

PROCEDIMENT PATRIMONIAL DE RECEPCIÓ D'OFERTES PER A L'ATORGAMENT D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT SOBRE UN IMMOBLE ADSCRIT A CIMALSA DEL POLÍGON INDUSTRIAL DE RIUCLAR (TARRAGONA)

DOCUMENT DE CONDICIONS

ANTECEDENTS

Per mitjà de Resolució de data 18/5/2018 emesa per la Sra. Natalia Garriga Ibañez Directora de Serveis, CIMALSA va rebre per via **d'adscripció, Annex núm. 1**, l'immoble que descriurà en el present document. D'acord amb les directrius de la resolució d'adscripció, i de l'article 10.4 de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, CIMALSA queda facultada per explotar directament aquest immoble obtenint les rendes i fruits o fer-ho a través de tercers, atorgant a aquests efectes el corresponent títol jurídic adient.

CIMALSA és una societat anònima mercantil unipersonal constituïda com a empresa pública catalana si bé, i tot i que forma part del sector públic, no és administració pública ni una entitat de dret públic. En la comercialització dels seus actius immobiliaris patrimonials, CIMALSA està subjecte a la Llei de Patrimoni i a aquests efectes segueix un procediment amb publicitat i lliure concurrència a través de la seva web corporativa.

PRIMERA.- OBJECTE DE LA COMERCIALITZACIÓ

La finalitat del present procediment públic de recepció d'ofertes és atorgar, amb publicitat, transparència i lliure concurrència, un contracte d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge sobre el següent immoble:

Domicili fiscal: carrer de l'Or s/n P.I. Riu Clar (Tarragona) també carrer de la Plata 15.

Referència cadastral: 1562901CF5516S0001OK

Finca registral: 7994 del P.P 3 de Tarragona

Superfície aproximada: 71.384m²

Qualificació urbanística: 19a Zona Industrial A1 activitat econòmica industrial.

S'adjunta com **Annex núm. 2 Fitxa d'Informació urbanística**

S'adjunta com **Annex núm. 3 Certificat cadastral.**

El present procediment té per objecte l'explotació d'un actiu patrimonial immobiliari en forma d'arrendament. L'arrendatari podrà explotar l'immoble en base al contracte i la normativa aplicable d'arrendaments urbans, i exercir les activitats permeses que consideri més oportunes i que s'ajustin a la normativa aplicable, i mantindrà, pels motius exposats en aquest document, com a ús principal, és a dir, com a ús al que se li destina la major superfície, el seu ús actual d'aparcament de camions,

L'activitat ocupa un espai d' aproximadament 71.000m² dels quals 54.000m² estan destinats a aparcament de vehicles pesants i 17.000m² a la resta d'activitats complementàries.

Serà obligatori i essencial mantenir l'aparcament de camions de mercaderies perilloses, amb

una superfície efectiva com a mínim igual a l'actual (54.000m2) i la neteja de cisternes de camions que transporten aquestes mercaderies.

No és objecte del present procediment oferir la prestació de serveis ni regular cap servei, ni públic ni privat, sinó arrendar un immoble i percebre una renda.

Les administracions i autoritats públiques competents tindran, per imperatiu legal, la facultat de dur a terme la supervisió i/o control de les activitats que s'hi duguin a terme en l'immoble d'acord amb les facultats i competències que tinguin reconegudes per llei o altre normativa. CIMALSA per la seva part, podrà vetllar pel compliment per part de l'Arrendatari i/o els seus sotsarrendataris, dels termes del contracte patrimonial d'arrendament.

S'aporta com a **Annex núm. 4** documentació referent a les **llicències ambientals** de les activitats que es desenvolupen actualment a l'immoble. CIMALSA no ostenta cap d'aquestes llicències motiu pel qual CIMALSA no respon en cap cas del seu canvi de titularitat i/o de les condicions tècniques d'aquestes.

SEGONA.- INFORMACIÓ DE SITUACIÓ FÍSICA DE L'IMMOBLE

En l'immoble objecte d'arrendament hi ha actualment diverses edificacions i activitats, en concret:

- Zona d'aparcament controlat de vehicles pesants, destinada a vehicles que transporten mercaderies perilloses.
- Rentador interior de cisternes homologat.
- Servei de restauració i zona de descans.
- Edifici de vestidors, lavabos i dutxes. (*) Veure nota
- Punt de venda de carburants.
- Edifici destinat a l'ús d'oficines
- Edifici d'ús polivalent
- Nau industrial / taller
- Antena telefonia.

S'adjunta **plànols descriptius** de l'immoble com **Annex núm. 5**

L'estat de conservació de les instal·lacions és divers i en determinats casos requereix de millores. Els interessats podran visitar les instal·lacions a fi i efecte de conèixer el detall de cada equipament.

El dia **17 de setembre de 2025**, a partir de les 10h del matí, els interessats podran visitar les instal·lacions prèvia concertació de la visita amb el Sr. David Ibañez de CIMALSA a dibanez@gencat.cat

- Nota : La Generalitat de Catalunya i/o CIMALSA es reserven la facultat d'aplicar en l'anomenat "edifici de vestidors", en qualsevol moment, i sense indemnització a l'arrendatari i/o sotsarrendataris, les solucions tècniques i de seguretat que considerin més oportunes, incloent l'enderroc i retirada de la runa. En aquest sentit els participants accepten que aquest edifici no forma part del contracte i renuncien a qualsevol reclamació per aquest fet.

TERCERA.- CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Durada: quinze (15) anys amb possibilitat de fins a **CINC (5) pròrrogues** anuals addicionals.

Preu inicial anual mínim: 85.000€/any més IVA, a raó de dotze mensualitats, a pagar per mitjà de domiciliació bancària. El preu inicial s'actualitzarà anualment segons previst en contracte. Els participants hauran d'oferir un preu superior a aquest preu mínim.

Model de contracte: s'adjunta com **Annex núm. 6** el contracte d'arrendament que signaran les parts, que no podrà ser modificat i només s'ajustarà al contingut de l'oferta de l'arrendatari i que

els participants accepten en presentar oferta.

Sotsarrendament: s'admet el sotsarrendament de serveis determinats que es prestin a l'immoble però NO un sotsarrendament de l'immoble ni cessió contractual sota cap forma directa o indirecta.

QUARTA.- REQUISITS I CAPACITAT PER PARTICIPAR EN EL PROCEDIMENT

Capacitat general: només podran participar en aquesta concurrència d'ofertes les persones físiques o jurídiques, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar.

Requisits específics:

Garantia de no restricció de la lliure competència: l'immoble que es comercialitza disposa, entre d'altres, d'una activitat singular que fa necessari garantir i vetllar per la no restricció de la lliure competència de mercat en el sector del transport de mercaderies perilloses i en el de neteja de cisternes de camions d'aquest tipus de transport i en l'aparcament d'aquests vehicles en llocs aptes, segurs i protegits. En aquest sentit, cal que l'immoble pugui ser utilitzat per tots els transportistes i camions que estiguin interessats en accedir-hi, i que l'immoble no quedi restringit / controlat total o parcialment, de forma directa o indirecta, per una o diverses empreses del sector del transport. És per això que la comercialització va dirigida exclusivament a gestors, explotadors i administradors d'immobles que no tinguin interessos en el sector del transport convencional ni en el de transport de mercaderies perilloses i s'exclou expressament a empreses de transport, transportistes o empreses vinculades a aquestes sota qualsevol forma jurídica o comercial. Les empreses dedicades a activitats auxiliars del transport sí seran admeses.

Els participants hauran d'acreditar tots els **CNAE en els que estan donats d'alta en el moment de publicació del present procediment.**

Capacitat financera: atès que cal garantir una indubtable i sòlida solvència per assumir totes les despeses i inversions derivades de la gestió de l'immoble i del contracte d'arrendament, caldrà que els interessats no es trobin en situació de procediment concursal o preconcursal o que no ho hagin estat en els darrers cinc anys.

Els interessats hauran d'acreditar documentalment el compliment d'aquests requisits, que són essencials per a poder presentar oferta vàlida, i que seran expressament recollits en el contracte d'arrendament. L'incompliment i/o manca d'acreditació d'un o més d'un d'ells serà causa d'exclusió automàtica del procediment

CINQUENA.- TERMINI I FORMA DE PRESENTACIÓ DE LES PROPOSTES

Termini: el termini màxim de presentació d'ofertes és des de la publicació de l'anunci fins a la data de **9 d'octubre de 2025 a les 13h**. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

Presentació: les proposicions es presentaran en format digital per comunicació electrònica a la direcció cimalsa@gencat.cat, de la següent forma: els cinc arxius a presentar seran de format pdf, signats electrònicament, i estaran inclosos en una carpeta de format ZIP, i aquesta carpeta anirà amb una contrasenya que NO serà facilitada a CIMALSA, de forma que no podran ser accessibles.

CIMALSA acusarà rebuda dels emails de cada participant, responnent amb un email certificat que inclourà la mateixa carpeta en format ZIP rebuda per deixar constància certificada de la recepció.

Un cop arribada la data de **9 d'octubre de 2025 a les 13h** CIMALSA contactarà per email

certificat amb els participants i els demanarà la contrasenya per obrir les seves ofertes.

Efectes de les proposicions: les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut del present document de CONDICIONS i de la resta de documentació que regula aquest procediment de comercialització patrimonial i la declaració conforme reuneix tots i cadascun dels requisits per contractar.

Validesa de les proposicions: Les proposicions hauran de tenir una validesa mínima de quatre (4) mesos comptats a partir de la data d'obertura de les propostes .

Contingut de les proposicions

En el email es farà referència al títol del procediment.

El sobre contindrà:

- 1) Acreditació de la capacitat i solvència per participar
- 2) Full de sol·licitud segons model de **l'Annex núm. 7**
- 3) Proposta econòmica segons model **de l'Annex núm 8.**
- 4) Memòria tècnica
- 5) Còpia de la fiança

SISENA.- PRESENTACIÓ DE LA FIANÇA

Per participar els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA una fiança per import de **5.000,00 €** mitjançant ingrés/transferència al compte de CIMALSA: IBAN ES23-2100-3000-1622-0157-6816 abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes.

El comprovant de l'ingrés de la transferència al compte indicat, s'haurà d'incorporar dins del sobre que conté la proposta econòmica. La no presentació de la fiança comportarà la no tramitació de l'oferta.

Aquesta fiança es retornarà a aquells sol·licitants que no resultin adjudicatari en el termini de 1 mes a comptar des de la data de rebuda de la resolució d'adjudicació.

Les circumstàncies següents seran causa d'execució d'aquesta fiança:

- La retirada injustificada, per part del sol·licitant, de la seva proposta abans de l'adjudicació
- La no compareixença a la firma del contracte d'arrendament o la negativa a signar-lo, per causes imputables a l'adjudicatari
- El reconeixement, per part del sol·licitant, que la seva proposta té un error o una inconsistència que la fa inviable
- L'incompliment de qualsevol obligació derivada de la participació del sol·licitant en l'adjudicació, del qual es pugui derivar un perjudici, avaluable o no econòmicament, per a CIMALSA o per a l'adequada resolució de l'adjudicació

SETENA.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'òrgan de selecció del present procediment està format pels següents membres:

- Director de Negoci de CIMALSA
- Subdirector de Gestió de Centres de CIMALSA
- Subdirector d'aparcaments de camions de CIMALSA
- Cap de Projectes i Obres de CIMALSA
- Directora Corporativa de CIMALSA (suplent)
- Cap de l'Assessoria Jurídica de CIMALSA (suplent)

L'òrgan de selecció, un cop es produeixi la finalització del termini de presentació de les proposicions procedirà, en la data indicada en l'anunci del procediment a l'obertura i examen de les proposicions, amb acte presencial i publicarà el resultat a la web.

Posteriorment, i un cop valorades i qualificades les ofertes, i ofert en el seu cas terminis de màxim tres dies per esmenes, i/o exclosos els participants que no compleixin requisits, l'òrgan de selecció farà per unanimitat una proposta d'adjudicació a la Direcció General de CIMALSA, que la sotmetrà al òrgan rector de la societat.

Aquesta proposta s'efectuarà de conformitat amb la puntuació obtinguda per tots els participants, sent adjudicatari l'interessat que hagi obtingut la major puntuació. Així mateix es podrà adjudicar subsidiàriament a la resta dels participants de manera correlativa segons la puntuació obtinguda, en el cas que el primer adjudicatari no complís amb alguna de les condicions establertes en aquest document i els seus annexes o altres documents del procediment o renunciés a la seva adjudicació.

La resolució de l'adjudicació, que s'adoptarà en el termini màxim de **dos (2) mesos** a comptar des de l'endemà de l'obertura de les ofertes rebudes, es notificarà als participants a través de correu electrònic certificat i es publicarà al web de CIMALSA.

CIMALSA es reserva la facultat de declarar desert prèvia motivació aquest procediment de comercialització amb publicitat i concurrència.

En el supòsit que el procediment quedi desert, CIMALSA el podrà adjudicar en els següents dotze mesos, directament sense la necessitat de celebrar un nou procediment de comercialització sempre i quan el preu sigui igual o superior al aquí indicat com a mínim.

VUITENA.- CRITERIS DE VALORACIÓ I ADJUDICACIÓ

L'estudi i avaluació de la documentació i de les propostes presentades s'analitzarà i es valorarà seguint aquest criteris i puntuació.

Puntuació total màxima: serà de 100 punts entre l'oferta econòmica i la capacitat tècnica.

Criteris de valoració:

A.- Oferta econòmica en concepte de renda de lloguer: fins a **60 punts**

Valoració / assignació de punts per a la oferta econòmica : més punts com més elevada sigui

l'oferta econòmica en concepte de renda de lloguer, fins a un màxim de 60 punts i aplicant la fórmula següent:

$$POFi = 60 \times \frac{OFi}{OFmax}$$

POFi : Puntuació de l'oferta (i)

OFi : Import de l'oferta (i)

OF max : Import de l'oferta de valor més elevat.

B.- Capacitat tècnica: fins a **40 punts**, es la que es valorarà:

- Experiència del personal: fins a 10 punts
- Criteris de sostenibilitat i descarbonització: fins a 5 punts
- Previsió de formacions relacionades amb la utilització de les instal·lacions: fins a 5 punts.
- Memòria tècnica: fins a 20 punts

La **Memòria tècnica** és necessària per poder valorar i garantir la continuïtat i un bon compliment del contracte d'arrendament, serà de format lliure si bé amb màxim 30 pàgines en una cara, i inclourà els següents apartats:

- Antecedents i experiència empresarial de l'empresa en el sector d'aparcaments de mercaderies perilloses: fins a 10 punts
- Proposta d'explotació del servei incloent criteris ambientals: fins a 5 punts
- Proposta d'una metodologia de comunicació fluida amb CIMALSA: 3 punts.
- Proposta de millores a executar durant la vigència del contracte: 2 punts

NOVENA.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'adjudicatari haurà de signar el contracte d'arrendament a requeriment de CIMALSA, en el termini màxim de **DOS (2) mesos** a comptar des de la data de la resolució d'adjudicació, que inclourà l'entrega de la fiança de dues mensualitats.

Un cop signat es procedirà a retornar la fiança en el termini màxim de 1 mes.

No formalitzar el contracte en el termini assenyalat, per causes imputables a la part adjudicatària, donarà lloc a la resolució de l'adjudicació i a decomissar la fiança. No obstant això es podrà prorrogar aquest termini de mutu acord per dos (2) mesos addicionals, per causes justificades no imputables a la part adjudicatària.

Despeses: en concepte de despeses per la preparació, gestió del procediment i formalització del contracte l'adjudicatari abonarà **9.000€ més IVA** en el moment de la signatura d'aquest.

DESENA.- TRACTAMENT DE DADES

L'execució del contracte d'arrendament de referència no comporta ni autoritza l'accés i/o el tractament de dades personals. No obstant, en el cas de tractament incidental, o que sigui necessari, quedarà subjecte a la normativa d'aplicació

ONZENA.- REGIM JURÍDIC APLICABLE

El contracte d'arrendament és un negoci jurídic de caràcter patrimonial exclòs de la Llei de Contractes del Sector Públic tal com estableix l'article 9 de la mateixa.

Són d'aplicació en canvi (sense perjudici en el seu cas d'altra normativa complementària):

1. Text refós de la **Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya**, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2002, de 24 de desembre
2. Text refós de la Llei 4/1985, de 29 de març, de **l'estatut de l'empresa pública catalana**, aprovat pel Decret legislatiu 2/2002, de 24 de desembre
3. Llei 29/1994, de 24 de novembre, **d'arrendaments urbans**
4. Llei 5/2006 de 10 de maig **del Codi Civil de Catalunya**

Nota final: Cimalsa es reserva el dret a fer esmenes en cas d'errada en aquest plec i annexes. Els participants en presenta oferta accepten les condicions i documents del procediment.

ANNEX NÚM. 7

MODEL DE FULL DE SOL·LICITUD PER PRESENTAR OFERTA

El Sr. _____ actuant en nom i representació de l'empresa
_____, amb NIF núm. _____ i _____ carrer
_____ núm. ____ CP _____ domicili a _____

Persona de contacte:

Telèfon de contacte:

Correu electrònic a efecte de notificacions:

MANIFESTO

Que estic interessat en l'arrendament de l'Immoble objecte d'aquest procediment de comercialització:

Domicili fiscal: carrer de l'Or s/n P.I. Riu Clar (Tarragona) també carrer de la Plata 15.

Referència cadastral: 1562901CF5516S0001OK

Finca registral: 7994 del P.P 3 de Tarragona

Atès que he presentat la fiança per participar mitjançant transferència bancària, us facilito el número de compte on, un cop signat el contracte d'arrendament, pugueu fer el retorn de la fiança: ES _____. En el cas que no es formalitzi el contracte per causes que em siguin imputables, entenc i accepto que CIMALSA no procedirà al retorn de la fiança.

Per aquest motiu **SOL·LICITO** participar en el procediment i que es tingui per presentada la meva oferta.

El sotassnat manifesta que ni ell ni la societat que figura en aquesta sol·licitud es troben compresos en cap causa d'incapacitat o incompatibilitat per a contractar amb l'administració o sector públic, i que estan al corrent de les seves obligacions fiscals i de la seguretat social i acredita amb documents adjunts el compliment dels requisits de capacitat exigits per a participar.

(Data i signatura del proponent)

ANNEX NÚM. 8

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El Sr. _____ actuant en nom i representació com a (càrrec) de l'empresa _____
_____, amb NIF núm. _____ i domicili a _____ carrer
_____ núm. ____ CP _____ telèfon _____ i correu electrònic

OFEREIX:

Com a preu (renda anual) de d'arrendament de l'Immoble

Domicili fiscal: carrer de l'Or s/n P.I. Riu Clar (Tarragona) també carrer de la Plata 15.

Referència cadastral: 1562901CF5516S0001OK

Finca registral: 7994 del P.P 3 de Tarragona

l'import anual de _____ € més IVA no inclòs que s'actualitzarà anualment segons previst en contracte.

Pagament mensual: la renda anual es dividirà en dotze mensualitats d'import proporcional i s'abonarà amb periodicitat mensual.

(Data i signatura del proponent)