb zona verda; per la dreta, entrant, part amb finca resultant 3 i part amb zona verda; per l'esquerra, entrant, amb Avinguda del Ferrocarril.

TITULAR:

Ajuntament de Viladecans: Titular del domini
Viladecans Mediterrània, S.L. Titular d'un dret de superfície sobre la total finca per un termini de noranta nou anys (99) a comptar des del 22.09.04 i un termini per a procedir a la seva edificació de de cinc anys a contar des de el vint-i-nou de Maig de dos mil dotze.

2. OBJECTE, NECESSITATS ADMINISTRATIVES A SATISFER, CODIFICACIÓ I DOCUMENTACIÓ.

2.1 Constitueix l'objecte de la present licitació, en la modalitat de concurs públic, l'alienació a l'adjudicatari de la present licitació, del dret de superfície constituït sobre la finca registral 42.938: "FINCA RESULTANT NUMERO QUATRE-, ubicada al terme municipal de Viladecans, dins l'àmbit de la Modificació del Pla Especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora destinada a Equipaments; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m2) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m2) de sostre - ; del que és titular VIMED, per a la construcció, gestió i explotació per part d'aquest d'un hotel de categoria 4 estrelles i dues-centes habitacions, amb la possibilitat d'incorporar a l'ús hotelier d'altres usos complementaris (restauració, esportiu, etc...). amb les especificitats i limitacions que es fixaran en els Plecs

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



L'alienació del dret de superfície a favor de l'adjudicatari comporta l'obligació d'aquest de construir, gestionar i explotar un equipament destinat a hotel de categoria 4 estrelles amb 200 habitacions (com a mínim) així com la construcció de l'equipament en el termini establert, la gestió i explotació de l'hotel i dels usos complementaris que es determinin d'acord amb les condicions que es determinen en el Plec de clàusules Administratives i en el Plec de Prescripcions Tècniques (en endavant PPT).

Les condicions físiques, urbanístiques, econòmiques, registrals i altres dades d'interès dels drets de superfície objecte de cessió es desprenen dels documents urbanístics (instruments de planejament, gestió, etc), i normativa vigent d'aplicació que formen part de la documentació annexa a la present licitació..

L'ocupació de la finca sobre la qual es troba constituït el dret de superfície es limita tant pel que respecta a l'edificació sobre rasant com l'edificació sota rasant a la superfície de parcel·la delimitada al plànol 5.08 de la Modificació del Pla Especial Bitagora com a "Altura reguladora máxima PB+P (Principal-Pórtico) +10P+inst.= 46,5m+inst. PARA EDIFICACIÓN" i com a "Posibilidad de zona porticada transitable"; tal i com es determina en el PPT

La descripció de la finca registral 42.938 és la següent::

DESCRIPCIÓ:

"FINCA RESULTANT NUMERO QUATRE.- URBANA: Porció de Terreny edificable, amb forma rectangular, ubicada al terme municipal de Viladecans, dins l'àmbit de la Modificació del Pla Especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora destinada a Equipaments; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m2) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m2) de sostre.

LIMITA:

Limita, pel seu front, amb carrer Bertran i Musitu, avui, carrer Catalunya; pel fons, amb zona verda; per la dreta, entrant, part amb finca resultant 3 i part amb zona verda; per l'esquerra, entrant, amb Avinguda del Ferrocarril.

TITULAR:

Ajuntament de Viladecans: Titular del domini
Viladecans Mediterrània, S.L. Titular d'un dret de superfície sobre la total finca per un termini de noranta nou anys (99) a comptar des del 22.09.04 i un termini per a procedir a la seva edificació de cinc anys a comptar des de el vint-i-nou de Maig de dos mil dotze

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



INSCRIPCIÓ

Inscrita al Registre de la Propietat de Viladecans, al tom 1435 llibre 791 de Viladecans, foli 203 finca número 42.938

TÍTOL:

VIMED es titular d'un dret de superfície sobre la referida finca en virtut de títol de permuta autoritzat per escriptura autoritzada pel Notari de Viladecans, D Joaquin Sanchez Cobaleda en data 22.09.04, modificat el dret de superfície a una durada de 75 anys primer i 99 anys després en escriptures de dates 29.05.12 i 17.09.13

REFERÈNCIA CADASTRAL

8640204DF1784B001AO

CÀRREGUES:

Les que consten a la nota simple que s'adjunta:

- La Hipoteca de 570.000.-€ a favor de UNNIM BANC S.A. que consta a la nota simple que s'adjunta a data de la licitació es troba liquidada pendent de cancel·lació administrativa i notarial.
- DRET DE REVERSIÓ, a favor de l'Ajuntament de Viladecans, després que s'hagi exhaurit el termini del dret de superfície, es a dir, una vegada hagi transcorregut el termini de NORANTA NOU ANYS, a comptar des de el dia vint-i-dos de setembre de dos mil quatre.

El dret de superfície es transmetrà lliure de càrregues hipotecàries, però amb el dret de reversió a favor de l'Ajuntament de Viladecans, essent aquesta reversió a favor de l'Ajuntament de Viladecans, l'essència del propi dret de superfície.

2.2 La present licitació compren per l'adjudicatari en la forma definida en els plecs les següents obligacions:

- a) La redacció dels projectes tècnics, d'obres i instal·lacions necessaris per a l'execució de les obres de reurbanització i construcció de l'equipament hotelier ressenyat, inclosos els treballs topogràfics, geotècnics, de seguretat i higiene, de instal·lacions de telecomunicació, i qualsevol altre necessari per a la posada en marxa dels mateixos
- b) La direcció facultativa i executiva de les obres, la coordinació de seguretat i salut i el control de qualitat de les obres

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- c) L'execució de totes les obres i instal·lacions precises per a la construcció de l'equipament i reurbanització de l'entorn fins a la seva posada en marxa i ocupació efectiva.
- d) La tramitació de totes les llicències necessàries per a la legalització de les obres i el desenvolupament de les activitats (, primera ocupació, activitats, llicències i/o autoritzacions ambientals, instal·lacions etc...). així com l'assumpció de totes les despeses derivades de les oportunes llicències o autoritzacions municipals o autonòmiques d'obres, ambientals i/o comercials, així com aquelles que corresponguin per a la posada en marxa de l'equipament.
- e) Atorgar i assumir al seu càrrec totes les despeses derivades de la formalització i inscripció de la transmissió del dret de superfície sobre la finca registral 42.938
- f) Atorgar i assumir la totalitat del costos notarial i registrals corresponents a l'obra nova, així com, la divisió horitzontal d'obra nova en construcció i una vegada finalitzada l'edificació inscriure el certificat final d'obra respecte l'edificació a construir sobre la referida finca
- g) L'obligació de construir al seu càrrec l'edificació d'hotel amb els paràmetres, determinacions, obligacions i termini fixats en els plecs
- h) L'explotació de part de l'adjudicatari del l'hotel i usos complementaris
- i) La conservació i el manteniment de les obres i instal·lacions executades sobre el dret de superfície
- j) L'adjudicatari n'assumeix totalment el risc derivat de la inversió, formant part del propi objecte de l'alienació del dret de superfície que s'atorgui. Com a contraprestació l'adjudicatari haurà d'abonar un preu per la referida alienació que serà com a mínim el que es determinarà en el present Plec.
- k) Assumir els costos derivats de totes les llicències autoritzacions administratives, impostos, visats, escriptures d'obra nova i divisió horitzontal, alienació del dret de superfície, etc que calgui per tal de per portar a terme la referida operació; incloent-se de forma enunciativa no limitativa impostos, despeses notarial i registrals derivades de la alienació del dret de superfície, així com de la declaració de l'obra i divisió horitzontal i altres despeses per a la construcció explotació i manteniment de l'edificació a construir i explotar

2.3. Les necessitats a satisfer amb l'alienació objecte del present dret de superfície s'emmarquen en els objectius de l'empresa municipal orientats a desenvolupar projectes i programes de promoció econòmica que reverteixin en l'enriquiment del teixit empresarial de Viladecans, i la generació d'ocupació estable i de qualitat. Concretament l'alienació del dret de superfície està condicionada a que l'adquirent promogui la construcció d'un hotel de categoria 4 estrelles al servei de les empreses del Parc de Negocis i de la resta de la ciutat, havent d'establir se dins del procediment de licitació, entre d'altres, l'obligació de concórrer a la licitació amb un explotador hoteler.

2.4. A partir del dia de la publicació de l'anunci, els interessats tindran a la seva disposició la documentació següent:

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- a) Plec de clàusules administratives particulars amb els seus annexos
- b) Plec de prescripcions tècniques amb els seus annexos
- c) Nota simple registral de la finca
- d) Planejament Urbanístic que afecta la finca de referència:
Modificació del Pla Especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora
– En endavant MPEB -. (Aprovat definitivament 22.06.06)
- e) La base cartogràfica (Escala 1/1000) en format editable, amb la parcel·la i l'entorn d'aquesta.

Aquesta documentació, estarà a disposició dels licitadors, be al perfil del contractant www.vigem.cat en format digital; o bé en format paper a VIMED, C/ Pompeu Fabra núm. 50, 08840 Viladecans.

VIMED hi atindrà les consultes i facilitarà la informació complementària que sol·licitin els licitadors:

- **Tècniques: Alex Escamez (Tècnic de Viladecans Mediterrània, S.L. tel 93 637 30 55)**
- **Jurídiques: Joan Carles Lopez (Cap de Serveis Jurídics “ Viladecans Grup d'Empreses Municipals S.L.” 93 637 30 55)**

3.- NATURALESA JURÍDICA DEL CONTRACTE, JURISDICCIÓ COMPETENT I NORMATIVA APLICABLE

3.1. VIMED està subjecte a les disposicions del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic aprovat mitjançant R.D. Legislatiu 3/2011 de 14 de novembre relatives a contractes no subjectes a regulació harmonitzada aplicables als poders adjudicadors no administració pública, així com a les instruccions internes de Contractació (en davant IIC) aplicables al Grup d'Empreses Municipals de Viladecans, aprovades pel Consell d'Administració de data 2 de novembre de 2009, que estan a disposició dels licitadors al perfil del Contractant de l'entitat a la següent pàgina web www.vigem.cat.

Pel que fa a l'execució del Contracte queda subjecte al dret privat; d'acord amb allò previst a l'article 20 del TRLCSP. regint-se per aquest plec, pel contracte i per la documentació annexa, i en tot allò no previst a per la legislació civil, mercantil i processal espanyola i administrativa en allò que sigui d'aplicació.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



El present Plec, els seus annexos, així com els documents del projecte revesteixen caràcter contractual. Les clàusules del plec es consideren a aquest efecte part integrant del Contracte.

- 3.2** L'ordre jurisdiccional civil serà competent per a resoldre les controvèrsies entre les parts en relació a la preparació, adjudicació, efectes, compliment i extinció del contracte objecte d'aquesta licitació, d'acord amb allò previst amb el TRLCSP. Les parts se sotmetran expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Gavà, amb renúncia a qualsevol altre fur que els pugui correspondre.

El dret de superfície es regula a l'empara del que disposa l'art 171 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificada per la Llei 3/2012 de 22 de febrer. Es tracta d'un dret privat regulat d'acord amb la Llei 33/2003 de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques, el Codi civil i el Llibre V del codi civil Català.

- 3.3** El procediment de licitació i adjudicació es regirà pel que es determina en el present Plec, en les Instruccions Internes de Contractació de VIMED i les disposicions legals i reglamentàries, de naturalesa civil vigents. En concret per:

- El present Plec de clàusules administratives
- El Plec de Prescripcions Tècniques particulars
- Les disposicions del Reial Decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre pel que s'aprova el text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, en allò que sigui d'aplicació.
- El Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques (Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre), en allò que sigui d'aplicació i estigui vigent.
- El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- El decret 305/2006, de 18 de juliol pel que s'aprova el reglament de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa als efectes i extinció del contracte de compravenda es regirà per les normes del Dret civil comú i Codi civil Català: pel que fa a la reversió i extinció del dret en serà d'aplicació la normativa administrativa que en correspongui, en esser el titular dominical a favor del qual han de revertir els béns i drets l'Ajuntament de Viladecans.

4.- PREU I FORMA DE PAGAMENT

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



El preu base de sortida de la present licitació, a abonar per part de l'adjudicatari per l'alienació del dret de superfície sobre la parcel·la PE3 de l'àmbit de la MPEB, amb l'objecte de construir i explotar l'equipament hotelier amb les paràmetres condicions i obligacions establertes en els Plecs i en la normativa vigent és de **QUATRE MILIONS DOS-CENTS CINQUANTA VUIT MIL SET-CENTS DOS EUROS AMB VUITANTA CÈNTIMS IVA EXCLÒS**, 4.258.702,80.-€ (IVA exclòs)

Al preu d'adjudicació li serà d'aplicació l'Impost sobre el Valor Afegit al tipus impositiu que sigui d'aplicació en el moment de la formalització de l'escriptura pública de compravenda.

El pagament del preu s'efectuarà de la següent forma:

- Un primer pagament corresponent al **deu per cent (10 %)** com a mínim del preu d'adjudicació, més l'IVA corresponent, (que s'haurà de fer efectiu en el termini de quinze (15) dies des de la data de notificació de la adjudicació de la licitació per l'òrgan de contractació. i conseqüent formalització de contracte privat d'alienació del dret de superfície.
- Un segon pagament corresponent al **quaranta per cent (40 %)**; com a mínim del preu d'adjudicació, més la totalitat d'IVA, (o percentatge superior resultant de l'oferta de l'adjudicatari) que s'haurà de fer efectiu simultàniament a l'atorgament de l'escriptura pública. L'atorgament de l'escriptura pública de alienació del dret de superfície és durà a terme en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la data de signatura del contracte privat (o termini inferior que resulti de l'oferta de l'adjudicatari)
- La resta del preu pendent (màxim 50% del preu restant o percentatge inferior resultant de la oferta de l'adjudicatari) s'haurà de fer efectiu dins els **12 mesos posteriors a l'atorgament de l'escriptura pública** d'alienació del dret de superfície d'acord amb la proposta de l'adjudicatari.

Qualsevol ajornament de preu posterior a l'atorgament de l'escriptura pública d'alienació del dret de superfície haurà de ser garantit mitjançant un aval a primer requeriment amb renúncia expressa a beneficis de divisió i ordre per entitat financera de reconeguda solvència, d'acord amb el model d'aval que sigui facilitat per VIMED. Les despeses inherents a la constitució inscripció cancel·lació de l'aval aniran a càrrec de l'adjudicatari.

Així mateix s'incorporarà un règim de penalitzacions pels incompliments que puguin esdevenir durant la vigència del contracte, d'acord amb el que es preveu als Plecs.

En el hipotètic supòsit que l'adjudicatari no fes efectiu algun pagament del preu en els terminis establerts, l'adjudicació quedarà sense efectes de forma automàtica; configurant-se

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



a tal efecte com a condicions resolutòries de l'alienació del dret de superfície; sense perjudici d'altres efectes que puguin esdevenir

5.- FORMA D'ADJUDICACIÓ.

En relació a la forma d'adjudicació, la present alienació del dret de superfície és durà a terme mitjançant un procediment obert.

El contracte s'adjudicarà per concurs públic. El procediment de preparació i adjudicació de la present licitació serà el procediment obert, d'acord amb el que es determina a les vigents instruccions Internes de Contractació de VIMED - la darrera modificació de les quals es va aprovar per l'òrgan competent de la societat en data 19 de desembre de 2014 - dictades a l'emparament del que estableix el Reial Decret Legislatiu 3/2011, de 14 de novembre pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.

La transmissió es formalitzarà amb l'atorgament de l'escriptura pública d'alienació del dret de superfície.

6.- CAPACITAT

6.1. Estaran facultades per contractar les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar d'acord amb el que determina l'article 54 del TRLCSP i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb el que es determina en el present Plec; i en les quals no concorrin alguna de les circumstàncies de prohibició per contractar que es recullen a l'article 60 de la TRLCSP.

Serà possible la contractació amb Unions d'empresaris que es constitueixin temporalment a l'efecte, sense que sigui necessària la seva formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor. Aquests empresaris quedaran obligats solidàriament davant VIMED i hauran de nomenar un representant o apoderat únic de la unió amb poders bastants per exercitar els drets i complir les obligacions que del contracte es derivin fins a l'extinció del mateix, sens perjudici de l'existència de poders mancomunats que puguin atorgar les empreses per a cobraments i pagaments de quantia significativa. La durada de les unions temporals d'empresaris haurà de ser coincident amb la del contracte fins a la seva extinció.

Les persones físiques o jurídiques d'estats no pertanyents a la Unió Europea han de justificar mitjançant un informe de la respectiva missió diplomàtica permanent

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



espanyola, que s'ha d'adjuntar a la documentació que es presenti, que l'Estat de procedència de l'empresa estrangera admet al seu torn la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb l'Administració i amb els ens, organismes o entitats del sector públic assimilables als enumerats a l'art. 3 de la TRLCSP, de manera substancialment anàloga.

Es prescindirà de l'informe sobre reciprocitat en relació amb les empreses d'estats signataris de l'Acord sobre contractació pública de l'Organització Mundial de Comerç.

Es requereix necessari per les empreses d'estats no pertanyents a la Unió Europea que aquestes empreses tinguin oberta una sucursal a Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a les seves operacions, i que estiguin inscrites en el Registre Mercantil.

6.2 La Mesa de Contractació apreciarà la **solvència econòmica, financera i tècnica o professional**, a la vista de la documentació en el seu conjunt presentada pels Licitadors i atenent a la naturalesa i circumstàncies del contracte.

L'acreditació de la capacitat personalitat jurídica, i solvència tècnica financera i econòmica es durà a terme mitjançant la presentació de la documentació requerida al sobre A (clàusula 10 del present Plec) en el benentès que l'activitat de les empreses licitadores han de tenir relació amb l'objecte del concurs, i en definitiva, amb la promoció i/o construcció immobiliària amb el compromís d'aportar un operador per a la gestió i/o explotació de l'hotel.

7.- GARANTIA PROVISIONAL I DEFINITIVA

Garantia provisional:

Ateses les característiques de la present licitació NO es considera necessari la constitució prèvia de la garantia provisional.

Garantia definitiva:

Atesa la naturalesa de negoci jurídic patrimonial d'aquesta transmissió de la cessió del dret de superfície, es considera necessari l'establiment per l'adjudicatari d'una garantia definitiva per import del **5% del preu d'adjudicació exclòs IVA**; que respondrà del compliment per aquest de les seves obligacions principals les quals no s'esgoten amb l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió de la cessió del dret de superfície ni amb el pagament del preu fixat. ES fixa un termini de garantia de 5 anys a comptar des de la formalització del contracte.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



La garantia definitiva es constituirà en alguna de les formes establertes al TRLCSP. I serà admesa com a garantia definitiva la prestada **en efectiu o mitjançant aval o assegurança de caució** intervinguda per Notari que s'incorporarà directament a l'expedient.

8.- DOCUMENTACIÓ QUE ES FACILITARÀ ALS LICITADORS i PUBLICITAT DE LA LICITACIÓ

La documentació que serveix de base al present concurs estarà disponible en format digital al perfil del contractant de VIMED, a la pàgina web www.vigem.cat i a la plataforma de contractació pública

Des del dia de la publicació de l'anunci de licitació, les empreses interessades podran examinar en suport paper a les oficines de VIMED, C/ Pompeu Fabra 50 de Viladecans; entre les 9:00 i les 14:00 hores dels dies laborables, de dilluns a divendres, excepte festius al municipi. Es facilitarà còpies de l'expressada documentació als licitadors que ho sol·licitin, amb les despeses a càrrec d'aquests.

L'esmentada documentació inclourà els següents documents:

- El present Plec de clàusules econòmic administratives particulars amb els seus annexos.
- El Plec de Prescripcions Tècniques particulars amb els seus annexos
- Els documents de planejament que integren la "Modificació del Pla Especial per a la Concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora", aprovat definitivament el 22 de juny de 2006
- La base cartogràfica (Escala 1/1000) en format editable, amb la parcel·la i l'entorn d'aquesta.
- Nota simple registral de la finca núm. 42.938

Vimed atindrà les possibles consultes i facilitarà la informació complementària que sol·licitin els licitadors:

- **Consultes tècniques:** Serveis Tècnics VIMED (Alex Escamez 93 637 30 55
- **Consultes jurídiques:** Serveis Jurídics VIGEM (Joan Carles López Cap de Serveis Jurídics "Viladecans Grup d'Empreses Municipals, S.L" 93 637 30 55).

S'aconsella a les persones i entitats licitadores que remetin un correu electrònic a Serveis Jurídics, a l'adreça electrònica icampama@vigem.cat indicant les dades de l'empresa, persona de contacte, telèfon i correu electrònic, als efectes de mantenir-les informades de qualsevol incidència en relació al procediment de contractació al que liciten.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



9.- PRESENTACIÓ D'OFERTES: NORMES GENERALS

- 9.1. Les ofertes es referiran al conjunt de l'objecte del contracte, i no s'admetran ofertes parcials o d'execució de partides concretes de l'objecte del contracte.
- 9.2. Les ofertes es podran presentar al Registre General de oficines de VIMED, al carrer Pompeu Fabra 50, (08840) - Viladecans, fins a les 14:00 hores del dia que s'indiqui en els anuncis que a tal efecte es publiquin (**darrer dia de presentació d'ofertes dilluns 23 de maig de 2016**). L'obertura de les ofertes també es concretarà en els anuncis o es comunicarà a tots els Licitadors.
- 9.3 No s'admeten ofertes presentades per correu.
- 9.4. Tots els Licitadors han d'assenyalar en el moment de presentar llurs propostes un domicili, un telèfon, un fax i una **adreça de correu electrònic** per a les comunicacions i relacions que en general es derivin de la licitació o que de qualsevol manera puguin afectar el Licitador.

Totes les notificacions que s'efectuïn durant la tramitació del present procediment de licitació es realitzaran mitjançant correu electrònic a l'adreça indicada pel licitador i es consideraran vàlidament efectuades des de la seva remissió.

Cada Licitador podrà presentar una oferta. Tampoc no es podrà subscriure cap proposta en unió temporal o agrupació amb d'altres, si ho ha fet individualment, ni figurar en més d'una unió temporal o agrupació. La contravenció d'aquest precepte produirà la desestimació de totes les propostes presentades per aquest.

- 9.5 No seran admeses, en cap cas, les ofertes d'aquelles persones en les quals concorri algunes de les circumstàncies de prohibició per a contractar previstes en el Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic.
- 9.6 La presentació d'una oferta implica per part del Licitador l'acceptació incondicionada de les condicions fixades per aquest plec de clàusules administratives particulars així com les fixades en el Plec de Prescripcions Tècniques i als documents enumerats, que a tots els efectes, que es consideren part integrant del contracte; així com la declaració responsable de que reuneix totes i cadascuna de les condicions exigides per a contractar.
- 9.7 Les ofertes hauran de tenir una validesa mínima de **sis (6) mesos**, comptats a partir de la data d'obertura de les propostes.
- 9.8 Passat el termini de sis (6) mesos sense que l'òrgan de contractació corresponent hagi acordat l'adjudicació del contracte o la resolució del procediment obert en un altre

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



sentit, els Licitadors admesos al present procediment obert tindran dret a retirar la seva proposició sempre i quan ho sol·licitin així per escrit a VIMED

Les proposicions que no siguin retirades s'entendran vàlides i vinculants per al Licitador a tots els efectes previstos en aquest Plec.

9.9 Els Licitadors hauran de presentar les seves propostes d'acord amb el que preveu l'art. 145 TRLCSP.

9.10 Els defectes existents a la documentació inclosa al sobre B es consideraran defectes no esmenables, i les mancances existents tindran una repercussió directa en la puntuació tècnica a obtenir.

10.- CONTINGUT DE LES OFERTES

Les ofertes constaran de **tres (3) sobres tancats i signats pel Licitador** cas d'ésser persona natural, o per la persona que el representi, cas de persona jurídica; a cada sobre es farà constar el seu contingut i el nom del Licitador.

A cada sobre es farà constar en full apart un índex del seu contingut i el nom del Licitador i del signant de la proposició.

El Licitador haurà de presentar la documentació exigida, en cas que sigui notarial, ajustada als requisits que estableix el Reglament Notarial pel que fa a la legalització i legitimació. En el cas de documents administratius podran ésser presentats els originals o bé fotocòpia degudament compulsades.

Les empreses estrangeres que contractin a Espanya presentaran la documentació traduïda de forma oficial al català o al castellà.

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

La incorporació de documentació i/o informació a un SOBRE diferent del que correspongui comportarà l'exclusió del licitador. No obstant això, si l'informació o documentació inclosa no suposa avançar informació que hagi de ser valorada en un moment diferent del procés de licitació, VIMED podrà –discrecionalment- no excloure al licitador.

El contingut dels **SOBRES A, B i C** es presentaran tant en suport PAPER com DIGITAL (CD, pen drive, etc.), dins el sobre corresponent, i signades pel licitador.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



10.1. SOBRE A (tancat)

Títol: Documentació administrativa - (CONCURS PÚBLIC PER A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE EXISTENT A LA FINCA REGISTRAL 42.938 PER A LA CONSTRUCCIÓ , GESTIÓ I EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS A LA REFERIDA FINCA)

Contingut:

El contingut del SOBRE A es presentarà tant en suport PAPER com DIGITAL (CD, pen drive, etc..), dins del SOBRE A.

Totes les declaracions i compromisos aportats hauran d'estar degudament signats pel Licitador o pel seu representant.

1.- Declaració responsable sobre compliment de condicions per contractar i solvència

Els licitadors que presenti la declaració responsable indicada en el present apartat 10.1.1 no estan obligats a adjuntar en el sobre A la documentació indicada en l' apartat 10.1.3 i 10.1.4

Els licitadors podran presentar una **declaració responsable atorgada** davant **autoritat administrativa, notari públic o organisme qualificat** de conformitat amb el model que s'adjunta com **annex núm. 1** del present plec; conforme a la qual el licitador declara responsablement que compleix les condicions establertes legalment per contractar amb el sector públic i que compleix els requisits de capacitat i solvència econòmica financera i tècnica requerides per la present licitació en el present Plec, i que està en disposició d'aportar la documentació, en qualsevol moment, a requeriment de VIMED en el termini màxim de 5 dies naturals.

La presentació d'aquesta declaració eximeix al licitador d'incloure en el sobre A la documentació acreditativa de capacitat d'obrar recollida en l'apartat 10.1.3 del present Plec i la documentació acreditativa de disposar de la solvència econòmica financera i tècnica requerida recollida en l'apartat 10.1.4 del present Plec..

Abans de l'adjudicació del contracte, l'empresa en qui recaigui la proposta d'adjudicació estarà obligada a acreditar davant VIMED la possessió i validesa dels documents que acreditin la seva capacitat i la solvència requerida indicats a

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



la clàusula 10.1.3 i 10.1.4 del present plec, així com la resta de documentació que li requereixi VIMED, en el termini màxim de **10 dies naturals** a comptar des de l'enviament del requeriment.

Els licitadors que no presentin aquesta declaració responsable annex núm. 1, hauran d'aportar dins del sobre A, la documentació que s'indica en els subapartats 10.1.3 10.1.4 del present plec.

Tal com s'ha avançat, podran presentar-se ofertes licitades per **unions o agrupacions d'empreses que es constitueixin temporalment a l'efecte**, sense que calgui la seva formalització en escriptura pública fins que s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor. Aquestes empreses restaran obligades solidàriament davant VIMED.

En cas que diverses empreses/ empresaris i/o professionals presentin oferta conjunta de la licitació, cadascuna acreditarà la seva personalitat i capacitat indicant en document privat els noms i circumstàncies dels empresaris que la subscriuguin, la participació de cada un d'ells i la designació de la persona o entitat que, durant la vigència del contracte, ostentarà la plena representació d'ambdues davant VIMED. En aquest cas, aquestes empreses/ empresaris i/o professionals restaran obligats solidàriament davant VIMED i hauran de nomenar un representant o apoderat de la unió amb facultats suficients per exercitar els drets i complir amb les obligacions que es derivin del Contracte fins a la seva extinció.

Les Unions Temporals d'Empreses (UTE) hauran d'aportar dins el sobre A:

- Un compromís subscrit per les empreses/empresaris de constituir-se formalment en unió temporal d'empreses cas de resultar adjudicatàries.
- El nom i circumstàncies de les empreses/empresaris/professionals que volen constituir la unió
- El percentatge en que cadascun a la UTE.
- Una memòria en la que s'indiqui:
 - Els mitjans concrets que cadascun dels integrants té previst destinar a l'execució del contracte
 - Les raons econòmiques, empresarials o d'especialització tècnica o tecnològica que justifiquen la constitució de la Unió temporal d'empreses.

Cadascun dels components de la unió temporal acreditarà la seva capacitat de conformitat amb allò demanat en el present Plec. Les ofertes presentades per una Unió Temporal d'Empreses han de ser signades pels representants de totes les empreses/empresaris que la componen.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



En aquests supòsits, tant de persones físiques com jurídiques, cadascun dels seus components acreditaran la seva capacitat, personalitat, representació i solvència de confirmat amb el què s'estableix al present Plec, essent obligatori indicar en document separat els noms i circumstàncies dels qui la subscriuen, el percentatge de participació de cadascun d'ells i hauran de nomenar un representant o apoderat amb facultats suficients per exercitar els drets i complir amb les obligacions que es derivin del Contracte fins la seva extinció.

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

*Els licitadors que **SI** presentin aquesta declaració responsable de l'annex 1, **NOMÉS** hauran d'aportar dins del sobre A la següent documentació en suport paper i digital:*

- *La declaració responsable de l'annex 1 (apartat 10.1.1)*
- *La declaració responsable de l'annex 2 (apartat 10.1.2)*
- *La declaració responsable de compromís l'operador que gestionarà i/o explotirà l'hotel de l'annex 4 (apartat 10.1.4.3)*
- *La declaració responsable de l'annex 5 de l' equip personal i tècnic adscrit a aquest contracte (apartat 10.1.5)*
- *Si s'escau la documentació de compromís d'UTE.*
- *Si s'escau la documentació de grup empresarial acreditació de condicions socials, etc.. (apartats 10.1.7 i 10.1.8)*

*Els licitadors que **NO** presentin aquesta declaració responsable de l'annex 1, hauran d'incloure al sobre A, **TOTA** la documentació següent en suport paper i digital::*

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- *La declaració responsable de l'annex 2 (apartat 10.1.2)*
- *La documentació acreditativa de la personalitat i capacitat del licitador (escriptures, poders, i declaració responsable de l'annex 3, (apartat 10.1.3)*
- *La documentació acreditativa de la solvència econòmica, financera i tècnica, així com la resta de documentació que es demana a l'apartat 10.1.4*
- *La declaració responsable de compromís l'operador que gestionarà i/o explotarà l'hotel de l'annex 4 (apartat 10.1.4.3)*
- *La declaració responsable de l'annex 5 de l' equip personal i tècnic adscrit a aquest contracte (apartat 10.1.5)*
- *Si s'escau la documentació de compromís d'UTE.*
- *Si s'escau la documentació de grup empresarial acreditació de condicions socials, etc.. (apartats 10.1.7 i 10.1.8)*

2.- Declaració responsable sobre solvència genèrica econòmica i financera

Els licitadors hauran presentar una **declaració responsable atorgada** davant **autoritat administrativa, notari públic o organisme qualificat**, de conformitat amb el model que s'adjunta com **annex núm. 2** del present plec; conforme a la qual el licitador declara responsablement i garanteix que no es troba en situació d'insolvència actual o imminent; no està sotmès a cap procés de fallida, concurs de creditors, procediment concursal o de reorganització empresarial similar, de caràcter judicial o privat, relacionat amb una situació d'insolvència; que no ha sol·licitat la declaració de concurs, ni té constància de que aquesta hagi estat sol·licitada per cap tercer o que dita sol·licitud sigui imminent; i que no ha presentat al Jutjat mercantil la comunicació d'inici de negociacions regulada a l'article 5 bis de la Llei concursal.

3.- Documentació acreditativa de la personalitat i capacitat del licitador

En cas que el Licitador sigui una persona jurídica, per tal d'acreditar la seva capacitat per contractar haurà d'aportar **l'escriptura de constitució i, en el seu cas, les seves modificacions vigents, inscrites en el Registre Mercantil**, quan aquest requisit sigui exigible conforme la legislació mercantil que li sigui d'aplicació. Quan no ho sigui, l'acreditació es farà mitjançant escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional en el que constin les seves normes de funcionament i activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent Registre Oficial.

En cas que el Licitador sigui una persona física, l'acreditació abans esmentada es farà mitjançant la presentació de còpia compulsada de la targeta del número de identificació fiscal o del DNI.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Quan es tracti d'empresaris estrangers d'Estats membres de la Comunitat Europea, o d'Estats signataris de l'Acord sobre l'Espai Econòmic Europeu, hauran d'acreditar llur capacitat d'obrar aportant els següents documents:

- Acreditació de la seva inscripció en els Registres o presentar les certificacions que s'indiquen al punt 1 de l'annex 1 del Reial Decret 1098/2001 de 12 d'octubre, en virtut del qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- Declaració de submissió als Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que poguessin sorgir del contracte, amb renúncia expressa del seu propi fur.

Els altres empresaris estrangers hauran d'acreditar llur capacitat d'obrar aportant els següents documents:

- Certificació expedida per la corresponent representació diplomàtica espanyola en l'Estat corresponent, fent constar que es troben inscrits en el Registre Local professional, comercial o similar o, en el seu defecte, que actuen habitualment en l'àmbit de les activitats a les quals s'estén l'objecte del present Contracte.
- Informe de la representació diplomàtica espanyola sobre la condició de l'Estat de procedència de l'empresa d'Estat signatari de l'Acord sobre Contractació Pública de l'Organització Mundial del Comerç (OMC) o, en cas contrari, de reciprocitat, és a dir que el país d'origen admet la participació d'empreses espanyoles en la contractació amb l'Administració, de forma substancialment anàloga.
- Acreditació de tenir una sucursal oberta a Espanya, amb designació d'apoderats o representants per a llurs operacions i estar inscrites en el Registre Mercantil.
- Declaració de submissió als Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que poguessin sorgir del contracte, amb renúncia expressa del seu propi fur.

També s'aportarà el **document o documents que acreditin la legítima i suficient representació del signant de l'oferta.**

Aportarà així mateix, **Declaració responsable del LICITADOR, atorgada davant autoritat administrativa, notari públic o organisme qualificat, manifestant que no concorren en cap de les circumstàncies previstes en l'article 60 TRLCSP, i amb menció expressa a la circumstància de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i de Seguretat Social imposades per les disposicions vigents, segons el model adjunt al present Plec com annex núm. 3. (Aquesta declaració només s'haurà de presentar en el supòsit que no s'hagi presentat la declaració que consta a l'annex 1).**

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Podran presentar-se ofertes per unions d'empreses que es constitueixin temporalment a l'efecte, sense què calgui la seva formalització en escriptura pública fins què s'hagi efectuat l'adjudicació a llur favor. En aquest cas, caldrà presentar la documentació requerida a l'apartat 10.1.1 (compromís, apoderament etc....) que fa referència les UTE i acreditarà la seva personalitat i capacitat de conformitat amb el que es determina en el present apartat.. Les ofertes presentades per una Unió Temporal d'Empreses han de ser signades pels representants de totes les empreses que la componen.

4.- Acreditació de la solvència econòmica, financera i tècnica

A no ser que s'adjunti la declaració de l'Annex 1, dins del sobre A hi haurà de constar, en tot cas, la documentació acreditativa de la solvència que s'indica a continuació:

4.1 Solvència econòmica i financera:

- a) Els licitadors hauran d'acreditar la solvència econòmica i financera mitjançant la justificació de disposar d'una **assegurança d'indemnització per riscos professionals per import mínim de 3.000.000.-€**; que haurà d'estar vigent fins a la fi del termini de presentació d'ofertes

L'acreditació d'aquest requisit s'efectuarà mitjançant certificat expedit per l'assegurador, en el qual constin els imports i riscos assegurats i la data de venciment de l'assegurança.

- b) Declaració responsable relativa a la xifra de negocis global i dels serveis i obres en l'àmbit d'activitats corresponents a l'objecte del contracte (promoció i construcció immobiliària) realitzades per l'empresa en el curs dels cinc últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o inici d'activitat
- c) Tractant-se de persones jurídiques, presentació dels comptes anuals dels exercicis, 2013, 2014 i 2015 inscrits al Registre Mercantil o extracte dels mateixos en el supòsit que la publicació d'aquests sigui obligatòria en els Estats on aquestes es trobin establertes o llibre de comptabilitat diligenciat

Per mitjà dels comptes anuals esmentats, s'han d'acreditar les següents circumstàncies, que s'entenen com a mínimes:

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- El rati d'endeutament, definit com el quocient dels fons propis i el passiu exigible, haurà de ser **superior al 0,1** a data 31 de desembre de 2015. S'exclouran de la licitació aquelles empreses amb fons propis negatius i no s'acceptaran tampoc, malgrat disposin de préstecs participatius.
- d) Declaració responsable relativa a capital social mínim del licitador que haurà de ser com a mínim un capital social de 1.000.000.-€ totalment desemborsat , s'adjuntarà còpia del registre mercantil que acrediti el capital social del licitador:
- e) Informe d'alguna institució financera sobre la solvència del licitador. Per l'emissió d'aquest informe es tindrà en compte la liquiditat del licitador i/o del operador de l'explotació (disponibilitat financera, compromisos necessaris de finançament que hauran de ser explícits i quantificats, capacitat creditícia) , així com els seus recursos propis.

4.2 Solvència tècnica o professional del licitador, de l'equip tècnic i de l'operador gestor i/o explotador hotelier proposat

El licitador haurà d'acreditar la següent solvència tècnica:

- Experiència acreditada en la **promoció immobiliària**.

L'equip tècnic encarregat de la redacció de projectes i direcció de les obres haurà d'acreditar la següent solvència tècnica:

- Experiència acreditada mínima de 5 anys de l'equip tècnic proposat per a la redacció dels projectes i direcció de les obres. (adjuntar currículum dels integrants de l'equip i/o de l'empresa)
- Acreditar que l'equip tècnic proposat hagi executat en els últims 5 anys, almenys 1 projecte i/o direccions d'obra de PEM igual o superior a **3.000.000.-€** , i acrediti experiència en la redacció de projectes i/o direccions d'obra d'edificis de **superfície mínima 5.000 m2 de sostre**, i **PEM mínim de 3.000.000.-€**. Tant del redactor del projecte com del director facultatiu, pel cas que fos diferent al redactor del projecte.

(*) *Caldrà adjuntar dossier dels principals treballs executats per l'equip tècnic com a Redactor i/o director d'Obra, indicant Nom projecte, PEM, estat d'execució, entitat o administració per compte de la qual s'ha realitzat l'encàrrec, etc....*

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



L'operador proposat per a l'explotació de l'hotel haurà d'acreditar la següent solvència tècnica i financera:

- **L'operador proposat per a la gestió i/o explotació de l'hotel haurà d'acomplir els següents requisits de solvència:**
 - ✓ El licitador i/o l'operador hotelier proposat haurà d'aportar documentació que acrediti experiència de **5 anys mínim en la gestió i/o explotació de hotels de categoria 4 estrelles**
 - ✓ Declaració responsable de l'explotador relativa a la xifra de negocis global i dels serveis i obres en l'àmbit d'activitats corresponents a l'explotació hotelera, realitzades per l'empresa en el curs dels cinc últims exercicis disponibles en funció de la data de creació o inici d'activitat
 - ✓ Informe d'alguna institució financera sobre la solvència operador hotelier

4.3 Carta de compromís de l'operador gestor i/o explotador hotelier proposat

S'haurà d'adjuntar a la documentació de licitació com a requisit de solvència una carta de compromís de l'operador que es proposa per a gestionar i/o explotar l'hotel.

En aquesta carta de compromís ha de constar de forma clara i expressa, el seu compromís d'implantació i explotació del hotel vinculat en les condicions establertes en els plecs, així com la seva acceptació a les clàusules estipulades en relació a l'explotació de l'hotel; redactada d'acord amb el model que s'adjunta com **annex núm. 4** del present plec

En relació a la gestió i explotació de l'hotel, l'adjudicatari i l'explotador en cas que sigui persona jurídica diferent seran responsables solidaris davant l'entitat contractant de totes les obligacions i compromisos continguts en els plecs i en el contracte corresponent que s'atorgui.

L'adjudicatari i/o l'explotador proposat no podrà cedir el seu dret, alienar el dret de superfície sense l'express consentiment de VIMED, d'acord amb el que es determina en el present Plec.

5.- Declaració responsable sobre equip personal i tècnic que el licitador es compromet a posar a disposició de la prestació de servei de redacció de Projecte, direcció de les obres, execució de les obres, explotació de l'hotel.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



El LICITADOR haurà d'adjuntar declaració responsable mitjançant la qual es compromet a que l'equip tècnic que adscriurà per a la redacció dels projectes, la direcció de les obres, la coordinació de seguretat i salut tindran la solvència tècnica mínima requerida.

En aquesta declaració i pel que fa a la redacció dels projectes i l'execució de les obres de l'equipament hoteler, el licitador s'haurà de comprometre a que els professionals encarregats de la redacció del projecte disposaran de la solvència mínima requerida i l'empresa encarregada de l'execució de les obres haurà de disposar de la classificació empresarial oportuna que a tal efecte és determini en el Projecte executiu.

Declaració responsable redactada d'acord amb el model contingut a l'**annex núm. 5** adjunt al present Plec.

El licitador es compromet a dedicar o adscriure a l'execució del contracte els mitjans personals suficients per a l'execució dels treballs amb el termini acordat.

Caldrà adjuntar el currículum de cadascun dels integrants de l'equip proposat pel licitador, per a l'execució de les activitats objecte de licitació, tant de redacció de projectes, com de direcció d'obres, com d'execució d'obres, com de l'explotació de l'equipament. En cas que s'utilitzi la solvència d'un tercer caldrà adjuntar carta de compromís.

Els professionals/ empreses encarregades de la redacció de projecte, direcció d'obres, coordinació de seguretat i salut, control de qualitat ; així com l'empresa encarregada de l'execució de les obres de construcció de l'equipament ; pel cas que no concorrin a la licitació amb les oportunes cartes de compromís, el licitador haurà de garantir que les empreses/ professionals al que se li encarreguin les referides tasques disposaran de la solvència mínima requerida en els plecs .

6.- Declaració sobre grup empresarial

Quan empreses del mateix grup, entenent-se per tals les que es trobin en algun dels supòsits de l'article 42.1 del Codi de Comerç, concorrin a una mateixa licitació (individualment o en UTE), hauran de presentar la corresponent declaració fent constar les denominacions socials de les esmentades empreses, als efectes del que es disposa a l'article 86 del RD 1098/2001, de 12 d'octubre. La manca de presentació d'aquesta declaració s'entendrà com a declaració per part del licitador que no concorre aquesta circumstància

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



7.- Eventual acreditació de condicions socials de treball i d'igualtat.

En el seu cas, documentació acreditativa conforme la plantilla de l'empresa està integrada per un nombre de treballadors disminuïts superior al 2% o de l'adopció d'alguna de les mesures alternatives previstes en l'art.2 del Reial Decret 364/2005, de 8 d'abril.

Així mateix, si és el cas, documentació acreditativa conforme l'empresari disposa d'un pla d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes.

8.- Submissió jurisdiccional de les empreses estrangeres

En cas d'empreses estrangeres, declaració de sotmetre's a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que directament o indirectament es derivessin del Contracte, amb renúncia, si escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al Licitador.

12.2. SOBRE B (tancat)

Títol: PROPOSTA TÈCNICA (CONCURS PÚBLIC PER A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE EXISTENT A LA FINCA REGISTRAL 42.938 PER A LA CONSTRUCCIÓ , GESTIÓ I EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS A LA REFERIDA FINCA)

Contingut:

Tots els fulls de la documentació a incloure en el **sobre B** hauran d'estar signats pel licitador. Les proposicions presentades per unions temporals d'empreses hauran d'estar signades pels representants de cadascuna de les empreses components de l'esmentada unió.

Cada licitador haurà de presentar una **memòria relativa al projecte empresarial a implantar** que haurà d'incloure com a mínim els següents apartats:

1. Proposta arquitectònica:

La proposta arquitectònica es presentarà amb documentació gràfica i memòria, haurà de respectar en tot cas els requisits mínims fixats en el present plec de prescripcions tècniques i constarà, com a mínim, dels documents següents:

a) Documentació gràfica:

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



S'haurà de presentar la documentació gràfica de la concepció de l'equipament, els seus espais exteriors i la relació amb la urbanització existent, i les distribucions interiors de les plantes sobre i sota rasant.

Aquesta documentació tindrà una extensió màxima de tres (3) dinA2, i haurà de contenir:

- Les plantes de distribució de l'aparcament, planta baixa, planta principal-pòrtic (equivalent a PB+1), planta/es tipus i planta coberta. La planta baixa haurà de permetre valorar la implantació i la relació amb la urbanització existent.
- Seccions longitudinals i transversals que permetin la comprensió de la proposta i la relació amb la urbanització existent (Parc de la Marina i Carrer Catalunya)
- Façanes principals que permetin la comprensió de la proposta i la seva materialitat a nivell de l'envolvent.
- Infografies i/o perspectives que permetin la comprensió de la proposta i la seva integració a l'entorn.

b) Memòria justificativa:

La documentació haurà de justificar, amb una extensió màxima de quatre (4) fulls dinA4 a doble cara, els següents aspectes de la concepció i proposta presentada:

- Justificació de la proposta a nivell d'implantació, integració del conjunt, representativitat de l'edifici i relació del nou edifici amb l'espai públic.
- Justificació del programa funcional, circulacions interiors i accessos, amb un quadre de superfícies diferenciant els diferents elements que integren el programa de l'equipament.
- En aquest punt s'haurà de justificar el compliment dels requisits tècnics mínims per a un Hotel de categoria quatre estrelles, segons (segons l'annex i del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic). Igualment, en cas de presentar alguna millora en relació als requisits tècnics i/o serveis mínims, aquesta s'haurà de justificar i quantificar en aquest apartat.
- Descripció del tractament, nivell de qualitat i acabats de l'envolvent, amb especial atenció a la seva integració arquitectònica i paisatgística.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- Pla de gestió mediambiental, certificació energètica i altres estàndards d'excel·lència mediambiental proposats (LEED, BREEAM, ETC...).

2.- Declaració de compromís de la categoria de l'hotel proposada:

L'ADJUDICATARI haurà de presentar una carta de compromís vinculant, amb l'especificació de la categoria mínima proposada per a l'establiment hotelier, segons la categorització establerta en el DECRET 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.

En el cas de que l'ADJUDICATARI no sigui el responsable de l'explotació de l'hotel, la proposta haurà d'incloure l'anterior declaració responsable signada pel licitador i per l'operador per a la gestió i/o explotació de l'hotel vinculant amb l'especificació de la categoria mínima proposada per a l'establiment hotelier que es compromet a executar.

3.- Memòria de la gestió ambiental

Aquesta memòria haurà d'incloure una carta de compromís on s'indiqui; el nivell d'eficiència energètica proposat per a l'equipament hotelier; i qualsevol altra proposta d'excel·lència ambiental proposada per al nou equipament.

12.3. SOBRE C (tancat)

Títol: PROPOSTA ECONÒMICA - (CONCURS PÚBLIC PER A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE EXISTENT A LA FINCA REGISTRAL 42.938 PER A LA CONSTRUCCIÓ , GESTIÓ I EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL DE CATEGORIA 4 ESTRELLES A LA REFERIDA FINCA)

Contingut:

Tots els fulls de la documentació a incloure en el **sobre C** hauran d'estar signats pel licitador. Les proposicions presentades per unions temporals d'empreses hauran d'estar signades pels representants de cadascuna de les empreses components de l'esmentada unió.

L'oferta econòmica (preu ofertat per a cadascun dels lots per les quals es licita) es presentarà escrita a màquina, o d'altres tipus d'impressió mecànica o informàtica, i no s'acceptaran les que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin de conèixer clarament allò que VIMED consideri fonamental per a valorar l'oferta, redactada conforme al model que s'adjunta al present Plec com **annex núm. 6**

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Cada licitador només podrà presentar una proposició econòmica que, en cap cas pot ser inferior al preu determinat a la clàusula quarta del present Plec com a preu base. En aquest sentit, quedaran excloses de la present licitació aquelles ofertes que presentin un preu inferior al de la clàusula quarta.

Totes les despeses, i en especial les despeses generals i d'empresa de l'adjudicatari, i tota mena de despeses, arbitris o taxes que s'originin per motiu del Contracte i la formalització de l'escriptura de transmissió de la cessió del dret de superfície, obra nova, divisió horitzontal, etc aniran a càrrec del comprador, excepte la plusvàlua.

13. OBERTURA, EXAMEN DE LES OFERTES I ADJUDICACIÓ

13.1 Mesa de contractació

La Mesa de contractació estarà constituïda pels següents membres:

President:	Sr. Emili Galisteo Rodriguez, Gerent de VIMED, o persona en qui delegui
Vocal:	Enric Serra del Castillo, Cap de Serveis de l'Àrea de planificació territorial de l'Ajuntament de Viladecans, o persona en qui delegui.
Vocal:	Tècnic de l'Àrea de planificació territorial de l'Ajuntament de Viladecans, o persona en qui delegui.
Vocal:	Alex Escamez, Tècnic de Viladecans Mediterrània, S.L. o persona en qui delegui.
Vocal:	Albert Díaz Menendez, Cap de Serveis Financers Grup d'Empreses Municipals Viladecans S.L., o persona en qui delegui.
Secretari:	Joan Carles Lopez Mendez, Cap dels Serveis jurídics Grup d'Empreses Municipals Viladecans S.L., o persona en qui delegui.

La mesa de contractació analitzarà i qualificarà la documentació presentada i formularà la proposta d'adjudicació que elevarà a l'òrgan de contractació.

13.2 Anàlisi de la documentació

Entre la data de presentació de les ofertes i la de llur obertura, VIMED podrà analitzar la documentació general de cada oferta, continguda en el sobre A (documentació administrativa general) i en el sobre B (documentació tècnica).

En cas que la Mesa de Contractació observés l'existència de defectes esmenables al sobre A, ho comunicarà al licitador per tal que aquest pugui presentar l'oportuna esmena en el termini de **tres (3) dies hàbils**. La manca d'esmena dels defectes indicats en el termini establert, serà causa d'exclusió del procediment obert.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Es consideren com a defectes no esmenables, aquells que consisteixin en la manca de requisits exigits; i com esmenables aquells que facin referència a la simple manca d'acreditació dels requisits.

La Mesa de Contractació decidirà sobre l'admissió i procedència de les esmenes presentades pel licitador.

Si amb anterioritat a la data de acta pública d'obertura de pliques no s'ha analitzat el sobre A (documentació administrativa general), es procedirà a la seva obertura en l'acte públic d'obertura.

13.3 Acte d'obertura de les ofertes

A l'acta d'obertura de pliques es procedirà a l'obertura del sobre C (proposta econòmica).

Si amb anterioritat a l'acte d'obertura de les ofertes, s'ha analitzat el sobre A (documentació administrativa general); es requerirà als licitadors, les ofertes dels quals tinguin defectes esmenables, per tal que procedeixin en el termini de tres (3) dies a la seva esmena. A l'acta d'obertura de propostes, VIMED donarà a conèixer les ofertes desqualificades i la causa d'exclusió de la licitació.

En aquests casos es retornarà als licitadors llurs propostes: sobre B (documentació tècnica) i sobre C (proposta econòmica), aquests últim sense obrir.

En el moment de l'obertura de les propostes econòmiques, la Mesa de Contractació procedirà a obrir el sobre C de cada oferta, i a llegir el resum de les propostes econòmiques contingudes

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

La Mesa podrà excloure de la licitació aquelles proposicions en les quals falti documentació tècnica essencial i/o que ofertin un preu inferior al mínim de licitació.

13.4 Proposta d'adjudicació:

La Mesa de Contractació designada als efectes oportuns per VIMED, amb els informes que estimi oportú sol·licitar, valorarà les ofertes i elevarà a l'òrgan de contractació de VIMED la corresponent proposta d'adjudicació raonada o, en el seu cas, declararà desert el present procediment obert; pel cas que no s'hagin presentat ofertes, els licitadors presentats no compleixin les condicions establertes en el plec,

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



o cap de les ofertes presentades acompleixi amb els objectius de la licitació; previ informe de la mesa proposant que es declari deserta la licitació fonamentada en la concurrència d'algun dels anteriors requisits; el qual s'eleva a l'òrgan competent de VIMED.

13.5 Decisió sobre l'adjudicació del contracte

L'òrgan de contractació de VIMED, decidirà sobre l'adjudicació del contracte, que no es perfeccionarà fins a l'acreditació del licitador de trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i de Seguretat Social, si s'escau de l'acreditació i presentació de la documentació acreditativa de la solvència requerida i la justificació de constitució de la garantia definitiva, així com de la formalització del corresponent contracte de compravenda.

Abans de l'adjudicació, VIMED podrà requerir als licitadors per completar i/o justificar en el termini que es determini, aspectes tècnics i econòmics de les ofertes presentades.

L'òrgan de contractació podria renunciar a subscriure el contracte o desistir del procediment abans de l'adjudicació. En aquest cas VIMED no abonarà als licitadors cap import en concepte de despeses incorregudes .

13.6 Actuacions en cas de manca de perfecció de l'adjudicació

En cas que no s'arribi a perfeccionar l'adjudicació per manca d'acreditació d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de Seguretat Social, per manca d'atorgament del contracte de compravenda o per manca de constitució i presentació de la garantia definitiva i o per qualsevol altre motiu imputable a l'adjudicatari, VIMED podrà optar entre convocar una nova licitació o adjudicar-la a la següent millor oferta d'acord amb els criteris d'adjudicació, i prèvia autorització del òrgans corresponents.

13.7 Notificació de l'adjudicació

L'adjudicació del Contracte serà notificada als licitadors.

13.8 Garantia definitiva

Atesa la naturalesa de negoci jurídic patrimonial d'aquesta alienació, es considera necessari l'establiment d'una garantia definitiva que respongui del compliment de l'adjudicatari, atès que les seves obligacions principals les quals no s'esgoten amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda ni amb el pagament del preu de transmissió del dret de superfície. El termini de garantia es fixa en 5 anys a comptar des de la formalització del contracte d'alienació del dret de superfície.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



L'adjudicatari està obligat constituir la garantia definitiva mínim per un import equivalent al cinc per cent (5 %), de l'import d'adjudicació exclòs l'IVA.

La garantia definitiva podrà constituir-se:

- a) Mitjançant aval prestat per algun dels Bancs, Caixes d'Estalvi, Cooperatives de Crèdit i Societats de garantia Recíproca autoritzats per operar a Espanya.

El citat aval s'haurà de formalitzar segons el model que figura a **l'annex núm. 7** d'aquest Plec de clàusules particulars, i l'avalista haurà de complir els requisits assenyalats en l'apartat 2 de l'article 56 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

S'haurà de presentar a VIMED.

- b) Mitjançant Contracte d'assegurança de caució, celebrat amb entitat asseguradora autoritzada per operar a Espanya en el ram de l'assegurança de caució.

Aquesta assegurança s'haurà de formalitzar en la corresponent pòlissa que es concretarà en un certificat, segons el model que figura a **l'annex núm. 8** d'aquest Plec de clàusules particulars, i la companyia asseguradora haurà de complir els requisits assenyalats en l'apartat 2 de l'article 57 del Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

S'haurà de presentar a VIMED.

- c) En metàl·lic, consignant-se l'import a VIMED.

En cas d'incompliment d'aquest requisit, VIMED podrà declarar sense efecte l'adjudicació.

La garantia definitiva constituïda respondrà de tots els deutes de l'adjudicatari dimanants del Contracte, de la seva execució o de la seva eventual resolució, del rescabament de qualsevol dels danys i perjudicis dimanants de l'incompliment de les obligacions de l'adjudicatari, inclosos els que com a conseqüència de l'esmentat incompliment podrien exigir-se a VIMED i, amb caràcter general, del compliment de totes les obligacions que pertocuen a l'adjudicatari

En qualsevol dels supòsits previstos en l'apartat anterior, VIMED podrà procedir lliurement, i per la seva exclusiva determinació, contra la fiança constituïda i disposar, en conseqüència, de les quantitats a què arribi, tot això sense perjudici de les accions, reclamacions o recursos dels que l'adjudicatari es cregui assistit, els quals malgrat tot, no suspendran en cap cas, la lliure disponibilitat de la garantia per VIMED, l'única

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



obligació de la qual serà la de reintegrar en el seu dia les sumes disposades si així resultés procedent.

14.- CRITERIS DE VALORACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ DEL CONTRACTE

Els criteris de valoració per a l'adjudicació del present contracte són els següents:

- 14.1 PREU OFERTAT i MILLORA DE LA FORMA DE PAGAMENT.....0 a 80 punts
- 14.2 PROPOSTA ARQUITECTÒNICA.....0 a 10 punts
- 14.2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts
- 14.2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltant.....0 a 4 punts
- 14.3 MILLORES EN RELACIÓ ALS REQUERIMENTS TÈCNICS I SERVEIS MÍNIMS PER A UN HOTEL DE CATEGORIA QUATRE ESTRELLES.....0 a 5 punts
- 14.4 MEMÒRIA DE LA GESTIÓ MEDIAMBIENTAL.....0 a 5 punts
- 14.4.1 Qualificació de la certificació energètica.....0 a 4 punts
- 14.4.2 Altres estàndards d'excel·lència ambiental.....0 a 1 punts

14.1 PREU/ OFERTAT i MILLORA DE LA FORMA DE PAGAMENT.....0 a 80 punts

Es valorarà les propostes de terminis de pagament ofertades pels licitadors així com el ofertat

Obtindrà millor puntuació, en aplicació de les formules determinades en el present apartat, l'oferta que proposi un millor PREU, i que oferti les millors condicions de pagament (entenent com a millors condicions de pagaments aquella oferta que proposin abonar un percentatge major de preu, escurçant els terminis de pagament establerts en el Plec)

Cada licitador haurà de presentar un quadre amb la següent informació:

- Preu ofertat
- Forma de de pagament ofertat: indicant a cada pagament el import en número (Cn1) i els mesos transcorreguts (n) a comptar des de l'adjudicació de la present licitació; tenint en compte els mínims a respectar segons el Plec (apartat 4) .

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



		Preu ofertat (IVA exclòs)	pagament 1 (IVA exclòs)	pagament 2 (IVA exclòs)	pagament 3 (IVA exclòs)	pagament 4 (IVA exclòs)	
			als 15 dies des de adjudicació	a l'atorgament de l'escriptura pública	als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura	als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura
Alienació dret sup finca 42.938	(Cn1)						
Mesos des de l'adjudicació	n						

Per cada pagament (Cn) previst al quadre s'aplicarà la següent fórmula:

$$C_0 = \frac{C_n}{1 + n \times i}$$

On:

- C_n :** Son capitals aportats en un moment "n"
- C₀:** És el moment inicial
- n:** És el període en mesos.
- i:** Taxa d'actualització fixada al 10%

El preu definitiu capitalitzat i actualitzat (**PDC**) és la suma de cada aportació individual (C0) segons l'oferta del licitador calculada amb la formula anterior.

Una vegada obtingut el preu capitalitzat i actualitzat de cada ofertant (**PDC**) la puntuació resultarà d'aplicar al PDC de cada oferta, la següent fórmula:

$$PCP = 80 \times \frac{PDC}{PDCM}$$

On:

- PCP =** Puntuació de les condicions de pagament de cada oferta
- PDC =** Preu definitiu capitalitzat i actualitzat de l'oferta que es puntua

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



PDCM= Preu definitiu capitalitzat i actualitzat de la millor oferta admesa.

Els licitadors hauran de tenir present a la seva oferta que com a mínim el 50% del preu haurà d'estar abonat com a màxim simultàniament a la formalització de l'escriptura pública (termini màxim 6 mesos des de formalització de contracte privat). Pel cas que el licitador proposi pagaments ajornats amb posterioritat a l'atorgament de l'escriptura pública, cal tenir present que com a màxim és podrà ajornar el 50% del preu i que no s'admeten ajornaments més enllà de 12 mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública. A tal efecte el preu ofertat segons la forma de pagament proposada es capitalitzarà al moment de licitació

L'adjudicatari podrà a la seva elecció millorar la forma de pagament corresponent a les cessió del dret de superfície respectant els mínims establerts en els plecs. A forma orientativa, hi ha les següents possibilitats:

- a) Abonament de la totalitat del preu amb l'atorgament del contracte privat d'alienació del dret de superfície (15 dies des de l'adjudicació de la licitació)
- b) Abonament del 10% més IVA com a mínim del preu ofertat a l'atorgament del contracte privat d'alienació del dret de superfície i resta de preu pendent al comptat a l'atorgament de l'escriptura de transmissió del dret de superfície
- c) Abonament com a mínim del 10% més l'IVA corresponent del preu ofertat a contracte privat d'alienació del dret de superfície, 40% del preu com a mínim (més la totalitat de l'IVA de l'operació) al comptat a l'atorgament de l'escriptura pública; i resta del pagament pendent 50% màxim ajornat respectant els terminis màxims establerts en el plec (12 mesos)

En definitiva, tant el % de preu a abonar en el moment d'atorgament del contracte privat, com el percentatge a abonar en el moment d'escripturar, com la possibilitat d'ajornar part del preu així com la periodicitat dels ajornaments es podran millorar pels licitadors a la seva oferta; respectant els mínims establerts al present Plec.

14.2 PROPOSTA ARQUITECTÒNICA.....0 a 10 punts

Els apartats i corresponents subapartats de la proposta arquitectònica es valoraran segons els aspectes que s'especifiquen en la descripció de cada un d'ells i en funció de considerar-se:

Poc adequats (PA):	del 0 al 30% de la puntuació
Adequats (A):	del 30% al 70% de la puntuació
Molt adequats (MA):	del 70% al 100% de la puntuació

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



14.2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts

Es valoraran positivament les solucions que, mitjançant el tractament del l'àmbit privat (edificat i no edificat) en contacte amb el Parc, la ubicació dels accessos i la racionalitat de les circulacions interiors (a nivell de planta baixa), permetin una connexió fluida entre el carrer Catalunya, el propi equipament i el Parc de la Marina:

- Tractament del l'àmbit privat en contacte amb el Parc.....0 a 2 punts
- Ubicació d'accessos.....0 a 2 punts
- Racionalitat de les circulacions.....0 a 2 punts

14.2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltant.....0 a 4 punts

Es valoraran positivament les solucions que mitjançant el tractament de l'envoltant del nou equipament assoleixin, d'una banda, una major integració d'aquest a l'edificació terciària existent a l'àmbit del Carrer Catalunya, i d'altra banda, una imatge representativa de l'equipament com a façana edificada del municipi en relació a l'eix de la C32:

- Integració del nou equipament a l'edificació terciària del C/Catalunya.....0 a 2 punts
- Imatge representativa en relació a l'eix de la C32.....0 a 2 punts

14.3 MILLORES EN RELACIÓ ALS REQUERIMENTS TÈCNICS I SERVEIS MÍNIMS PER A UN HOTEL DE CATEGORIA QUATRE ESTRELLES (Segons l'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic).....0 a 5 punts

Es valoraran positivament les solucions que proposin millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims en relació a requeriments tècnics i serveis mínims (estàndards de superfície de salons i sales comuns, habitacions, etc...) de 0 a 5 punts:

- Assolir la categoria de quatre estrelles superior (4*S) mitjançant millores dels requeriments tècnics i serveis mínims, segons 'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic2 punts

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- Assolir la categoria de cinc estrelles (5*) mitjançant millores dels requeriments tècnics i serveis mínims, segons 'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic5 punts

14.4 MEMÒRIA DE LA GESTIÓ MEDIAMBIENTAL.....0 a 5 punts

14.4.1 Qualificació de la certificació energètica.....0 a 4 punts

Es valoraran positivament les propostes que proposin la màxima qualificació energètica.....0 a 4 punts

- Certificació energètica C o menor: Poc Adequada: 0 punts
- Certificació energètica B: Adequada: 2 punts
- Certificació energètica A: Molt Adequada: 4 punts

14.4.2 Altres estàndards d'excel·lència ambiental.....0 a 1 punts

Es valoraran positivament les propostes que presentin altres estàndards d'excel·lència ambiental contrastats amb la certificació VERDE del Green Building Council d'Espanya, o altres estàndards equivalents (LEED, BREEAM, etc).....0 o 1 punts

- Poc Adequada: 0 punts
- Molt Adequada 1 punts

15.- DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DEL DRET DE SUPERFÍCIE OBJECTE D'ALIENACIÓ

L'alienació del dret de superfície existent a la finca registral 42.938 inclourà per l'adjudicatari el dret d'ús i gaudi de la finca (parcialment pel que fa a l'ocupació de part de la finca que tal i com es grafia a la MPE vigent està grafada com a parc), i l'obligació de construir l'equipament hotelier amb les determinacions i paràmetres continguts en els Plecs. Així com explotació i gestió de l'hotel i usos complementaris, incloent, entre altres, els drets i obligacions de reparar, reconstruir i qualsevol altre acte necessari per al manteniment i funcionament adequat de la Finca; així com el dret de propietat superficial sobre allò construït, és a dir, l'hotel i usos complementaris.

El superficiari podrà utilitzar parcialment la Finca per a la construcció i explotació de l'Hotel i els seus usos específics, però no estarà facultat per a qualsevol altre propòsit, ús o destí diferent, sense el previ consentiment de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans; d'acord amb la normativa vigent en aquell moment.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



L'ocupació de la finca sobre la qual es troba constituït el dret de superfície i sobre la qual es podrà executar la totalitat del sostre es limita- tant pel que respecta a l'edificació sobre rasant com l'edificació sota rasant- a la superfície de parcel·la delimitada al plànol 5.08 de la Modificació del Pla Especial Bitagora com a "Altura reguladora máxima PB+P (Principal-Pórtico) +10P+inst.= 46,5m+inst. PARA EDIFICACIÓN" i com a "Posibilidad de zona porticada transitable"; tal i com es determina en el PPT

El superficiari assumirà tots els costos i taxes que se'n derivin en relació a la tramitació, gestió i obtenció dels permisos d'obres, llicències d'activitat, posada en funcionament, obertura, etc., necessaris per a la construcció i explotació de l'Hotel.

El superficiari serà responsable d'obtenir, al seu propi càrrec, qualsevol autorització, permís o llicència de qualsevol servei, autoritat o tercer públic o privat per al condicionament interior, posada en funcionament, obertura i explotació de l'hotel.

El superficiari no podrà cedir el Contracte ni cap dels drets derivats del mateix, sense el previ consentiment exprés de l'entitat contractant.

16.- TERMINI DE FORMALITZACIÓ DE CONTRACTE PRIVAT I ESCRIPTURA PÚBLICA DE TRANSMISSIÓ DE LA CESSIÓ PARCIAL DEL DRET DE SUPERFÍCIE

16.1. Contracte privat d'alienació del dret de superfície

El contracte d'alienació del dret de superfície s'haurà de formalitzar en un termini màxim de quinze (15) dies, a comptar des de la data de notificació a l'adjudicatari de l'adjudicació.

L'adjudicatari haurà de presentar el dia de formalització del contracte originals dels documents acreditatius de la seva representació, els certificats d'estar al corrent de pagament amb hisenda i seguretat social; així com la garantia definitiva; procedint-se en aquella data a abonar la part de preu que correspongui d'acord amb el que es determina en el Plec o millorada per l'oferta de l'adjudicatari.

En el cas que el contracte d'alienació del dret de superfície no arribés a formalitzar-se en el termini acordat per causes imputables a l'adjudicatari; VIMED podrà procedir a la resolució de ple dret de l'adjudicació, prèvia audiència de l'adjudicatari per termini de 5 dies hàbils, amb una penalització d'un 5% del preu d'adjudicació, que es considerarà a tots els efectes com a pena per incompliment, d'acord amb el que determina l'article 1.152 del Cc.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



16.2 Escritura pública de transmissió del dret de superfície a favor del adjudicatari

La formalització de l'escriptura pública de transmissió del dret de superfície constituït sobre la finca registral núm. 42.938, es podrà formalitzar d'acord amb els següents terminis:

- Termini màxim de SIS (6) mesos des de la data d'atorgament del contracte privat que es formalitzarà en el termini màxim de 15 dies des de l'adjudicació

L'adjudicatari podrà millorar i reduir els anteriors terminis; entenent que la reducció podrà ser ofertant l'atorgament de l'escriptura pública en un termini inferior al màxim establert.

En el cas que l'escriptura pública d'alienació del dret de superfície no arribes a formalitzar-se en els terminis acordats per causes imputables a l'adjudicatari, VIMED podrà procedir de conformitat amb el que determina l'article 1.124 del Cc. Podrà procedir a acordar la resolució de ple dret de la transmissió, prèvia audiència de l'adjudicatari per termini de 5 dies hàbils, amb la confiscació de la quantitat abonada junt amb el contracte privat del 10% del preu de la transmissió i la confiscació de la garantia definitiva del 5% del preu d'adjudicació (total 15% del preu de transmissió), que es considerarà a tots els efectes com a pena per incompliment, d'acord amb el que determina l'article 1.152 del Cc.

I per últim s'inclourà una clàusula de penalització econòmica pel cas d'incompliment dels terminis de redacció de projectes, sol·licitud, inici i final de les obres de construcció de l'hotel, i inici de l'explotació quantificada en 5.000 euros per cada mes de retard, en relació amb els terminis atorgats, de conformitat amb el que es determina a la clàusula 17 del present Plec. Aquestes penalitzacions es podran fer efectives de la garantia definitiva o de qualsevol altre quantitat a rebre per l'adjudicatari sense perjudici dels drets que assisteixen a VIMED per a reclamar els excessos no coberts per aquesta garantia.

La totalitat d'IVA es meritara de conformitat amb la normativa fiscal d'aplicació.

Totes les despeses, honoraris i impostos llicències derivats de la transmissió del dret de superfície en escriptura pública i execució de l'edificació; seran de compte de l'adjudicatari, excepte l'Impost Municipal sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, si es merita, que serà de compte de VIMED.

En cap cas, el pagament de les penalitzacions per incompliment establertes en el present Plec, eximeix a l'adjudicatari de la necessitat d'acomplir amb obligació, ans el contrari. En cas que es doni un incompliment que, d'acord amb el que es determina en el present plec, donés lloc a l'aplicació d'una penalització per incompliment,

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



l'adjudicatari estarà obligat: al pagament de la penalització i al compliment de l'obligació; essent acceptat expressament per l'adjudicatari tal obligació.

16.3 Regim de garanties dels pagaments ajornats i prohibició expressa de posposició

Els pagaments ajornats amb venciment posterior a la data de signatura de l'escriptura pública s'hauran de garantir de forma suficient, amb la prestació de les següent garantia:

- Aval bancari intervingut per Notari, per import equivalent a l'import ajornat a primer requeriment amb renúncia expressa a beneficis d'exclusió divisió i ordre, d'acord amb el model que VIMED faciliti a tal efecte.

En tots els casos els impostos, honoraris i qualsevol altra despesa per la constitució i cancel·lació de les garanties a prestar a favor de VIMED anirà en qualsevol cas a càrrec exclusivament de l'adjudicatari.

No s'admetrà en cap cas la posposició registral de les garanties prestades per l'adjudicatari a favor de VIMED, respecte cap altra garantia real que es pugui constituir per l'adjudicatari sobre el dret de superfície objecte de transmissió.

En tots els casos, la garantia a constituir requereix acord exprés per l'òrgan de contractació de VIMED en relació a la seva suficiència des del punt de vista tècnic, econòmic jurídic, previ a l'atorgament de l'escriptura pública. En cap cas es prorrogarà el termini per atorgar escriptura de compravenda per motiu d'estudi i anàlisi de suficiència de la garantia a constituir; és per això que l'adjudicatari haurà de dur a terme la gestió amb antelació suficient per a poder-la sotmetre-la a consideració de suficiència per VIMED amb una antelació mínima de tres mesos a l'atorgament de l'escriptura pública.

Pel cas que VIMED no estimi suficient la garantia a constituir per l'adjudicatari es notificarà a aquest, per tal que presenti nova garantia en el termini màxim d'un mes; transcorregut aquest termini sense haver-la presentat o sense que la nova garantia s'estimi suficient VIMED podrà procedir a la resolució del contracte; considerant-se a tots els efectes que s'ha incorregut en una causa imputable a l'adjudicatari; el que faculta a VIMED a acordar la resolució, prèvia audiència de l'adjudicatari per termini de 5 dies hàbils, amb la confiscació del **10% del preu de la transmissió**, que es considerarà a tots els efectes com a pena per incompliment, d'acord amb el que determina l'article 1.152 del Cc.; quedant facultada VIMED per adjudicar el contracte a un tercer.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



16.4 Transmissió de la propietat i posada a disposició del dret

La transmissió del dret de superfície i posada a disposició del mateix es durà a terme amb l'atorgament de l'escriptura; on es faran constar expressament les circumstàncies establertes en l'article 9 de la Llei hipotecària i 51 del reglament hipotecari, sense perjudici de les garanties i/o condicions resolutòries que assegurin el compliment de les obligacions de l'adjudicatari.

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

17. CALENDARI D'EXECUCIÓ

A banda del calendari fixat per a la formalització del contracte privat i escriptura pública, l'adjudicatari s'obliga a l'acompliment del següent calendari per a la construcció i posada en marxa de l'equipament hotel·ler:

REDACCIÓ DE PROJECTES:

En el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la resolució de l'adjudicació, l'adjudicatari es compromet a haver redactat els projectes, d'acord amb els següents subterminis:

- Un màxim de **tres (3) mesos** per a la redacció del projecte bàsic a comptar des de la resolució d'adjudicació.

La fase de redacció del Projecte Bàsic es considerarà finalitzada quan Vimed emeti un informe de validació del projecte presentat per l'adjudicatària, en un termini màxim de 15 dies a comptar des de la presentació del Projecte Bàsic. En el cas que el projecte bàsic no sigui validat per part de Vimed, l'adjudicatari haurà de presentar un nou document que inclogui els canvis indicats per Vimed en el corresponent informe.

El termini per a l'entrega d'aquest document es de 15 dies a partir de la recepció de l'informe de Vimed.

- Un màxim de **cinc mesos (5)** per la redacció del projecte executiu a comptar des de la validació del projecte bàsic per part de VIMED

EXECUCIÓ D'OBRES

L'adjudicatari es compromet a iniciar les obres en el termini màxim de 3 mesos a comptar des de l'atorgament de la llicència d'obres.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Un màxim de 24 mesos a comptar des de l'inici de les obres per a l'execució de les obres; considerant l'execució de l'ús hotel·ler (ús principal), possibles usos complementaris, aparcament soterrat i urbanització parcial de la parcel·la.

INICI D'EXPLOTACIÓ

Un màxim de 6 mesos a comptar des del final d'obra per a l'inici de l'explotació.

18. OBRES I INSTAL·LACIONS

El superficiari quedarà obligat a executar les obres i les instal·lacions de l'establiment hotel·ler que caldrà que compleixi amb els requisits establerts en aquest plec així com a la resta de la legislació vigent.

Excepte causes de força major, en l'execució de les obres haurien de respectar-se els terminis d'inici i de finalització que constin a l'oferta, que com a màxim respectaran les que es determinen a la clàusula 17 del present Plec

El seu incompliment podrà donar lloc a les oportunes penalitats de conformitat amb el que es determina en els Plecs i/o a la revocació de l'adjudicació, amb la consegüent pèrdua de la fiança, així com la restitució de les finques en l'estat constructiu que es trobin en aquells moments, sense que origini cap dret d'indemnització al seu favor.

Són a càrrec del superficiari les obres de construcció de l'hotel, les de reparació, reforma, manteniment o modificació de les edificacions, instal·lacions i connexions, tant preexistents com de nova construcció, que, si s'escau, siguin procedents, com també els aparells comptadors de subministraments, els elements de tancament del recinte i altres dependències del mateix, la confecció dels projectes, i la tramitació i l'obtenció de totes les autoritzacions, legalitzacions i llicències que siguin exigibles i haurà d'abonar les taxes i exaccions que legalment corresponguin.

Les obres de construcció de l'hotel seran finançades íntegrament per l'adjudicatari, qui serà l'únic responsable de l'obra executada.

Les obres i les instal·lacions indicades en aquest articles revertiran en plena propietat a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans en el moment de l'extinció del contracte.

19. PROJECTE D'OBRES, DIRECCIÓ FACULTATIVA I PROJECTE D'ACTIVITATS.

El projecte bàsic i d'execució, l'estudi de seguretat i salut, la direcció facultativa de les obres, el control de qualitat, la coordinació de seguretat i salut laboral, tots els estudis tècnics necessaris i el projecte d'activitats, es contractaran directament al superficiari.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



És obligació de l'adjudicatari presentar un projecte d'execució de l'obra en el termini de 8 mesos, a comptar des de l'endemà a aquell en que es formalitzi el contracte privat. En el mateix termini s'haurà de demanar la llicència d'obres a l'Ajuntament de Viladecans.

Les obres de construcció s'adequaran a l'establert en aquest Projecte. No obstant això, l'adjudicatari haurà d'introduir les modificacions que l'Ajuntament de Viladecans i/o VIMED pugui imposar-li, així com aquelles altres que siguin motivades per exigències tècniques o legals i li siguin autoritzades per VIMED

Si l'adjudicatari contracta a un tercer l'execució de les obres correspondrà a aquell el control de la seva execució, havent d'ajustar-se també al possible al control de seguiment dels serveis tècnics de VIMED i municipals o del responsable del contracte. L'adjudicatari del contracte serà responsable davant l'òrgan de contractació de les conseqüències derivades de l'execució o resolució dels contractes que celebri amb tercers i responsable únic davant les mateixes conseqüències.

VIMED podrà designar un responsable de l'execució del contracte.

El superficiari es farà càrrec del major cost que pogués derivar-se del projecte per circumstàncies imprevistes, així com de la incorrecta gestió de l'obra, però no de les modificacions instades per VIMED que corresponguin a aspectes no contemplats en el projecte tècnic aprovat o oferta.

L'adjudicatari respondrà dels danys i perjudicis ocasionats per la incorrecta redacció del projecte. També respondrà pels danys o perjudicis que es poguessin ocasionar en l'exercici de les obres o durant el període de garantia d'aquestes, que coincidirà amb el del dret de superfície. Durant aquest termini, d'acord amb l'art. 167 del RGLCAP, el superficiari tindrà cura en tot cas de la conservació i policia de les obres, d'acord amb el projecte i les instruccions que al respecte donés el director de l'obra, podent VIMED, en cas d'incompliment, executar a costa d'aquell els treballs necessaris per a la conservació de l'obra. Totes les despeses que s'ocasionin per a la conservació de les obres durant el període de garantia seran a càrrec de l'adjudicatari, no tenint cap dret a indemnització per aquest concepte. A aquests efectes, l'adjudicatari contractarà les assegurances necessàries per respondre de la garantia corresponent a les obres realitzades.

La direcció facultativa en el seu conjunt, la coordinació de seguretat i salut en la fase d'execució de les obres, el control de qualitat, la redacció del projecte per a l'obtenció de la llicència ambiental, la legalització de les instal·lacions, la redacció de la documentació final de l'obra i totes aquelles altres actuacions necessàries per a la posta en marxa de l'activitat aniran a càrrec del superficiari.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



20. RISC I VENTURA

La construcció i posterior explotació de l'establiment hoteler amb els seus usos complementaris s'entén sempre a risc i ventura de l'adjudicatari. En particular, seran de compte del mateix totes les indemnitzacions que per raó de la construcció estigui obligat respecte de tercers, VIMED o del propi Ajuntament.

L'adjudicatari haurà de subscriure les pòlisses d'assegurances que li siguin exigides d'acord amb la legislació vigent i en tot cas les següents:

- Assegurança sobre la construcció que cobreixi al continent i a la responsabilitat civil derivada de l'activitat.
- Assegurança sobre l'obra que cobreixi les responsabilitats derivades de l'execució de l'obra. L'import cobert amb la pòlissa no podrà ser inferior a 1.000.000 d'euros.

VIMED es aliè a les fórmules de finançament que precisi l'adjudicatari i no n'assumeix cap mena de responsabilitat.

En el moment de formalitzar en contracte l'adjudicatari haurà d'acreditar i justificar el pagament de les pòlisses.

21. DRETS DEL SUPERFICIARI

El **superficiari** tindrà els següents **drets**:

1. A gaudir , amb l'abast i límits establerts en els presents plecs, i en la normativa vigent del dret de superfície objecte d'alienació
2. A construir i gestionar l'hotel i els usos complementaris sota la supervisió de VIMED, d'acord amb el marc del present contracte.
3. A explotar l'edifici, a utilitzar l'edifici, i a construir-hi durant el termini del dret, segons el planejament vigent, amb les limitacions establertes en el present plec de clàusules i en el plec de prescripcions tècniques i les que derivin en el seu dia del contracte a formalitzar
4. Explotar les construccions i percebre els ingressos corresponents durant el temps del dret.
5. Disposar i explotar el dret, condicionat i limitat a les condicions fixades en els plecs, i amb les condicions que millorin els interessos de VIMED en l'oferta adjudicatària, amb les limitacions que derivin directament de la normativa d'aplicació.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



22.- OBLIGACIONS DEL SUPERFICIARI

El **superficiari** tindrà les següents **obligacions**:

1. Confeccionar els projectes tècnics i estudis necessaris i adequats per a la construcció de l'equipament hoteler, així com de l'adequació de l'entorn de les instal·lacions.
2. Elaborar els Plans de Seguretat i Salut de les obres i sotmetre'ls a l'aprovació del Coordinador de Seguretat i Salut amb caràcter previ a l'inici de les obres.
3. Assumir els costos ocasionats per la redacció, visat dels projectes, i direcció i execució de les obres, així quan assumir qualsevol altra despesa que sigui necessària per a la redacció execució posada en marxa, explotació i manteniment fins la finalització del dret
4. Signar l'acta de replanteig i iniciar les obres de construcció de l'edifici, en el termini establert en el present Plec.
5. Finalitzar la construcció de l'equipament , en el seu cas, en els terminis establerts en aquest plec i en el plec de prescripcions tècniques i conforme als projectes presentats i llicències obtingudes.
6. Elaborar, dins del termini de 60 dies des de la finalització de les obres el document d'estat de dimensions i característiques de l'obra executada (as built).
7. Obtenir els permisos i llicències necessaris per al desenvolupament de les activitats.
8. Realitzar en tot moment, durant el termini del dret de superfície de les adequacions mediambientals necessàries per una millor prestació dels serveis i un menor impacte en l'entorn i la ciutat.
9. El superficiari serà responsable d'executar i assumir a càrrec seu, el cost corresponent per a executar la construcció de l'hotel evitant en tot cas ocasionar danys a terceres persones i a béns públics o privats. Seran a càrrec exclusiu de la cessionària les indemnitzacions que es derivin amb motiu de l'execució de les obres.
10. Assumir l'execució de les obres provisionals i auxiliars que poguessin ser requerides per a la correcta execució i funcionament de l'equipament, així com els de les llicències i taxes i impostos corresponents; així com aquells que corresponguin per la conservació i manteniment durant tot el temps de l'explotació
11. Seran per compte i càrrec del superficiari amb caràcter enunciatiu i no limitatiu l'obtenció de totes les llicències i autoritzacions que siguin necessàries per a la iniciació, execució i posada en servei dels equipaments a explotar. A tal efecte, el superficiari es compromet a sol·licitar i fer-se càrrec de totes les gestions i despeses derivades de la tramitació i obtenció de les llicències a atorgar per l'Ajuntament de Viladecans, així com assumir les despeses de tramitació de les llicències ambientals i d'activitats, si s'escau, a lliurar per l'administració competent; i sol·licitar i fer-se càrrec, en el seu cas, de totes les gestions i despeses derivades de la tramitació de les modificacions de les llicències així com assumir les despeses de tramitació de les modificacions de les llicències ambientals i d'activitats, en la mesura en la que resulti necessari per a l'execució dels projectes executius definitius.
12. Assumir les despeses de redacció dels projectes de legalització de les instal·lacions i

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



fer-se càrrec del cost i de la gestió davant dels organismes competents.

13. Assumir la gestió i els costos directes i vinculats corresponents a la connexió a peu de parcel·la amb les empreses de serveis i subministraments (aigua, gas, electricitat, telèfon, comunicacions digitals, internet, etc.), així com els d'evacuació (clavegueram etc.), i les taxes i tributs municipals corresponents.
14. A abonar el preu per l'alienació del dret de superfície (mínim de 4.258.702,80.-€ IVA exclòs)
15. Assumir les despeses corresponents, al cost de la formalització en escriptura pública de l'alienació del dret de superfície, així com la d'escriptura d'obra nova, divisió en règim de propietat horitzontal de l'equipament. Així com sol·licitar i assumir el cost de l'oportuna llicència de divisió horitzontal i assumir les despeses i taxes, inclòs l'Impost de Bens Immobles a partir de la formalització en escriptura pública.
16. A restituir a l'Ajuntament titular del domini de la finca a l'extinció del dret per transcurs del termini pactat o per qualsevol altre motiu dels previstos al present plec de clàusules, en la possessió de la finca objecte del dret de superfície de tots aquells bens que hi hagi construïts, els quals quedaran de propietat de l'Ajuntament de Viladecans i/o VIMED. Dins del termini de 2 anys anteriors al venciment del dret de superfície VIMED i/o els serveis tècnics municipals procediran a la inspecció dels edificis, instal·lacions i espais edificats compresos en l'àmbit objecte del dret de superfície, i determinarà, previ el corresponent expedient, les mesures necessàries que el superficiari haurà d'executar perquè els béns assenyalats reverteixin a l'Ajuntament de Viladecans en les degudes condicions de bon funcionament. Dins de l'esmentat termini, VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans; aprovarà l'inventari dels béns objecte de reversió.
17. Els immobles seran lliurats en les condicions contingudes en el Projecte Executiu, i amb un estat de conservació suficient per a la prestació del servei.
18. No alienar, cedir o traspasar, directa o indirectament, els bens afectes al dret de superfície durant la seva vigència, sense autorització prèvia i expressa de VIMED. En cas d'alienació, cessió o traspàs a favor de terceres persones no es podrà dur a terme sense el compliment del següent:
 - Acreditació del comprimis de l'adquirent de subrogar-se en la posició del superficiari en el present contracte.
 - Que s'hagi finalitzat totalment l'execució de les obres corresponents a l'objecte del dret de superfície
 - Comunicació prèvia a VIMED de l'alienació, cessió o traspàs, gaudint la Corporació dels drets de tempteig i retracte.
 - Fixació d'un preu cert de la transmissió.

Es permet la cessió d'ús de l'espai destinat a hotel pel cessionari a favor del explotador proposat a la licitació en les condicions determinades en els plecs (aquesta cessió d'ús en cap cas te la consideració de cessió transmissió del dret de superfície).

19. L'adjudicatari podrà hipotecar, prèvia aprovació de VIMED i/o l'Ajuntament de

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Viladecans, el dret de superfície del qual sigui titular,. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada 2 anys abans de la data fixada per a l'acabament del termini de la del dret de superfície. En el mateix sentit, el venciment de la hipoteca a constituir estarà subordinada a la vigència del contracte (havent-se de cancel·lar 2 anys abans de finalitzar el dret de superfície) i de conformitat amb allò establert a l'article 569.34 del Llibre V del Codi Civil.

20. Utilitzar el bé sobre el qual s'ha configurat i alienat el dret de superfície per a l'ús per al qual es concedeix, amb plena submissió a l'objecte de l'alienació i a les instruccions que, en el seu desenvolupament, pugui impartir VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.
21. Mantenir en funcionament l'equipament de forma permanent sense cap altra limitació que el que es determini en el present plec, en el plec de prescripcions tècniques, el contracte que es formalitzi a tal efecte en el contingut de les llicències municipals o sectorials corresponents i la normativa vigent d'aplicació.
22. Complir estrictament totes les normatives reguladores de l'activitat desenvolupada fent-se càrrec de la totalitat de les obligacions dels plecs. En cas de no iniciar-se alguna prestació per causes imputables a ell serà responsabilitat del superficiari.
23. Presentar davant VIMED, una relació de les actuacions que impliquen actuacions sobre el dret de superfície als efectes de ratificació i constància de VIMED.
24. Mantenir en bon estat de conservació el dret de superfície, així com les obres i instal·lacions que s'hi construeixin i el seu entorn.
25. Executar i assumir les obres i tasques de conservació i manteniment de les instal·lacions de l'hotel de l'aparcament i dels usos complementaris tot el termini de la cessió
26. Satisfer a VIMED el preu per l'alienació del dret de superfície atorgat, d'acord amb allò establert en els plecs i complir amb els elements de l'oferta.
27. Permetre i facilitar les inspeccions que acordin els serveis tècnics municipals de les obres i les instal·lacions.
28. Complir les disposicions de les ordenances i els reglaments de l'Ajuntament de Viladecans, Complir estrictament les disposicions legals, vigents en cada moment, en matèria fiscal, laboral, de seguretat social, de seguretat i higiene en el treball, restant exonerat VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans. de qualsevol responsabilitat per l'incompliment de les esmentades normes i altres infraccions comeses per causes imputables al concessionari.
29. Rescabalar directament dels danys i perjudicis que se'n derivin del desenvolupament de totes les activitats compreses en l'objecte del contracte, ja sigui a VIMED, o sigui a terceres persones.
30. Subscriure les pòlisses d'assegurances que es determini i que cobreixi suficientment incendis, i responsabilitat civil i les instal·lacions. La pòlissa establirà suficientment la cobertura de qualsevol reclamació de responsabilitat pel funcionament. A tal efecte, l'adjudicatari haurà de subscriure pel que fa als terrenys objecte d'explotació les següents pòlisses:

- Assegurança "Obra Acabada", .

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



- Assegurança de "Responsabilitat Civil" que cobreixi tots els danys que es poguessin derivar de l'exercici de la seva activitat. que podrà ser de l'operador o explotador

31. VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans. haurà d'aprovar els termes concrets de les assegurances. Amb aquest objectiu l'adjudicatària haurà de presentar-les a l'aprovació de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans i , haurà de contractar-les dins els deu (5) dies següents a la data en què es produeixi l'aprovació, i haurà de lliurar a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans còpia completa de les pòlisses originals (signades per asseguradora i prenedor) dins els deu (5) dies següents a la seva subscripció.

Anualment, EL SUPERFICIARI i/o l'explotador justificaran la renovació de les assegurances d'obra acabada i responsabilitat civil, aportant l'oportú justificant de pagament a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.

En cas d'incompliment de qualsevol dels termes contemplats en els apartats anteriors, VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans podrà subscriure directament l'oportú contracte d'assegurança i repercutir-ne la prima o primes corresponents a l'adjudicatària, mitjançant l'execució de la garantia definitiva, que haurà de reposar-se de conformitat amb el legalment previst.

32. El Superficiari està obligat a complir les disposicions vigents en matèria laboral, de seguretat social i de seguretat i higiene en el treball.
33. El Superficiari haurà de disposar d'un pla d'emergència, que inclogui una descripció de les activitats que es portin a terme i una anàlisi de riscos i mitjans disponibles. Així mateix, d'acord amb la llei de prevenció de riscos laborals, haurà de disposar d'un Pla de Seguretat i Salut.
34. El superficiari restarà subjecte al compliment de les disposicions vigents en matèria ambiental i a incorporar al seu càrrec totes les mesures correctores i de protecció ambiental i sostenibilitat del medi que siguin aprovades.
35. L'operador gestor i/o explotador de l'Hotel no podran renunciar ni desistir dels seus drets en virtut del contracte i d'aquests Plecs, ni l'adjudicatari podrà resoldre els drets de l'operador gestor i/o explotador de l'Hotel que es deriven dels acords a què es fa referència al paràgraf següent, sense el consentiment previ de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans. En aquest cas, l'adjudicatari haurà de presentar a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans per a l'aprovació d'aquesta última, de forma simultània a aquesta renúncia, desistiment o resolució, un nou tercer que assumeixi i se subrogi en la posició del operador gestor i/o explotador de l'Hotel. VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans podrà denegar aquesta subrogació si operador gestor i/o explotador de l'Hotel proposat no reuneix les condicions que l'entitat contractant va tenir en compte en l'adjudicació del concurs.

L'adjudicatari i operador gestor i/o explotador de l'Hotel hauran de formalitzar per escrit els acords que regulen les seves relacions internes, sense que els mateixos puguin crear drets davant VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, ni els imposi

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



obligacions.

Així mateix, es permetrà la subscripció de contractes d'arrendament o altres que permetin la gestió individualitzada dels usos complementaris, sempre que els compromisos adquirits no superin els terminis de cessió del dret de superfície, que les activitats que alberguin estiguin contemplades i compleixin la legislació vigent en el moment de la formalització dels contractes, i estiguin d'acord amb els Plecs i contracte que es formalitzi a tal efecte

36. El superficiari té l'obligació de revertir el bens, les construccions i instal·lacions a l'extinció del dret a l'Ajuntament de Viladecans en els termes establerts en els plecs. i en la normativa vigent

23.- DRETS i OBLIGACIONS DE VIMED.

VIMED té, , a més dels drets que es derivin de les establertes en la normativa vigent i als plecs; el **drets** següents:

1. Rebre el preu com a contraprestació a la transmissió del dret de superfície.
2. Supervisar i inspeccionar en qualsevol moment el compliment de les obligacions de l'adjudicatari amb motiu del contracte que es formalitzi a tal efecte.
3. No respondre, en cap cas, de la falta de pagament del superficiari als seus proveïdors, ni dels deterioraments o robatoris que es puguin cometre en l'emplaçament objecte de cessió.

VIMED té, a més de les obligacions que es derivin de les establertes en les altres clàusules d'aquest plec les **obligacions** següents:

1. Posar a disposició del el dret de superfície, objecte de la present licitació
2. Garantir la pacífica possessió d'aquests dret durant el termini de vigència del dret de superfície atorgat.
3. Complir les altres obligacions que dimanen de les disposicions legals que siguin d'aplicació.

L'Ajuntament de Viladecans, com a titular del domini de la finca i ens a favor del qual els bens a construir en virtut del present dret de superfície han de revertir, té els drets establerts en la normativa vigent d'aplicació

24. INICI DE L'EXPLOTACIÓ

L'explotació de l'hotel i usos complementaris s'iniciarà una vegada hagi conclòs la seva execució (màxim 24 mesos des de l'inici de les obres) i prèvia formalització de l'acta de

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



comprovació entre l'adjudicatari, VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, la qual s'estendrà en el termini màxim d'un mes, comptat des de la data d'acabament de les obres.

Abans d'iniciar l'explotació, l'adjudicatari haurà d'acreditar davant VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans que disposa de les llicències oportunes per a la seva posada en marxa (primera ocupació, activitats, imprescindibles per abans d'iniciar l'explotació).

L'explotació s'ajustarà a les determinacions dels plecs, a aquelles que estableixi VIMED per l'adjudicació, a l'oferta de l'adjudicatari acceptada per l'òrgan de contractació, amb la normativa vigent

El superficiari explotarà l'obra assumint el risc econòmic de la seva construcció i gestió, d'acord amb el principi de continuïtat. L'equipament haurà d'entrar en funcionament en el termini màxim de 6 mesos a partir de la data de comprovació de les obres. El superficiari nomenarà un director d'explotació com a interlocutor entre el superficiari i VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.

25. DESTINACIÓ, TRANSMISSIÓ I GRAVAMEN

El dret de superfície està destinat a la construcció d'un establiment hotelier, amb categoria de 4 estrelles com a mínim; d'acord amb les determinacions urbanístiques establertes en el Planejament urbanístic vigent, i les altres determinacions fixades en el present Plec i en el Plec de prescripcions tècniques.

La destinació als usos establerts s'haurà de mantenir durant tota la vigència del dret

Es requereix autorització expressa i prèvia de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, per a la transmissió per qualsevol títol dels drets de l'adjudicatari. En tot cas, el que pretengui subrogar-se en la posició de l'adjudicatari haurà de reunir els requisits exigits a aquest (solvència tècnica, econòmica i capacitat jurídica) quedant subrogat en la posició de l'adjudicatari.

L'ADJUDICATARI podrà arrendar o cedir en els termes que estimi oportuns, els locals que componguin l'establiment hotelier i els usos complementaris sense requerir autorització de VIMED, si bé la durada d'aquests contractes estarà subordinada a la vigència del contracte.

L'ADJUDICATARI gestionarà l'explotació de l'obra pel seu compte i risc. Ni VIMED ni l'Ajuntament de Viladecans, en cap cas seran responsables de les obligacions concretes pel concessionari amb terceres persones, ni dels danys i perjudicis que es puguin causar.

A efecte de fer front a aquests riscos que assumeix, el concessionari i/o explotador ha de contractar pòlisses d'assegurances amb primes al seu càrrec; que hauran d'estar vigents fins la finalització de la cessió i que hauran de ser validades per VIMED

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



26. CONSERVACIÓ MANTENIMENT I REVERSIÓ DE L'EQUIPAMENT DE HOTEL, APARCAMENT I USOS COMPLEMENTARIS

La conservació i manteniment de l'equipament hotelier i les instal·lacions, així com el manteniment constant i perfecte estat de funcionament, neteja, higiene i vigilància, són a càrrec del superficiari per **tot el temps que el dret de superfície**, el qual també haurà de tenir cura de l'adequada aplicació de les normes sobre ús, policia i conservació, corrent al seu càrrec les reparacions i els treballs de manteniment necessaris, sigui quina sigui la causa i l'abast. Són a compte i càrrec del concessionari i/o l'operador les obligacions següents, entre d'altres, i a títol enunciatiu:

- a) Tots els treballs, siguin ordinaris o extraordinaris, de manteniment i conservació de les edificacions construïdes que seran objecte d'explotació pel cessionari, per la pròpia cessió del dret de superfície, de forma coherent amb els usos que en ell s'hi desenvolupin, sense perjudici de l'exercici de les accions que, de conformitat amb les disposicions legals vigents, corresponguin al superficiari davant de tercers responsables per accions o omissions que els siguin imputables.

L'obra i la totalitat de les instal·lacions executades sobre el dret de superfície revertiran a l'Ajuntament de Viladecans en perfecte estat de conservació, lliures de càrregues i gravàmens en extinguir-se per qualsevol causa el dret de superfície. En aquell moment s'aixecarà l'acta formal de recepció.

27. HIPOTECA DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

L'adjudicatari podrà hipotecar, prèvia aprovació de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, el dret de superfície del qual sigui titular,. En tot cas, la hipoteca haurà de quedar cancel·lada **2 anys** abans de la data fixada per a l'acabament del termini del dret de superfície. En el mateix sentit, el venciment de la hipoteca a constituir estarà subordinada a la vigència del contracte (havent-se de cancel·lar 2 anys abans de finalitzar el dret de superfície) i de conformitat amb allò establert a l'article 569.34 del Llibre V del Codi Civil.

La hipoteca i del dret de superfície es subscriurà en els termes previstos a l'article 107 de la Llei Hipotecària, únicament i exclusiva en garantia d'operacions de crèdit que concerta l'adjudicatari per fer front al finançament de les inversions que deriven de la construcció i posada en funcionament de l'equipament. En qualsevol cas, l'autorització per hipotecar el dret de superfície comporta la necessitat d'abonar tot el cànon pendent de pagament o configurar aquestes obligacions pendent com a condició resolutòria dels esmentats drets havent-se de formalitzar les garanties oportunes per garantir l'esmentat pagament de cànon.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



28. CESSIÓ DEL CONTRACTE, TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE, CESSIÓ DE L'EXPLOTACIÓ I RELACIONS DE L'ADJUDICATARI AMB TERCERS

Sens perjudici del que s'estableix a la clàusula següent per a la transmissió d'accions de la societat adjudicatària, els drets i les obligacions que es deriven d'aquest contracte podran ser cedits a un tercer, amb l'autorització prèvia de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.

En qualsevol cas, no cabrà la cessió del contracte ni la transmissió del dret de superfície abans d'haver complert amb **l'obligació d'haver finalitzat la construcció dels equipaments objecte del dret de superfície**

Cessions de l'explotació hotelera:

No obstant, serà possible la cessió d'ús a favor de l'operador proposat a la licitació per a l'explotació del hotel, prèvia autorització de VIMED que l'atorgarà si s'acompleix el següent requisit: que l'adjudicatari hagi abonat la totalitat del preu de transmissió del dret de superfície, amb anterioritat a la formalització de la cessió d'ús a favor de l'operador hotelier. (aquesta cessió no comportà una cessió del dret de superfície)

Pel que fa a posteriors cessions transmissions diferents a la que es pugui fer a favor de l'operador explotador hotelier proposat a la licitació, és requereix prèvia autorització de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, que podrà denegar-la, si la nova cessió o transmissió del dret a favor d'un nou operador hotelier no reuneix les condicions que l'entitat contractant va tenir en compte en l'adjudicació de la licitació i no s'acompleixen els requisits establerts a la normativa aplicable..

L'adjudicatari i l'explotador de l'hotel no podran renunciar ni desistir dels seus drets en virtut del contracte i dels plecs , ni l'adjudicatari podrà resoldre els drets de l'explotador que es deriven dels acords a què es refereix en plec, sense el consentiment previ de l'entitat contractant. En tal cas, l'adjudicatari haurà de presentar a l'entitat contractant, per l'aprovació d'aquesta última, de forma simultània a aquesta renúncia, desistiment o resolució, un nou tercer que assumeixi i se subrogui en la posició de l'operador que explotará els equipaments

L'entitat contractant podrà denegar aquesta subrogació si l'operador proposat no reuneix les condicions que l'entitat contractant va tenir en compte en l'adjudicació de la licitació

L'adjudicatari i l'explotador que explotará l'hotel hauran de formalitzar per escrit els acords que regulen les seves relacions internes, sense que els mateixos puguin crear drets davant l'entitat contractant, ni els imposi obligacions.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Transmissió del dret de superfície:

Pel que fa a l'alienació del dret de superfície, l'adquirent haurà de tenir capacitat per a contractar i la solvència exigible d'acord amb aquest plec pel que fa referència al licitador , sense trobar-se incurs en causa de prohibició per contractar. L'adquirent acceptarà prèviament i en document notarial totes les obligacions i drets del adjudicatari La transmissió s'haurà de formalitzar en escriptura pública. En el supòsit de fusió d'empreses en què participi la societat titular del dret de superfície, serà necessària l'autorització prèvia de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans per a que l'entitat absorbent o resultant de la fusió pugui continuar amb el contracte i quedar subrogada en tots els drets i obligacions resultants d'aquest.

En el supòsit d'escissió, aportació o transmissió d'empreses, només podrà continuar el contracte amb l'entitat resultant o beneficiària si així és expressament autoritzat per VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans considerant els requisits establerts per a l'adjudicació del contracte en funció del grau de desenvolupament del contracte en el moment de produir-se aquestes circumstàncies.

Sense el consentiment previ i exprés de l'entitat contractant, l'adjudicatari no podrà transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície adjudicat, o l'edifici i les seves instal·lacions tècniques necessàries per al seu correcte funcionament.

Relacions amb tercers:

L'adjudicatari podrà encarregar o concertar l'explotació d'activitats o serveis accessoris a altres persones o entitats, sense que això comporti 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 l'entitat contractant i l'adjudicatari que garantirà la gestió unitària.

Els contractes que l'adjudicatari concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran, en cap cas, vinculats, oposables, ni generaran obligacions a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.

En els contractes de qualsevol classe que l'adjudicatari formalitzi amb tercers haurà de figurar com a clàusula expressa que aquests no adquireixen drets de cap classe davant l'entitat contractant. Constarà, també expressament, que es resoldran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície, per qualsevol causa.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



29. TRANSMISSIÓ D'ACCIONS.

La transmissió d'accions de la societat adjudicatària requerirà comunicació prèvia a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans dels elements essencials de l'operació i, com a mínim, cal comunicar la identificació de les accions (sèrie i número) que es transmeten, el negoci jurídic pel qual s'articula (compravenda, donació, altres) i la identificació de l'adquirent, a fi que VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans es pronunciï en els termes que es preveuen en els paràgrafs següents:

- En el cas que la naturalesa i les característiques de l'operació impliquin que es produeixi una cessió del contracte, VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans ho notificarà al superficiari en el termini de trenta (30) dies des de la recepció de la comunicació prèvia, per tal que aporti la documentació que estimi necessària per obtenir l'autorització pertinent conforme a la clàusula anterior.
- En qualsevol altre cas, i transcorregut aquest termini sense que VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans hagi produït inconvenients en els termes anteriorment exposats, s'entén que s'ha produït la seva conformitat.

Qualsevol altre alteració, tant qualitativa com quantitativa, de la composició de l'accionariat de la societat adjudicatària que no impliqui o es derivi de la transmissió d'accions es regirà igualment pel que s'ha previst en els paràgrafs anteriors. En tot cas, la transmissió d'accions haurà de garantir que els accionistes de la societat concessionària mantenen els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica i la relació de mitjans personals i equips que varen ser tinguts en compte per a l'adjudicació del contracte.

30. MODIFICACIÓ DEL CONTRACTE.

Una vegada perfeccionat el contracte, l'òrgan de Contractació només pot introduir-hi modificacions en el seu objecte per raons d'interès públic i per atendre causes imprevistes, justificant degudament la seva necessitat; d'acord amb el que es determina als articles 105 a 108 del TRLCAP. Aquestes modificacions no podran afectar les condicions essencials del contracte.

31. RÈGIM APLICABLE A L'INCOMPLIMENT DEL SUPERFICIARI.

A efectes contractuals, es considera sancionable qualsevol acció o omissió del cessionari que suposi incomplir les obligacions que estableix aquest plec. VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans podrà aplicar penalitats/sancions per les infraccions que cometi el operador i/o superficiari

Les infraccions que cometi l'adjudicatari, es classifiquen en lleus, greus i molt greus, d'acord amb la tipificació de les clàusules següents:

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



INFRACCIONS LLEUS.

Són les infraccions imputables al superficiari que suposen deficiències, en el desenvolupament normal de l'explotació del dret de superfície, però que no n'afecten desfavorablement la qualitat, la quantitat o el temps en la seva prestació, no són degudes a actuacions doloses, no posen en perill persones o coses, ni redueixen la vida econòmica dels components de les instal·lacions.

Tindran la qualificació d'infraccions lleus, a títol enunciatiu i no limitatiu, les següents:

1. La demora no justificada en l'aportació d'informes o documents, en general, sol·licitats per Vimed i/o els serveis tècnics municipals
2. La resistència a les inspeccions d'obres i instal·lacions per part dels serveis tècnics municipals
3. La negligència o descuit inexcusable en el compliment de les obligacions del superficiari
4. Les infraccions tipificades com a lleus en qualsevol de les Ordenances municipals que siguin d'aplicació directa al dret de superfície per afectar l'explotació de l'obra al seu àmbit material.
5. Qualsevol altra acció o omissió que infringeixi obligacions recollides en el present plec i no resulti tipificada com infracció greu o molt greu.

INFRACCIONS GREUS.

Amb caràcter general, es consideren infraccions greus:

1. Les infraccions en l'execució de l'obra que alterin greument en el volum o la qualitat sense arribar-ne a la paralització, sempre que la demora no excedeixi de 60 dies
2. La desobediència per part del superficiari de les disposicions i instruccions dels serveis tècnics municipals
3. No mantenir les instal·lacions adscrites en bon estat de conservació, policia i neteja. Es considerarà en especial un incompliment greu,
4. No atendre als requeriments que realitzin els serveis tècnics municipals ni acatar les resolucions i acords que aquest adopti referent als projectes, execució, o explotació de l'obra.
5. La interrupció en explotació, sense causa justificada de força major, per un període de fins a seixanta (60) dies naturals.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



6. L'incompliment puntual de les obligacions laborals, tributàries, de seguretat i salut en el treball o de Seguretat Social, relatives a l'empresa concessionària i al personal adscrit a la concessió.
7. Qualsevol actuació directa del superficiari i/o operador que suposi un incompliment de les obligacions derivades dels Plecs o de la normativa reguladora de la contractació del sector públic.
8. Les infraccions tipificades com a greus en qualsevol de les Ordenances municipals que siguin d'aplicació directa al dret de superfície per afectar l'explotació de l'obra al seu àmbit material.
9. La comissió de dues (2) o més infraccions lleus.

A títol d'exemple, es consideren infraccions greus, entre d'altres, les següents:

- a) La infracció de les condicions que estableixen les disposicions legals o reglamentàries.
- b) La modificació de les obres a executar no autoritzada expressament pels serveis tècnics municipals sempre que no representi una alteració substancial del corresponent projecte aprovat.
- c) La falta de diligència i cura en la conservació de les instal·lacions, material i béns adscrits al dret de superfície, així com incomplir les instruccions dictades pels serveis tècnics municipals o oposar-se al fet que aquests facin les inspeccions per comprovar l'execució de les obres o la prestació del servei.
- d) Destinar les instal·lacions, material o béns a usos diferents dels assenyalats específicament en els plecs, sense l'autorització de de l'Ajuntament de Viladecans.

INFRACCIONS MOLT GREUS.

Les infraccions molt greus són conseqüència d'actuacions doloses dels superficiari i/o operador gestor i/o explotador de l'hotel, que comporten una execució i/o explotació deficient del dret de superfície i influeixen negativament en la vida útil de les obres, instal·lacions i material adscrits al dret de superfície. També constitueixen infracció molt greu les accions o omissions culpables del superficiari que ocasionin perill a persones o coses, així com també perjudicis evidents als usuaris del servei concedit.

En qualsevol cas, es consideren infraccions molt greus, les següents:

1. La modificació de les obres a executar no autoritzada expressament per Vimed i/o l'Ajuntament de Viladecans, que representi una alteració substancial del corresponent projecte aprovat.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



2. Executar les obres sense prendre les mesures de seguretat exigibles o amb una empresa sense classificació a la que requereixi el projecte d'execució.
3. La paralització continuada de les obres, a excepció de supòsits de força major.
4. L'existència de vicis ocults en la construcció motivats per l'incompliment dolós del superficiari en l'execució de qualsevol de les obres previstes.
5. No subscriure les pòlisses d'assegurança exigides en aquest plec, o subscriure-les en condicions d'inferior cobertura a les estipulades.
6. Manca de pagament de les primes d'assegurança exigides, en el moment del seu venciment.
7. Manca de lliurament del preu que s'hagi establert a favor de VIMED en els terminis de pagament establerts..
8. La interrupció total o parcial de l'explotació del dret de superfície de forma continuada i regular, llevat de casos de força major.
9. Cedir, subarrendar o traspassar l'explotació del dret de superfície a terceres persones, sense el consentiment o autorització expressa de Vimed i/o l'Ajuntament de Viladecans.
10. La suspensió en l'explotació del dret de superfície, sense que concorri causa justificada de força major, per un període de més de 6 mesos.
11. Gravar o alinear el dret de superfície, sense el compliment de les condicions legals i/o fixades en els Plecs
12. L'incompliment reiterat de les ordres dictades des de VIMED i/o els serveis tècnics municipals.
13. L'acumulació o reiteració de dues o més infraccions greus.
14. Les infraccions qualificades com a molt greus en qualsevol de les Ordenances municipals que siguin d'aplicació directa al dret de superfície per afectar l'explotació de l'obra al seu àmbit material.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



32. PENALITZACIONS.

Les penalitzacions a imposar són les següents:

- a) Multa, que s'ha d'imposar en qualsevol cas i que pot portar aparellada qualsevol de les altres penalitzacions possibles.
- b) Extinció del dret de superfície, possible en cas d'infraccions molt greus.

La multa a imposar té tres graus, que es corresponen respectivament amb les infraccions lleus, greus i molt greus. S'estableixen els límits següents:

- a) Infraccions lleus, multa de fins a 3.000 €.
- b) Infraccions greus, multa entre 3.001 € i 10.000 €.
- c) Infraccions molt greus, multa entre 10.001 € i 60.000 €.

33. INCOMPLIMENT DE TERMINIS.

Constitueix una infracció contractual essencial l'incompliment per part del superficiari (sense causa degudament justificada a judici de VIMED , dels terminis assenyalats en aquest plec, en el plec de prescripcions tècniques o en l'oferta, si s'escau, i especialment els referits a la redacció i lliurament del projecte, execució de les obres; retard en el pagament del preu, i data de posada en funcionament de l'hotel

A tal efecte, es fixa una clàusula de penalització econòmica pel cas d'incompliment dels terminis de redacció de projecte, sol·licitud, inici i final de les obres de construcció de l'hotel, i inici de l'explotació del hotel i retard en el pagament del preu, quantificada en 5.000 euros per cada mes de retard, en relació amb els terminis atorgats, de conformitat amb el que es determina a la clàusula 17 del present Plec.

Aquestes penalitzacions es podran fer efectives de la garantia definitiva o de qualsevol altre quantitat a rebre per l'adjudicatari sense perjudici dels drets que assisteixen a VIMED i/o l'Ajuntament per a reclamar els excessos no coberts per aquesta garantia.

34. IMPOSICIÓ DE LES PENALITZACIONS.

VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans serà competent per a la imposició de les penalitzacions a proposta dels serveis tècnics municipals prèvia audiència per 5 dies al contractista

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



Les penalitzacions, multes o sancions a imposar al superficiari, es podran fer efectives de la garantia definitiva o de qualsevol altre quantitat a rebre per l'adjudicatari sense perjudici dels drets que assisteixen a VIMED per a reclamar els excessos no coberts per aquesta garantia.

L'import de les multes se satisfarà a VIMED per part del superficiari en el termini màxim dels trenta (30) dies naturals següents al de la seva notificació.

De no satisfer-se dins d'aquest termini, les multes es faran efectives d'acord amb la prelación següent:

- 1r. Incautació de la garantia definitiva en l'import necessari per cobrir la multa imposada. A tal efecte, l'adjudicatari haurà de completar la garantia incautada.
- 2n. Quant a l'abonament de l'import de les multes no quedi cobert en la seva totalitat per la garantia definitiva, VIMED podrà requerir a l'Ajuntament utilitzar els mitjans d'execució forçosa que preveu la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú o norma vigent aplicable al cas.

La imposició de les multes tindrà lloc sens perjudici dels danys i perjudicis que siguin exigibles per part de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans.

35. ACTUACIONS PER A L'EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

1. Extingit el dret de superfície, revertiran a l'Ajuntament de Viladecans les obres i les instal·lacions, objecte del mateix en perfecte estat de funcionament, sense que el superficiari pugui retirar res més que aquells béns que es consideri com no revertibles, i sense indemnització o contraprestació de cap classe a favor del superficiari.

En qualsevol cas, els béns corporals o no corporals que siguin necessaris per a la normal continuïtat de l'explotació del dret de superfície, o bé que, pel fet d'estar incorporats a l'immoble o a les instal·lacions, no puguin separar-se'n sense trencament o deteriorament d'aquests, reverteixen a l'Ajuntament de Viladecans

2. VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans aixecarà acta de reversió en presència del superficiari. A l'acta esmentada s'ha d'indicar l'estat de conservació dels béns revertits, i especificar-ne els deterioraments que presentin. Si existissin deterioraments imputables al superficiari, l'acta pot servir de base per iniciar l'expedient corresponent, en el qual s'ha de concretar l'import de les reparacions necessàries que s'exigeixin al cessionari, i que pot ser executat amb càrrec a la fiança d'explotació.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



36.- EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE.

En extinguir-se el dret de superfície, sigui quina en sigui la causa, la totalitat de les obres i instal·lacions i els annexos revertiran a l'Ajuntament de Viladecans en perfecte estat de conservació i funcionament, i lliures de qualsevol classe de càrrega o gravamen així com d'arrendaments i ocupants.

En cas d'incompliment d'aquesta obligació l'adjudicatari reconeix la potestat de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans d'acordar i executar per si mateixa el llançament amb les despeses causades a càrrec de l'adjudicatari, que podrà fer efectives a càrrec de la garantia definitiva

Independentment de les sancions o penalitats que VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans podrà exigir a l'adjudicatari pels incompliments determinats en el present Plec; el dret de superfície, s'extingeix per les causes següents:

- a) Per compliment del seu termini,
- b) Per mutu acord
- c) Per desaparició de la finca objecte del dret de superfície.
- d) Per desafectació dels bens.
- e) Per resolució judicial.
- f) Per incompliment molt greu d'algunes de les obligacions del superficiari, prèvia audiència al mateix i l'atorgament d'un termini prudencial per subsanar les deficiències o reparar els danys. En particular es consideren motius d'extinció del contracte:
 - Incompliment d'obligacions urbanístiques, constructives, mediambientals i de conservació.. En general, l'incompliment de qualsevol de les obligacions concretes en la fase de contractació
 - No destinació dels bens a les finalitats previstes
 - Transmissió del dret de superfície sense autorització de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans
 - Incompliment del pagament del preu impostos taxes i/o qualsevol altra despesa
 - Incompliment del superficiari de les obligacions essencials determinades a tal efecte, al Plec, al contracte que es formalitzi a tal efecte o a la normativa vigent
- g) Per resolució judicial.
- h) Per la falta de prestació per part de l'ADJUDICATARI de la garantia definitiva.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



37.- EFECTES EXTINCIÓ.

En tot cas, l'extinció del contracte es referirà al conjunt de totes les relacions jurídiques objecte d'aquesta licitació i no generarà el dret a indemnització o compensació de cap classe a favor de l'adjudicatari superficiari ni de l'operador explotador de l'hotel; excepte en el supòsit que la resolució anticipada no sigui per causa culpable del superficiari, o no sigui motiu d' incompliment d'obligacions per part del superficiari. En aquest supòsit el superficiari tindrà dret a ser rescablat pels danys i perjudicis que se li hagin causat amb motiu de la resolució

Si l'extinció del contracte es produeix com a conseqüència de la no realització de les obres o deficient execució o l'incompliment del deure de conservar correctament l'edifici i la finca, l'adjudicatari està obligat a aplicar al seu càrrec les mesures que els serveis tècnics de VIMED i/o l'Ajuntament determinin per a garantir la total seguretat de les construccions i evitar danys a tercers, a VIMED i al propi Ajuntament de Viladecans.

L'extinció del contracte (i per tant el dret de superfície) per qualsevol causa implicarà la reversió o devolució a l'Ajuntament de Viladecans de l'edifici, i les seves instal·lacions fixes o mòbils, necessàries per a la correcta explotació de la mateixa, i en conseqüència, la propietat de l'Hotel. amb exclusió expressa dels passius de qualsevol naturalesa

Totes les obres i instal·lacions fixes o mòbils incorporades de manera permanent en l'edifici revertiran o es tornaran a VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, en bon estat d'ús, sense indemnització o contraprestació de cap tipus a favor de l'adjudicatari, ni de l'operador.

Durant tot el període de 6 mesos anteriors a la reversió o devolució, VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans podrà adoptar les accions encaminades a què l'entrega de l'edifici i de les seves instal·lacions es verifiquin en les condicions convingudes.

De la recepció d'aquest edifici, i les seves instal·lacions s'aixecarà l'acta prevista en el respectiu contracte ressenyant-se l'estat de conservació i funcionament dels béns.

Si existissin deterioraments imputables a l'adjudicatari, les reparacions es podran imposar al seu càrrec.

Extingit el contracte, l'Ajuntament de Viladecans passarà a ocupar, sense solució de continuïtat, l'Edifici, béns, actius i instal·lacions objecte de reversió o devolució, extingint-se els contractes i drets, tant reals com personals, que poguessin tenir l'adjudicatari o terceres persones, restant obligats, si fos precís, a formalitzar l'extinció, i sense que l'entitat contractant assumeixi els contractes de treball que l'adjudicatari pugui haver concertat.

**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**



En cas d'extinció per venciment del termini, durant 6 mesos anteriors a la finalització del contracte, l'Ajuntament de Viladecans podrà nomenar els tècnics que estimi oportuns per a inspeccionar que les obres i instal·lacions que revertiran al seu favor en el moment de la extinció es troben en condicions adequades de manteniment. VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans indicarà, si s'escau, al superficiari les reparacions que cal efectuar per tal que la reversió s'efectiu amb els bens en bon estat de manteniment. El superficiari efectuarà aquestes reparacions al seu càrrec, i en cas de no fer-ho, ho farà l'Ajuntament de Viladecans a càrrec del superficiari

L'adjudicatari haurà de deixar lliure i a disposició de VIMED i/o l'Ajuntament de Viladecans, o entitat que legítimament l'hagi substituït en la posició del titular de la propietat, el solar i les construccions en el termini màxim de 3 mesos des del venciment del termini del contracte. Transcorregut aquest termini sense que s'hagin deixat lliures aquests béns, l'adjudicatari haurà d'abonar una penalitat de 3.000.-€ per cada dia de retard.

38.- RÈGIM JURÍDIC

Pel que fa a l'execució del contracte queda subjecte al dret privat; regint-se per aquest plec, pel contracte i per la documentació annexa, i en tot allò no previst a per la legislació civil, mercantil i processal espanyola, i en allò que sigui d'aplicació pel que fa referència al dret de superfície per la legislació urbanística vigent i per la legislació administrativa que en sigui d'aplicació.

Per resoldre qualsevol discrepància que pogués sorgir en la interpretació o execució del Contracte, ambdues parts se sotmeten expressament a la jurisdicció i competència dels Jutjats i Tribunals de la ciutat de Gavà, amb renúncia a qualsevol altre fur que pogués correspondre'ls.

39.- PROTECCIÓ DE DADES

En compliment del que disposa l'article 5 de la Llei Orgànica 15/1999, de 13 de desembre, de Protecció de dades de Caràcter personal, en el qual es regula el dret d'informació en la recollida de les dades de caràcter personal, es deixa constància dels següents temes:

- a. La documentació requerida per a licitar en el present procediment que contingui dades de caràcter personal és necessària per a participar-hi.
- b. Amb relació a la documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal de persones físiques (treballadors, personal tècnic, col·laboradors, etc.), el licitador garanteix que ha obtingut prèviament el consentiment de les persones interessades/ afectades per facilitar la informació esmentada a VIMED, amb la finalitat de licitar en el present procediment.


**PLEC DE CLÀUSULES ECONÒMIC ADMINISTRATIVES
PARTICULARS QUE REGIRAN LA LICITACIÓ
CORRESPONENT A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA
REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I
EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL
DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A
LA REFERIDA FINCA**

vimed
empresas municipales de viladecans

- c. La documentació presentada pels licitadors que contingui dades de caràcter personal serà dipositada a les oficines de VIMED ubicades al C/ Pompeu Fabra núm. 50, de Viladecans i serà tractada per VIMED per a la qualificació, valoració i comparació de les proposicions dels licitadors, així com per donar compliment a les finalitats establertes a la normativa de contractació pública que sigui d'aplicació a VIMED. Els destinataris d'aquesta informació seran VIMED, l'Ajuntament de Viladecans, si s'escau, així com aquelles persones que realitzin tasques de fiscalització o aquelles persones que, en l'execució del contracte, necessàriament hagin d'accedir-hi.
- d. La presentació de l'oferta i la documentació sol·licitada implica que el licitador autoritza a VIMED a tractar la referida documentació i informació en els termes informats i, en cas que resulti adjudicatari, en el marc de l'execució del contracte.
- e. Els interessats /afectats podran exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició dirigint un escrit a VIMED com a entitat responsable del tractament, a l'adreça indicada a la lletra c) anterior, adjuntant una còpia del Document Nacional d'Identitat o un altre Document Oficial que acrediti la identitat de la persona que exerciti el dret.



Sr. Emili Galisteo Rodriguez
Gerent
S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L



Sra. Alicia Valle Cantalejo.
Consellera Delegada
S.P.M. Viladecans Mediterrània, S.L