PROCEDIMENT PATRIMONIAL DE RECEPCIÓ D'OFERTES PER A L'ATORGAMENT D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT DE L'EDIFICI I ZONA D'APARCAMENT UBICATS A LA SUBPARCEL·LA 5A DE LA CIM LA SELVA, TERME MUNICIPAL DE VILOBÍ D'ONYAR

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 l'edifici existent a la **Subparcel·la 5A de la CIM la Selva** i zones adjacents que es detallen a continuació:

- Edifici tipus nau industrial amb façana de panell prefabricat de formigó i panell Sandwich de xapa de 346,8 m2 construïts, més zona d'oficines de 62,4 m2 construïts. En total 409,20 m2 construïts
- Zona d'aparcament de 1.746 m2 amb 54 places de turisme
- Parcel·la tancada amb porta corredissa d'accés
- Talús qualificat de zona verda privada de 196 m2

Addicionalment a la parcel·la hi ha un tren de rentat de vehicles amb un decantador d'hidrocarburs. L' adjudicatari podrà acordar-ne la cessió amb l' arrendatari sortint, eximint a CIMALSA de qualsevol responsabilitat. En cas de manca d'acord, l'arrendatari sortint el retirarà d'acord amb les condicions del seu contracte.

S'adjunten plànols d'ubicació i detall de les edificacions i zones d'aparcament existents a la parcel·la a ***l'Annex núm. 1***.

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

Els usos que s'admetran a la subparcel·la 5A de la CIM la Selva, qualificada com a zona d'equipaments privats, són els següents:

- oficines
- Serveis complementaris al transport (tallers, ITV, venda/lloguer vehicles, etc.)
- Aparcament

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

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 a l'Ajuntament de Vilobí d'Onyar o al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

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

Un cop finalitzat el contracte de lloguer, l'adjudicatari haurà de retirar totes les instal·lacions, rètols, càmeres, tren de rentat de vehicles i altres elements que hagi instal·lat i retornar la parcel·la a CIMALSA en les mateixes condicions que a l'inici del contracte.

2.- CONTRACTE D'ARRENDAMENT

Inici: 7 de març de 2026, data en la que finalitza el Dret de Superfície actualment vigent

Durada: **DEU (10) anys** amb possibilitat de fins a **CINC (5) pròrrogues anuals** addicionals que seran obligatòries per a la propietat si l'arrendatari les sol·licita any a any i està al corrent de compliment del contracte.

Preu inicial mínim: el preu mínim per l'arrendament de les edificacions i instal·lacions de la subparcel·la 5A de la CIM la Selva és de **4.605,00 €/mes més IVA**. Les ofertes presentades no podran ser inferiors a aquest preu. La renda s'actualitzarà anualment amb l'IPC de Catalunya del darrer mes publicat.

Model de contracte: s'adjunta com ***Annex núm. 3*** 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. En tot allò no previst en aquest document serà d'aplicació el model de contracte d'arrendament.

Termini màxim per executar les inversions i millores: un (1) any des de l'atorgament del contracte

Termini màxim per iniciar l'activitat: tres (3) mesos des de la signatura del contracte d'arrendament.

3.- 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 no estiguin incloses 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 la esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

Capacitat financera: atès que cal garantir una indubtable i sòlida solvència per assumir les despeses de la gestió de l'immoble i 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

4.- FIANÇA PER PARTICIPAR

Per participar els sol·licitants hauran de lliurar a CIMALSA 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 sol·licitants 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 es presentaran a les oficines centrals de CIMALSA a **Avinguda Josep Tarradellas 2-6 08029-Barcelona**, a planta Tercera o planta Baixa, de dilluns a divendres no festius de 9h a 14h

5.2 Termini: el termini de presentació d'ofertes és des de la publicació de l'anunci **fins a la data de 30 de setembre de 2025 a les 13h**. Les proposicions presentades fora de termini no seran admeses sota cap concepte. Les ofertes es podran enviar, dintre de termini, per correu certificat.

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 un **SOBRE ÚNIC tancat** adreçat a **CIMALSA – COMERCIALITZACIÓ D'IMMOBLES – Parcel·la 5A CIM LA SELVA**

En l'exterior del sobre s'identificarà les dades de la persona física o jurídica que presenti la oferta, com a mínim, el seu nom complert, DNI o CIF direcció física de contacte, direcció electrònica de contacte i telèfon.

5.6 Contingut del sobre

Documentació Administrativa (capacitat per participar):

1) Si l'ofertor és una societat caldrà aportar una fotocòpia 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 bàsica del sector elèctric.

2) Fotocòpia del NIF de la societat i del DNI del signant de la proposta, 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***

Documentació Tècnica

Haurà de contenir una Memòria tècnica indicant amb detall els usos i les actuacions que el participant s'obliga a realitzar en la parcel·la i les inversions concretes a les que s'obliga el participant. Detallar conceptes i imports.

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 les instal·lacions i edificacions de la parcel·la 5A, no sent possible fer ofertes només per una part de les instal·lacions.

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
- 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)

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: l'òrgan rector 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 deu 10 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 directament i per ordre de presentació de les ofertes, l'arrendament de la parcel·la 5A 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 .....85 punts
2. Inversió prevista.....15 punts

Valoració màxima .....100 punts

1. **Oferta econòmica** (fins a 85 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:

   Puntuació oferta = 40 + ((Preu mensual oferta / Preu mensual licitació)-1) x 100 x 2

2. **Inversió prevista** (fins a 15 punts)

   Les inversions possibles que puntuaran en aquest apartat són: millores en el paviment i senyalització vertical i horitzontal (pintura), pintat de la façana, millores en la coberta de l'edifici, instal·lació de plaques fotovoltaiques, renovació d'instal·lacions dels edificis. Caldrà aportar un resum per capítols de les inversions previstes, amb valoració econòmica de cada capítol.

Inversió < 10.000 €	0 punts
Inversió entre 10.000 € i 50.000 €	5 punts
Inversió entre 50.000 € i 100.000 €	10 punts
Inversió > 100.000 €	15 punts

   Les obres caldrà executar-les en la primera anualitat de contracte.

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. Llei 29/1994, de 24 de novembre, **d'arrendaments urbans**
4. **Codi Civil de Catalunya**

S'adjunten com annexes a aquests document :

- **ANNEX 1** Plànol d'ubicació i plànol de detall
- **ANNEX 2a** Normativa urbanística Pla Parcial CIM la Selva 2003 (vigent per parcel·la 5 equipaments privats)

- **ANNEX 2b** Normativa urbanística Modificació Pla Parcial CIM la Selva 2007 (no afecta a parcel·la 5 equipaments privats)
- **ANNEX 3** Model de contracte d'arrendament
- **ANNEX 4** Model de declaració de prohibicions per contractar
- **ANNEX 5** Model de proposta econòmica

ANNEX NÚM. 4

MODEL DE DECLARACIÓ RESPONSABLE – PROHIBICIONS PER CONTRACTAR

Senyors,

El sotasignant ....., declara:

1.- Que ni ..... (en endavant el licitador) ni els seus administradors i/o representants es troben inclosos en cap de les circumstàncies previstes de prohibicions de contractar amb el sector públic previstes en la llei de contractació pública..

2.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions tributàries amb l'Estat.

3.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions amb la Seguretat Social.

4.- Que el licitador es troba al corrent d'obligacions tributàries amb la Generalitat de Catalunya.

5.- Que el licitador està donat d'alta a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i al corrent del seu pagament, quan s'exerceixin activitats subjectes a aquest impost.

I als efectes oportuns, se signa la present, a ..... el ... de .....de .....

(Data i signatura del licitador)

ANNEX NÚM. 5

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA

El Sr. _____ actuant en nom i representació de l'empresa _____, amb NIF núm. _____ i domicili al carrer _____ núm. ___ _____ CP _____ telèfon _____ i correu electrònic _____

MANIFESTA

Que està interessat en l'arrendament de la **parcel·la 5A de la CIM la Selva**, amb les instal·lacions i edificacions existents a la parcel·la, en conformitat amb el present document de condicions..

PROPOSA

Com a preu d'arrendament de la parcel·la 5A de la CIM la Selva, l'import de ********** €/mes, IVA no inclòs

(s'haurà d'igualar o millorar el preu unitari mínim que consta en el present document de condicions i que és de 4.605 €/mes)

DECLARA

Que l'ús principal de l'activitat a desenvolupar en les esmentades parcel·les és _____ i altres usos previstos: _____

Que l'import de la inversió per millorar la imatge general de la parcel·la i l'estat de les edificacions i instal·lacions a la que s'obliga és de_____€

(Data i signatura del proposant)