**PROCEDIMENT PATRIMONIAL DE RECEPCIÓ D'OFERTES PER A L'ATORGAMENT D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT AD EDIFICANDI DE LES PARCEL·LES 1.1 I 1.2 DE LA CIM LA SELVA, AL TERME MUNICIPAL DE RIUDELLOTS DE LA SELVA**

# DOCUMENT DE CONDICIONS

## ANTECEDENTS

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.

## 1.- OBJECTE DE LA COMERCIALITZACIÓ

Aquesta comercialització té per finalitat atorgar un contracte de lloguer de les parcel·les 1.1 i 1.2 de la CIM la Selva, per a la construcció d'un aparcament de vehicles pesants, amb instal·lacions de servei als usuaris com poden ser oficines, rentat de vehicles, estació de recàrrega de vehicles elèctrics pesants, zones de descans, lavabos, cafeteria o màquines de vending, etc.

Només s'admetran ofertes per a activitats incloses en els usos descrits anteriorment.

La superfície de les parcel·les és la següent:

- Parcel·la 1.1: 9.967,70 m2
- Parcel·la 1.2: 2.500 m2

La oferta ha de ser obligatòriament per les dues parcel·les conjuntament.

Els participants accepten que la superfície aproximada de la parcel·la pot variar en un 0,5% màxim.

S'adjunten plànols de zonificació de la CIM la Selva, plànol de la parcel·la 1 i plànols de serveis a ***l'Annex núm. 1***.

La documentació urbanística i legal de la parcel·la es pot consultar en ***l'Annex núm. 2*** que s'adjunta al present document, així com al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

## 2.- OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI EN RELACIÓ A LES OBRES A EXECUTAR

El cost de la totalitat de les obres necessàries per a la implantació de l'aparcament de vehicles i els serveis addicionals admesos que l'adjudicatari consideri adients, aniran íntegrament a càrrec de l'adjudicatari.

La parcel·la conté actualment instal·lacions de rentat de vehicles i oficines de l'anterior

arrendatari. L'adjudicatari podrà optar entre retirar les instal·lacions al seu càrrec o bé aprofitar-les i posar-les en funcionament, sempre complint la normativa vigent.

L'adjudicatari haurà de tramitar les llicències d'obres i d'activitats al seu nom i realitzar les adequacions necessàries que li requereixi l'Ajuntament/Consell Comarcal per poder desenvolupar la seva activitat.

Un cop finalitzat el contracte de lloguer, l'adjudicatari haurà de retirar al seu càrrec totes les instal·lacions, rètols, càmeres, enllumenat i altres elements que hagi instal·lat i retornar la parcel·la a CIMALSA en bon estat de conservació i sense edificacions ni instal·lacions aèries o subterrànies, llevat que CIMALSA decideixi lliurement que determinats elements no siguin retirats, i en aquest cas romandran en la parcel·la sense dret a preu o compensació

## 3.- CONTRACTE D'ARRENDAMENT

**Inici d'efectes:** data d'inici d'efectes que consti en el contracte, un cop adjudicat el contracte de lloguer a la millor oferta. La data de signatura del contracte no podrà ser superior a dos (2) mesos des de la data d'adjudicació.

**Durada**: **CINC (5) anys** amb possibilitat de fins a **CINC (5) PRÒRROGUES ANUALS** addicionals, mitjançant acord exprés entre ambdues parts arribada la data de finalització, amb preavís exprés de sol·licitud de l'arrendatari rebut a CIMALSA com a mínim 3 mesos abans de l'inici de cadascuna d'elles.

**Preu inicial mínim**: el preu mínim per l'arrendament de les parcel·les 1.2 i 1.2 del al CIM la Selva, amb una superfície total de 12.467 m2 és de **13.500 €/mes més IVA,** equivalent a 1,083 €/m2 mes més IVA. Les ofertes presentades no podran ser inferiors a aquest preu.

La renda s'actualitzarà anualment amb les variacions positives anuals de l'IPC general de Catalunya del darrer mes publicat. Addicionalment, als 5 anys de contracte, en cas de formalitzar-se una pròrroga, es realitzarà una actualització de la renda a valors de mercat, de mutu acord entre les parts, quin increment no podrà superar el 8% del valor de la renda en aquell moment.

**Model de contracte**: s'adjunta com ***Annex núm. 3*** el contracte d'arrendament ad edificandi que signaran les parts, que no podrà ser modificat i només s'ajustarà al contingut de l'oferta de l'arrendatari. En tot allò no previst en aquest document serà d'aplicació el model de contracte d'arrendament.

**Termini de carència**: màxim sis (6) mesos des de l'atorgament del contracte, per a l'execució de les obres i legalitzacions necessàries per a l'inici de l'activitat. En cas que l'activitat pugui iniciar-se abans dels 6 mesos es començarà a pagar la renda el dia de la posta en servei i obertura al públic de la instal·lació.

## 4.- CAPACITAT PER PARTICIPAR

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

**Capacitat específica** tot i que el present procediment es troba exclòs de la llei de contractes del sector públic, CIMALSA lliurement inclou com a requisit específic per a participar que els participants no estiguin inclosos en cap de les prohibicions de contractar que es recullen a

l'article 71 de la llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. Així mateix, a les empreses comunitàries no espanyoles i a les no comunitàries, li seran d'aplicació el que disposen els articles 67 i 68, respectivament, de l'esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

**Capacitat financera**: atès que cal garantir una indubtable i sòlida solvència per assumir les inversions i despeses de gestió de les instal·lacions i el 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 tres 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.

**Solvència tècnica:** cal que els licitadors gestionin o hagin gestionat un mínim de 1 aparcament de vehicles pesants a Catalunya en els darrers 5 anys, amb més de 50 places de vehicles pesants.

## 4.- FIANÇA PER PARTICIPAR

Per participar els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA, abans de la finalització del termini de presentació d'ofertes, una fiança per import de **3.000,00 €** mitjançant ingrés/transferència al compte de **CIMALSA:**

**IBAN ES23-2100-3000-1622-0157- 6816**

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 licitadors que no resultin adjudicataris 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

## 5.- PRESENTACIÓ DE LES PROPOSTES

**5.1. Lloc de presentació**: les proposicions s'enviaran per correu electrònic a l'adreça cimalsa@gencat.cat

**5.2 Termini**: el termini de presentació d'ofertes és des de la publicació de l'anunci **fins a la data de 3 de desembre de 2026 a les 13h**. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte.

**5.3. Efectes de les proposicions**: les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part del licitador del contingut del present Plec de Condicions

i de la resta de documentació que regula aquesta licitació i la declaració conforme reuneix tots i cadascun dels requisits per contractar.

**5.4. 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 econòmiques.

### 5.5. Forma i contingut de les proposicions

Les proposicions es presentaran en **TRES ARXIUS EN FORMAT PDF** signats digitalment per la persona física o jurídica que representi al licitador, adreçats a cimalsa@gencat.cat, indicant com a assumpte: **OFERTA ***** (nom empresa licitadora) COMERCIALITZACIÓ PARCEL·LES 1.1 I 1.2 CIM LA SELVA.**

En el correu electrònic de presentació de l'oferta caldrà indicar les dades de la persona que presenta l'oferta i, com a mínim, el seu nom complert, DNI, direcció física de contacte, direcció electrònica de contacte i telèfon.

### 5.6. Contingut del documents

**Arxiu 1: Documentació Administrativa (capacitat per participar):**

1) Si l'ofertor és una societat caldrà aportar còpia de l'escriptura de constitució o de modificació, en el seu cas, junt amb els poders del signant de l'oferta, totes elles inscrites al Registre Mercantil quan aquest fet sigui exigible d'acord amb la legislació. Si no ho fos, s'aportarà fotocòpia del document de constitució, estatuts o acta fundacional on constin les normes per les quals es regula la seva activitat.

   Aquesta entitat jurídica haurà de complir els requisits de capacitat legal, tècnica i econòmica de la persona sol·licitant que estableixi la normativa del sector.

2) Còpia del NIF de la societat i del DNI del signant de la proposta, i el seu poder o nomenament, tant si és el representant de la societat com si concorre com a empresari individual, fent constar un domicili, un telèfon i una adreça de correu electrònic per a les comunicacions i relacions que en general es derivin d'aquest procediment de comercialització.

3) Declaració responsable sobre prohibicions per contractar, segons model de ***l'Annex núm. 4***

4) Acreditació de la Solvència financera per qualsevol mitjà i especialment amb els comptes anuals presentats en els tres (3) darrers exercicis i solvència tècnica: declaració responsable signada amb el nombre d'aparcaments de vehicles pesants gestionats en els darrers 5 anys pel licitador, especificant:

   - Nombre de places
   - Serveis complementaris dels que disposa
   - Període durant el qual s'ha gestionat l'aparcament
   - Municipi

**Arxiu 2: Documentació Tècnica**

Haurà de contenir una Memòria Tècnica indicant amb detall les actuacions que el participant s'obliga a realitzar en la parcel·la, plànol d'implantació i les inversions concretes que es compromet a realitzar, detallant els conceptes i imports.

**Arxiu 3: Documentació Econòmica.**

- **Comprovant d'ingrés de la fiança per a participar**

- **Proposta econòmica**: els interessats hauran de presentar una oferta econòmica que no podrà ser inferior a la **RENDA MINIMA (preu mínim)** que es detalla en aquest document, d'acord amb el model de proposta econòmica que s'adjunta a ***l'Annex núm. 5.*** L´oferta haurà de expressar-se en €/mes, sense perjudici de l´aplicació de les actualitzacions de renda previstes en aquest document, i haurà de referir-se al total de la superfície de les parcel·les 1.1 i 1.2.

No s'admetran ofertes per un valor inferior a la renda tipus establerta, ni les sol·licituds que tinguin omissions, errades o esmenes que no permetin determinar l'oferta amb claredat.

## 6.- OBERTURA DE LES PROPOSTES I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

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

- Director de Negoci de CIMALSA
- Directora Tècnica i Financera de CIMALSA
- Subdirector d'Àrees de Servei de CIMALSA
- Subdirector de Gestió de Centres de CIMALSA (suplent)

**Obertura:** l'òrgan de selecció, en el dia i hora en que es produeixi la finalització del termini de presentació de les proposicions, procedirà a obrir la documentació de tots els participants en un acte presencial a les oficines centrals de CIMALSA a Barcelona (Av Josep Tarradellas 2-6). El resultat es farà públic en la web de Cimalsa a la major brevetat

**Proposta d'adjudicació**: posteriorment, i un cop valorades de forma global les ofertes per dit òrgan, aquest traslladarà a la Direcció General la seva proposta justificada d'adjudicació. Aquesta proposta s'efectuarà de conformitat amb la puntuació obtinguda per a tots els ofertors, sent adjudicatari l'interessat que hagi obtingut la major puntuació.

**Resolució d'adjudicació:** la Direcció General de CIMALSA adoptarà la resolució d'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 i que quedarà subjecte a la presentació de les garanties oportunes i formalització del contracte en un termini màxim de quinze 15 dies des de la notificació. La resolució de l'adjudicació es publicarà al web de Cimalsa i/o notificarà als licitadors per correu electrònic certificat.

**Adjudicació subsidiària**: així mateix es podrà adjudicar subsidiàriament a la resta dels ofertors 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 d'informació i els seus annexes o renunciés a la seva adjudicació.

**Declaració de procediment desert:** CIMALSA es reserva la facultat de declarar desert el procediment per causa justificada. En aquest cas, CIMALSA, sense necessitat d'iniciar un nou procediment de comercialització, podrà adjudicar el contracte directament i per ordre de presentació de les ofertes, , en cas que s'hagi declarat desert aquest procés de concurrència pública, en les mateixes condicions que s'estableixen en aquest document d'Informació seguint el procediment de l'article 168.2 b) del text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

## 7.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

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

1. Oferta econòmica .....80 punts
2. Nombre de places d'aparcament .....10 punts
3. Inversions a realitzar .....10 punts

Puntuació màxima .....100 punts

1. **Oferta econòmica** (fins a 80 punts)

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

$$Pi = (1 - \left(\frac{Omax - Oi}{IL}\right)) \; x \; P$$

Pi = Puntuació de l'oferta a valorar
P = Punts del criteri econòmic = 80
Omax = Oferta Millor
Oi = Oferta a Valorar
IL = Import de licitació

2. **Nombre de places d'aparcament** (fins a 10 punts)

S'obtindrà major puntuació a mesura que s'instal·lin més places d'aparcament de camions.

La puntuació que s'obtindrà per aquest concepte és la següent:

| | |
|---|---|
| 40 places de tràilers o menys | 3 punts |
| Entre 40 i 60 places de tràilers | 7 punts |
| Més de 60 places de tràilers | 10 punts |

3. **Inversions a realitzar** (fins a 10 punts)

Caldrà presentar una taula resum de les inversions a realitzar amb l'import estimat per executar-les, juntament amb un plànol amb les places d'aparcament de camions i altres instal·lacions a implantar.

Les inversions es puntuaran de la següent forma:

| | |
|---|---|
| zones de descans i serveis pels conductors | 2 punts |
| lavabos i màquines de vending | 2 punts |
| 2 punts o més de recàrrega de camions elèctrics de 400 kW o més | 3 punts |
| Instal·lació de marquesines fotovoltaiques o plaques fotovoltaiques als sostres | 3 punts |

## 8.- FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE D'ARRENDAMENT

L'adjudicatari haurà de signar el contracte d'arrendament en el termini màxim de **DOS (2)** ***mesos*** a comptar des de la data de la resolució d'adjudicació.

No formalitzar el contracte en el termini assenyalat, per causes imputables a la part adjudicatària, donarà lloc a la resolució de l'adjudicació. No obstant això, es podrà prorrogar aquest termini de mutu acord exprés per un (1) mes addicional, per causes justificades no imputables a la part adjudicatària.

## 9.- NORMATIVA BÀSICA APLICABLE

1. Article 10 del 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. **Codi Civil de Catalunya**

S'adjunten com annexes a aquests document :

- **ANNEX 1:** Plànols
- **ANNEX 2:** Normativa urbanística de la Modificació del Pla Parcial CIM la Selva i Normativa d'edificació i usos de la CIM la Selva
- **ANNEX 3:** Model de contracte d'arrendament
- **ANNEX 4:** Model de declaració de prohibicions per contractar
- **ANNEX 5:** Model de proposta econòmica