

PLEC DE BASES RELATIU A L'ADQUISICIÓ D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS D'HABITATGES O D'ÚS HOTELER, PER FORMAR PART DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS	2
Clàusula 1. Objecte	2
Clàusula 2. Naturalesa, règim jurídic i jurisdicció competent	2
Clàusula 3. Capacitat per contractar	3
Clàusula 4. Procediment	3
Clàusula 5. Pressupost	3
Clàusula 6. Presentació de sol·licituds de participació	3
Clàusula 7. Admissió de candidatures i taxació del valor de mercat de l'edifici i de la reforma i rehabilitació	4
Clàusula 8. Admissió de participacions i presentació d'ofertes	5
Clàusula 9. Forma i contingut de les ofertes	6
A) Sobre la documentació administrativa i tècnica.....	7
B) Sobre l'oferta econòmica i els altres aspectes de l'oferta valorables objectivament	9
Clàusula 10. Mesa de contractació	9
Clàusula 11. Criteris de valoració de les ofertes	9
Clàusula 12. Obertura de les ofertes	12
Clàusula 13. Proposta d'adjudicació	12
CAPÍTOL II. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE. DRETS I OBLIGACIONS	12
Clàusula 14. Resolució d'adjudicació	12
Clàusula 15. Garantia	13
Clàusula 16. Formalització del contracte	13
Clàusula 17. Drets i obligacions	13
Clàusula 18. Forma de pagament	14
Clàusula 19. Deure de confidencialitat	14
Clàusula 20. Protecció de dades personals	15
CAPÍTOL III. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE	15
Clàusula 21. Resolució	15
Clàusula 22. Jurisdicció	15

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Clàusula 1. *Objecte*

És objecte d'aquest procediment l'adquisició per part del Govern, mitjançant convocatòria pública en el mercat immobiliari de segona mà o d'obra nova, **d'edificis sencers d'ús d'habitatge plurifamiliar o d'ús hoteler dels allotjaments turístics de la modalitat hotelera, d'apartaments turístics i de la modalitat d'habitatges d'ús turístic**, ubicats al Principat d'Andorra, lliures de càrregues i gravàmens, persones arrendatàries, ocupants o precaristes, amb la finalitat, un cop reformats, rehabilitats i/o modificat l'ús, si escau, puguin passar a formar part del parc públic d'habitatge.

També s'admet la candidatura d'**edificis plurifamiliars en construcció la cèdula d'habitabilitat** dels quals sigui previsible obtenir-la abans de finals de l'any 2027 o de qualsevol **edifici inacabat interiorment però que disposen de l'estructura completa exterior, amb independència de l'ús**. No s'admetrà cap candidatura relativa a edificis que siguin cases unifamiliars o bordes o similars. Tampoc no seran admeses ofertes relatives a edificis construïts en zones de riscos vermells o taronges, o que per raons urbanístiques no admetin l'ús residencial.

Un cop finalitzat el procediment d'adquisició, la compravenda ha de formalitzar-se mitjançant una escriptura pública davant d'una notaria del Principat d'Andorra amb cadascuna de les persones licitadores la proposició de les quals hagi estat seleccionada, de manera que totes les referències que aquest plec faci a la persona adjudicatària es fan per a cadascuna de les persones licitadores seleccionades.

Clàusula 2. *Naturalesa, règim jurídic i jurisdicció competent*

El contracte objecte d'aquesta licitació té naturalesa privada i resta exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 14/2022, del 12 de maig, de contractació pública (en endavant, "Llei 14/2022"), d'acord amb la lletra *t* de l'apartat 1 de l'article 3 d'aquesta Llei.

No obstant això, d'acord amb l'article 78 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració (en endavant, "el Codi de l'Administració"), les adquisicions a títol onerosos estan sotmeses a regles de publicitat i concurrència.

Per això, la preparació i l'adjudicació del contracte es regeixen per aquest plec de bases i per la normativa abans esmentada i el que no estigui previst al Codi de l'Administració serà d'acord amb els principis de contractació pública, que resoldran els dubtes i les llacunes que puguin presentar-se. Els efectes i l'extinció es regiran per aquest plec, per la normativa sobre béns públics del Codi de l'Administració i per les normes de dret comú que siguin aplicables.

La resolució de qualsevol litigi derivat de l'acompliment del contracte regulat en aquest plec se sotmet a la jurisdicció civil ordinària dels tribunals d'Andorra, amb renúncia expressa de qualsevol fur que pogués correspondre a la persona adjudicatària. No obstant això, els actes que es dictin en relació amb la preparació i l'adjudicació han de ser impugnats davant la jurisdicció administrativa, d'acord amb la seva normativa.

Clàusula 3. Capacitat per contractar

Podran participar en aquesta convocatòria les persones físiques o jurídiques propietàries de l'immoble que s'ofereix, andorranes o estrangeres, que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar, d'acord amb la normativa civil aplicable.

A més, les persones licitadores no poden estar incurses en cap de les prohibicions per contractar amb l'Administració pública establertes a l'article 13 de la Llei 14/2022 i han d'acreditar la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb el que s'estableix a la **clàusula 9**.

Clàusula 4. Procediment

Aquest contracte s'adjudicarà pel procediment establert en aquest plec de bases i l'adjudicació es portarà a terme d'acord amb una pluralitat de criteris sobre la base de la millor qualitat-preu, d'acord amb el que disposa la **clàusula 11**.

Clàusula 5. Pressupost

El pressupost base de la licitació ascendeix a un import de vint-i-un milions sis-cents mil euros (21.600.00,00 €), que es destinarà a satisfer el preu d'adquisició dels edificis, així com totes les despeses i els impostos que, si escau, se'n derivin.

Aquesta partida té la naturalesa de crèdit ampliable d'acord amb la Llei 1/2026, del 30 de gener, del pressupost per a l'any 2026 i la Llei 10/2026, del 7 de maig, de modificació de la Llei 32/2014, del 27 de novembre, de sostenibilitat de les finances públiques d'estabilitat pressupostària i fiscal, i la Llei general de les finances públiques, del 19 de desembre de 1996, i d'aprovació d'un crèdit extraordinari i d'un suplement de crèdit per atendre inversions destinades a ampliar el parc públic d'habitatge i a enfortir el sistema sociosanitari.

Clàusula 6. Presentació de sol·licituds de participació

Les sol·licituds de participació s'han de presentar en la forma, el termini i el lloc indicats a l'anunci de la convocatòria que es publicarà en el *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

La recepció de les sol·licituds de participació comença i finalitza el dia i l'hora que s'estableixi a l'anunci. No s'admetran sol·licituds de participació presentades fora del termini establert.

La persona licitadora ha de presentar la sol·licitud de participació que consta a **l'annex 1**.

En aquesta fase del procediment, la sol·licitud de participació no ha de contenir cap proposta econòmica.

Clàusula 7. Admissió de candidatures i taxació del valor de mercat de l'edifici i de la reforma i rehabilitació

El Ministeri responsable de l'habitatge resol, mitjançant resolució motivada, sobre l'admissió o la inadmissió de les sol·licituds de participació.

De conformitat amb el que estableix l'article 129 del Codi de l'Administració, contra la decisió es pot interposar un recurs administratiu davant del Govern en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació de l'acte objecte de recurs. D'acord amb els articles 52 i 135 del Codi de l'Administració, la interposició de recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

Pel que fa a les sol·licituds de participacions admeses, el ministeri responsable de l'habitatge encomanarà una taxació dels edificis a un despatx tècnic amb expertesa notòria en l'àmbit de la taxació pericial immobiliària, per obtenir el valor de mercat de l'edifici, així com una estimació inicial aproximativa del cost de la rehabilitació, la reforma necessària o l'acabament de l'interior dels edificis que només disposen de l'estructura externa acabada, tot considerant la necessitat d'ampliar el parc públic d'habitatge en el termini més curt possible, així com les circumstàncies següents:

- Situació de l'edifici
- Situació urbanística
- Antiguitat de l'edifici
- Data de les reformes rellevants
- Superfície edificada
- Superfície màxima edificable
- Nombre d'habitatges existents, superfícies i característiques
- Estat de conservació de l'edifici
- Forma i característiques actuals de l'edifici

- Possibilitats de reforma i obtenció màxima d'habitatges
- Necessitat de reforma
- Sistemes de comunicació, inclosa l'accessibilitat
- Accessibilitat
- Existència de places d'aparcament i correspondència amb el nombre d'habitatges
- Nivell d'eficiència energètica actual
- Costos de funcionament de l'edifici
- Altres factors que es considerin de rellevància

En el supòsit d'obra nova o d'edificis plurifamiliars en construcció l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat dels quals es prevegi abans del 2027, la taxació ha de considerar l'edifici acabat d'acord amb la documentació gràfica visada que ha de lliurar la persona propietària participant, a sol·licitud del despatx d'arquitectura.

El despatx seleccionat no podrà comportar un conflicte d'interessos amb la propietat de l'edifici, i la selecció i la contractació queden sotmeses a la Llei 14/2022, del 12 de maig, de contractació pública.

El Ministeri responsable de l'habitatge encomanarà a un únic despatx la taxació de tots els edificis oferts per mantenir un mateix criteri de valoració, i aquest despatx certificarà el valor de taxació de cada edifici en un informe de taxació, del qual es fa responsable.

En cas de conflicte d'interessos amb alguna de les candidatures presentades, el ministeri responsable de l'habitatge ha de contractar un segon despatx tècnic per fer la valoració d'aquestes candidatures.

L'estimació aproximativa del cost de la rehabilitació o reforma necessària no eximeix la persona licitadora de les seves obligacions relatives al sanejament per evicció i per vicis ocults.

Per taxar els immobles, el personal tècnic de l'Administració concertarà una cita amb la propietat per fer la visita. Per a cada edifici, es farà un informe tècnic de reconeixement fotogràfic i tècnic per constatar la realitat física de l'edifici ofert i proposar, si escau, les reformes que es considerin necessàries o convenientes.

Clàusula 8. Admissió de participacions i presentació d'ofertes

Un cop finalitzades les taxacions, el Ministeri responsable de l'habitatge resol, mitjançant resolució motivada, sobre l'admissió o la inadmissió de les participacions, tot considerant la taxació pericial immobiliària.

De conformitat amb el que estableix l'article 129 del Codi de l'Administració, contra la decisió es pot interposar un recurs administratiu davant del Govern en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació de l'acte objecte de recurs. D'acord amb els articles 52 i 135 del Codi de l'Administració, la interposició de recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

Seguidament i pel que fa a les participacions admeses, el ministeri responsable de l'habitatge requereix de forma individualitzada les persones candidates per a la presentació de les ofertes, i alhora comunica la taxació pericial de l'immoble feta a càrrec de l'Administració.

Les persones candidates han de presentar les seves ofertes en la forma, el termini i el lloc indicats en la notificació d'acord amb la **clàusula 9**. La recepció de les ofertes comença i finalitza el dia i l'hora que s'estableixin en la notificació. No s'admetran ofertes presentades fora del termini establert.

La presentació d'ofertes suposa l'acceptació incondicional per part de la persona licitadora del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions d'aquest plec que regeixen el contracte, sense cap reserva.

Cap de les ofertes seleccionades no crea cap dret a favor de la persona licitadora que la va presentar mentre no s'hagi formalitzat l'escriptura pública de compravenda corresponent.

Cap oferta no pot superar el valor de la taxació pericial immobiliària encomanada pel Govern.

Clàusula 9. *Forma i contingut de les ofertes*

Les ofertes han de presentar-se en dos pliques. En la plica A s'hi ha d'incloure la documentació administrativa i tècnica requerida que acrediti el compliment dels requisits establerts en aquesta convocatòria, i en la plica B s'hi ha d'incorporar l'oferta econòmica i els altres aspectes de l'oferta valorables objectivament.

Les ofertes hauran d'estar escrites en català. Les pliques s'han de presentar tancades i signades per la persona licitadora o el representant, i ha de constar a l'exterior de cadascuna el nom de referència "**PROGRAMA D'ADQUISICIÓ D'EDIFICIS**", el nom i els cognoms de la persona física licitadora o la denominació social en cas de ser una persona jurídica, així com el número de registre tributari corresponent (en endavant, "NRT").

A la plica A s'hi ha d'incloure una relació numèrica dels documents que conté, així com la designació d'una persona de contacte, el número de telèfon i una adreça electrònica en què l'òrgan de contractació podrà comunicar les notificacions necessàries, durant el procediment d'adjudicació, d'acord amb el que disposa el Codi de l'Administració.

A) Sobre la documentació administrativa i tècnica

Contindrà, preceptivament, els documents següents, relligats i numerats amb l'ordre següent:

1. Capacitat d'obrar i representació:

1.1. Pel que fa a les persones de nacionalitat andorrana o amb residència legal, efectiva i permanent al país:

- Registre de comerç del Govern d'Andorra, si escau.
- Passaport andorrà, si la persona licitadora és una persona física.
- Registre de societats, si la persona licitadora és una persona jurídica i la persona signant dels documents de l'oferta té atorgats de la societat licitadora els poders suficients vigents per representar-la en l'oferta objecte de la licitació.
- Si la persona licitadora és una persona jurídica i la signatària de la documentació té la representació legal o té els poders generals inscrits al Registre de Societats, no cal aportar els poders vigents per representar-la en l'oferta objecte de la licitació.

En aquest cas, i a excepció del passaport de la persona estrangera resident, no ha de presentar-se aquesta documentació d'acord amb el que disposa l'article 28 de la Llei 93/2010, del 16 de desembre, de mesures de promoció de l'activitat econòmica i social i de racionalització i d'optimització dels recursos de l'Administració, la qual serà verificada pels responsables del concurs prèviament a l'obertura de plecs:

1.2. Si la persona licitadora és estrangera, d'acord amb l'article 12 de la Llei 14/2022, ha de complir els requisits següents i presentar la documentació que s'indica:

- Tenir plena capacitat per contractar i obligar-se d'acord amb la legislació del país d'origen.
- El document d'identitat o passaport.
- Els poders de representació vigents, si és una persona jurídica estrangera.

- Sotmetre's expressament a la jurisdicció dels tribunals andorrans respecte a totes les qüestions derivades de la licitació i de l'execució del contracte.

Totes les persones licitadores, amb independència de la seva nacionalitat, han de complir els requisits següents:

- No incórrer en cap prohibició de contractar d'acord amb l'article 13 de la Llei 14/2022.
- Tota la documentació ha d'estar traduïda al català. La mesa de contractació, de manera excepcional i justificada, pot acceptar documents en les llengües oficials de la Unió Europea. Les despeses de traducció, si l'Administració ho demana, han de ser assumides per la persona licitadora estrangera.

2. Declaracions responsables

D'acord amb l'article 13 de la Llei 14/2022, declaracions relatives a no estar incurs en prohibicions de contractar amb l'Administració, d'estar al corrent de les obligacions en matèria tributària o de la seguretat social o de no ser deutor de les administracions públiques per qualsevol altre concepte, d'acord amb l'**annex 2**.

3. Solvència:

Les persones licitadores han de presentar una declaració jurada d'acord amb l'**annex 3**, en què s'indiqui que la titularitat i l'estat de càrregues i gravàmens i l'estat d'ocupació i de conservació no han canviat des de la presentació de la sol·licitud de participació.

A més, la plica A ha de contenir la documentació jurídica i tècnica següent:

- Còpia compulsada del títol de propietat que acrediti les facultats de disposició sobre l'edifici.
- Certificat d'estat de càrregues i gravàmens expedit per un notari, la Batllia i el saig.
- Plànols georeferenciats de l'edifici, amb indicació de les superfícies per unitat immobiliària o, si no n'hi ha, per planta.
- Certificat o etiqueta energètica, si n'hi ha.
- Relació de despeses de l'edifici amb la justificació documental corresponent.

- Projecte de reforma o de canvi d'ús, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra, si n'hi ha.

B) Sobre l'oferta econòmica i els altres aspectes de l'oferta valorables objectivament

La plica B ha d'incloure l'oferta econòmica que es presentarà d'acord amb el model de l'**annex 4** d'aquest plec i ha d'expressar el preu per metre quadrat.

No s'acceptaran les ofertes que continguin omissions, errades o raspadures que impedeixin conèixer clarament el que el ministeri responsable de l'habitatge determini que és fonamental per considerar l'oferta. Si alguna oferta no tingués concordança amb la documentació presentada examinada i admesa, variés substancialment del model establert o comportés una errada evident en l'import de l'oferta, o si existís un reconeixement per part de la persona licitadora que ha incorregut en una errada o inconsistència que la facin inviable, serà refusada per la mesa de contractació mitjançant una resolució motivada, sense que sigui causa suficient per refusar-la el canvi o l'omissió d'algunes paraules del model si això no en modifica el significat.

Només en cas de discrepància entre l'oferta econòmica expressada en números i l'expressada en lletres, prevaldrà aquesta darrera sobre la primera, sempre que dels documents relatius a l'oferta no se'n dedueixi una altra cosa.

Queden excloses del procediment de valoració les ofertes que superin el valor de la taxació pericial immobiliària encomanada pel Govern.

Clàusula 10. Mesa de contractació

La mesa de contractació està presidida per la persona responsable del departament d'habitatge i està integrada com a mínim per dos vocals, una persona en representació del ministeri responsable del territori i urbanisme i una altra en representació de la Intervenció General del Govern, la qual, forma part d'aquesta mesa de contractació únicament a l'efecte de qualificar la documentació acreditativa del compliment dels requisits establerts a l'apartat A de la clàusula 9 d'aquest plec.

La mesa adoptarà les seves decisions amb total independència, seleccionant la proposta que obtingui la millor puntuació en relació amb els criteris d'adjudicació establerts en aquest plec.

Clàusula 11. Criteris de valoració de les ofertes

Els criteris d'adjudicació que s'indiquen a continuació serviran per valorar les ofertes i determinar quina o quines són les proposicions econòmicament més avantatjoses, la qual cosa permetrà fer un ordre de prelación entre elles.

11.1. Criteri del preu	Fins a 50 punts
-------------------------------	------------------------

Oferta econòmica: de 0 a 50 punts

Es valorarà d'acord amb la fórmula següent:

$$\text{Puntuació}_n = \text{Puntuació màxima} \times \text{baixa}_n / \text{baixa màxima}$$

En què:

$$\text{Puntuació màxima} = 50;$$

Baixa_n = baixa de l'oferta *n* que es consideri (diferència entre el valor de la taxació de l'edifici, que inclou els costos de rehabilitació i reforma, i l'import de l'oferta *n*);

Baixa màxima = baixa de l'oferta que presenta més percentatge de descompte entre el valor de taxació, inclosos els costos de rehabilitació i reforma, i l'import de l'oferta.

11.2. Altres aspectes de l'oferta valorables objectivament	Fins a 50 punts
---	------------------------

- Si l'edifici presentat està en condicions per entrar a viure-hi en el termini màxim de 30 dies des de la signatura de l'escriptura de compravenda: 20 punts
- Cost de la reforma: fins a 5 punts
 - Si el cost de la reforma és igual o inferior al 5% del cost d'adquisició: 5 punts
 - Si el cost de la reforma és superior al 5% i igual o inferior al 10% del cost d'adquisició: 2,5 punts
 - Si el cost de la reforma és superior al 10% del cost d'adquisició: 0 punts
- Nombre d'habitatges: fins a 5 punts

Habitatges	Puntuació
De 50 a 41	5 punts
De 40 a 31	4 punts

De 30 a 21	3 punts
De 20 a 11	2 punts
Menys de 10	1 punt

- No requerir o disposar d'un projecte de reforma o de canvi d'ús visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes d'Andorra: fins a 10 punts
- Existència d'aparcament a l'edifici i correspondència amb els habitatges resultants: fins a 5 punts

Correspondència entre places d'aparcament i habitatges	Puntuació
Del 96% al 100%	5 punts
Del 95% al 76%	4 punts
Del 75% al 51%	3 punts
Del 50% al 26%	2 punts
Del 25% a l'1%	1 punt
No hi ha aparcament	0 punts

- Ubicació de l'immoble en funció de la proximitat al centre urbà o als serveis bàsics: fins a 5 punts.

Es valora la ubicació de l'immoble ofert d'acord amb la seva distància respecte del km 0 d'Andorra la Vella.

La proposta admesa que es trobi **més a prop** del km 0 obté **5 punts**, i la proposta admesa que es trobi **més allunyada** obté **0 punts**. La resta de propostes obtenen la puntuació de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:

$$P_i = 5 \times \frac{d_{max} - d_i}{d_{max} - d_{min}}$$

On:

- P_i = puntuació corresponent a la proposta i
- d_i = distància de l'immoble ofert en la proposta i respecte del km 0 d'Andorra la Vella
- d_{min} = distància més curta entre totes les propostes admeses
- d_{max} = distància més llarga entre totes les propostes admeses

En cas que es presentin propostes a la mateixa distància respecte del km 0, obtindran la mateixa puntuació.

Clàusula 12. Obertura de les ofertes

Constituïda la mesa de contractació, si observés defectes o omissions esmenables en la documentació presentada en la plica A, ho comunicarà a les persones interessades, a través de qualsevol mitjà que n'acrediti la recepció, i atorgarà un termini no superior a tres dies hàbils perquè les persones licitadores els corregeixin o esmenin o perquè presentin els aclariments o documents complementaris.

Un cop examinada la documentació aportada, la mesa determinarà les ofertes admeses a licitació i les refusades i les causes de refús, segons escaigui. La llista de les ofertes serà comunicada a l'òrgan de contractació.

La inclusió d'una oferta en aquesta llista no suposa un compromís de compra per part del Govern, ni crea cap dret a favor de la persona licitadora l'oferta de la qual hagi estat admesa.

Finalitzats el tràmits relatius a l'obertura de la plica A, la mesa de contractació obre la plica B davant les persones licitadores que han estat prèviament convocades per a aquest acte. La data d'obertura s'estableix en la notificació practicada per a la presentació d'ofertes.

Clàusula 13. Proposta d'adjudicació

Una vegada puntuades les ofertes, el ministeri responsable de l'habitatge sotmet la proposta de la mesa a la consideració i, si escau, a l'aprovació del Govern la proposta d'adjudicació corresponent, o bé la proposta de deixar desert el concurs.

La proposta d'adjudicació no atorga cap dret a favor de la persona adjudicatària.

CAPÍTOL II. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE. DRETS I OBLIGACIONS

Clàusula 14. Resolució d'adjudicació

L'adjudicació es farà mitjançant acord del Govern. La resolució es notificarà a les persones licitadores i és objecte de publicació al *Butlletí Oficial del Principat d'Andorra*.

També es podrà declarar deserta la licitació quan no existeixi cap oferta que sigui admissible d'acord amb els criteris d'aquest plec.

De conformitat amb el que estableix l'article 129 del Codi de l'Administració, contra la decisió es pot interposar un recurs administratiu davant del Govern en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació de l'acte objecte de

recurs. D'acord amb els articles 52 i 135 del Codi de l'Administració, la interposició de recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnat.

Clàusula 15. *Garantia*

Un cop acordada l'adjudicació, la persona adjudicatària ha de prestar una garantia equivalent al 5% del preu, que serà retornada un cop es formalitzi el contracte.

La garantia es pot constituir per transferència bancària, per xec bancari o mitjançant un aval bancari o una assegurança de caució subscripta amb una entitat asseguradora degudament autoritzada per operar al Principat d'Andorra, amb l'aportació del justificant bancari de la constitució de la garantia, quan escaigui.

Clàusula 16. *Formalització del contracte*

El contracte es perfà amb la formalització de l'escriptura pública de compravenda.

El termini màxim per formalitzar l'escriptura pública és de 60 dies, des de la data de l'acord d'adjudicació del Govern.

L'escriptura pública de compravenda serà atorgada davant un notari del Principat d'Andorra i en la data en què el ministeri responsable de l'habitatge requereixi la persona adjudicatària, sense perjudici d'un possible ajornament per causa justificada.

En el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, ha d'acreditar-se l'estat lliure de càrregues i gravàmens, així com l'estat lliure d'ocupació de l'edifici.

Totes les despeses i els impostos que l'atorgament de l'escriptura pública pogués generar seran satisfets per les parts d'acord amb la llei.

La incompareixença en la data fixada per formalitzar el contracte en escriptura pública suposarà la retirada de l'oferta per part de la persona adjudicatària i es comunicarà a la persona licitadora següent, segons l'ordre de prelación establert.

Formalitzat el contracte, la documentació que acompanya les proposicions de les persones licitadores que no hagin resultat adjudicatàries quedarà a disposició de les persones interessades. Si aquestes persones no retiren la seva documentació en el termini dels tres mesos següents a la data de notificació de l'adjudicació, el Ministeri responsable de l'habitatge no estarà obligat a custodiar-la i la destruirà materialment.

Clàusula 17. *Drets i obligacions*

Les parts estan sotmeses als drets i les obligacions generals fixats per la legislació civil i a tota la normativa que resulti aplicable durant la vigència del contracte.

La persona adjudicatària s'obliga a lliurar l'edifici en la forma i en els terminis derivats de l'adjudicació i a complir la resta dels compromisos derivats d'aquest plec i de la seva oferta, i en particular a:

- Assistir el dia i l'hora que es fixi a l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, tenint en compte que l'incompliment d'aquesta obligació dona lloc a la retirada de la seva oferta, tret d'autorització expressa del ministeri responsable de l'habitatge sobre l'ajornament.
- La persona propietària lliura, en l'acte de l'atorgament de la compravenda o de la signatura del contracte d'arrendament, els justificants de pagament de les tres darreres factures dels subministraments contractats (gasoil, electricitat i aigua), si aquests serveis estiguessin donats d'alta, així com les claus de l'edifici per accedir-hi.
- Si en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, l'edifici per adquirir no es trobés lliure d'ocupants o no s'acredités que està lliure de càrregues i gravàmens, es desistirà de la compra i es continuarà el procediment d'adquisició amb la persona licitadora següent, segons l'ordre de prelación establert.
- Les parts contractants es comprometen i obliguen a fer les escriptures d'esmena, rectificació i qualssevol altres que siguin necessàries.

Pel que fa al contracte, ha de contenir obligatòriament, com a mínim, les clàusules següents:

- La persona venedora o arrendadora s'obliga al lliurament i al sanejament de l'edifici, objecte de compravenda, per evicció o vicis ocults.
- L'adquisició de l'edifici, mitjançant compravenda, es fa *ad mensuram*, és a dir, en funció de la superfície que realment tingui l'edifici després d'amidar-lo.

Clàusula 18. Forma de pagament

El pagament del preu es fa en el moment en què es formalitza la compravenda mitjançant l'atorgament de l'escriptura pública corresponent.

Clàusula 19. Deure de confidencialitat

La persona adjudicatària ha de respectar el caràcter confidencial de la informació a la qual tingui accés, així com tota la informació que tingui aquest caràcter en

aquest plec o en el contracte, o que per la seva pròpia naturalesa hagi de ser tractada com a confidencial.

Aquest deure es mantindrà de forma indefinida.

L'òrgan de contractació no podrà divulgar la informació facilitada per les persones adjudicatàries quan aquestes persones hagin designat aquesta informació com a confidencial. A aquest efecte, les persones licitadores han d'incorporar en cadascuna de les pliques una relació de la documentació que considerin confidencial.

Clàusula 20. *Protecció de dades personals*

La persona adjudicatària està obligada a guardar secret professional pel que fa a les dades personals de què hagi pogut tenir coneixement per raó de la subscripció del contracte, obligació que es mantindrà fins i tot després de la finalització del contracte, d'acord amb la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals.

El contracte adjudicat implica el tractament de dades personals i, per tant, s'ha de sotmetre a la Llei 29/2021, del 28 d'octubre, qualificada de protecció de dades personals, d'acord amb l'**annex 5** d'aquest plec.

CAPÍTOL III. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE

Clàusula 21. *Resolució*

L'incompliment de les obligacions derivades d'aquest plec, així com dels terminis de l'oferta presentada, podrà donar lloc a la resolució del contracte, amb els efectes previstos en la legislació vigent.

Així mateix, seran causes de resolució del contracte les previstes en la legislació civil en matèria d'obligacions i contractes.

Clàusula 22. *Jurisdicció*

Per resoldre qualsevol conflicte derivat del compliment del contracte de compravenda o del contracte d'arrendament regulat en aquest procediment, les parts, amb renúncia expressa al seu propi fur, se sotmeten expressament a la jurisdicció civil ordinària i a la competència de la Batllia d'Andorra.