

PLEC DE BASES RELATIU A L'ARRENDAMENT D'IMMOBLES PER FORMAR PART DEL PARC PÚBLIC D'HABITATGE

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	1
Clàusula 1. Objecte.....	1
Clàusula 2. Capacitat per contractar.....	2
Clàusula 3. Procediment	2
Clàusula 4. Pressupost.....	4
Clàusula 5. Presentació de les candidatures.....	4
Clàusula 6. Admissió de candidatures i invitació a presentar l'oferta inicial	4
Clàusula 7. Forma i contingut de les ofertes	5
Clàusula 8. Criteris de valoració de les ofertes	8
CAPÍTOL II. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE. DRETS I OBLIGACIONS.....	9
Clàusula 9. Resolució d'adjudicació.....	9
Clàusula 10. Garantia	9
Clàusula 11. Formalització del contracte.....	9
Clàusula 12. Drets i obligacions.....	10
Clàusula 13. Forma de pagament	10
Clàusula 14. Deure de confidencialitat	11
Clàusula 15. Protecció de dades personals.....	11
CAPÍTOL III. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE.....	11
Clàusula 16. Resolució	11
Clàusula 17. Jurisdicció	11

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Clàusula 1. Objecte

És objecte d'aquest procediment l'arrendament per part del Govern, mitjançant convocatòria pública en el mercat immobiliari, d'edificis sencers d'ús d'habitatge plurifamiliar o de la modalitat hotelera del grup d'aparthotels i de la modalitat d'apartaments turístics i d'habitatges d'ús turístic, ubicats al Principat d'Andorra, lliures de càrregues i gravàmens, persones arrendatàries, ocupants o precaristes, amb la finalitat que integrin el parc públic d'habitatge, i sempre que siguin susceptibles d'obtenir al seu moment la cèdula d'habitabilitat corresponent.

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 taronja, o que per raons urbanístiques no admetin l'ús d'habitatge.

No seran admeses les candidatures d'edificis en què s'hagin d'executar obres de reforma d'una entitat significativa, per raó de la seva naturalesa, abast, cost o durada, o no amortitzables durant el període de vigència de l'arrendament, tret que es manifesti, en el moment de presentar la candidatura, la voluntat d'acordar un període de carència en el pagament de la renda que justifiqui la inversió pública necessària, d'acord amb la valoració tècnica i econòmica que efectui l'Administració.

Clàusula 2. Capacitat per contractar

Podran participar en aquesta convocatòria les persones físiques o jurídiques propietàries de l'immoble que s'ofereix, o que disposin d'un títol jurídic suficient per arrendar-lo, andorranes o estrangeres, i que tinguin plena capacitat jurídica o 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 solvència econòmica, financera i tècnica o professional, d'acord amb la clàusula 7.

Clàusula 3. Procediment

El contracte d'arrendament d'immobles objecte d'aquesta licitació té naturalesa privada i resta exclòs de l'àmbit de l'aplicació de la Llei 14/2022, del 12 de maig, de contractació pública (en endavant, "la 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 els principis de transparència, publicitat i igualtat de tracte i d'oportunitats, aquest plec estableix les normes que regeixen aquesta licitació segons els principis de la contractació pública.

El procediment s'articula com una convocatòria pública amb negociació i publicitat.

3.1. El procediment es desenvolupa en les fases següents:

- a) Presentació de les sol·licituds de participació, en els termes previstos a la clàusula 5.
- b) Admissió o inadmissió de les candidatures, taxació i invitació, si escau, a presentar l'oferta inicial, en els termes previstos a la clàusula 6.
- c) Presentació de l'oferta inicial per part de les persones candidates admeses, d'acord amb la forma i el contingut establerts a la clàusula 7.

d) Negociació de les ofertes inicials, d'acord amb els criteris establerts en aquest plec.

e) Presentació de l'oferta definitiva, valoració, proposta d'adjudicació i, si escau, resolució de l'adjudicació per l'òrgan competent, d'acord amb els criteris establerts en aquest plec.

Els aspectes negociables són l'oferta econòmica, la durada de l'arrendament i, si escau, el període carència en el pagament de la renda.

3.2. Desenvolupament de la negociació

3.3.1. Presentació i compareixença de les persones licitadores:

a) La negativa, sense justificació, d'una persona licitadora a comparèixer a la ronda o les rondes negociadores suposarà la seva exclusió del procediment.

b) Les persones licitadores que es presentin a la ronda o les rondes negociadores hauran de designar les persones que les representen en la negociació, que podran acompanyar-se d'altres persones, que també s'hauran d'identificar.

3.3.2. La comissió negociadora:

a) El ministeri responsable de l'habitatge constituirà una comissió negociadora, amb una persona responsable de la negociació al capdavant.

Les persones que integren la comissió negociadora s'han d'abstenir de participar en qualsevol activitat que entri en conflicte amb les funcions atribuïdes a aquesta comissió i han de prendre totes les mesures necessàries per prevenir o finalitzar qualsevol situació que pugui comprometre el desenvolupament imparcial i objectiu de les funcions atribuïdes. Aquest conflicte d'interès pot sorgir com a resultat d'interessos econòmics, afinitat o vincles familiars, o qualsevol altra connexió rellevant o interès compartit.

b) La negociació serà duta a terme per la comissió negociadora designada pel ministeri responsable de l'habitatge. Finalitzada la negociació, i en el termini que s'estableixi en aquell moment, cada persona licitadora haurà de presentar les seves successives ofertes fins a la que sigui la definitiva resultant de la negociació.

c) La fase de negociació ha de quedar documentada mitjançant l'elaboració d'actes i la documentació escaient.

3.3.3. Presentació d'ofertes definitives i adjudicació

a) La negociació culminarà amb una oferta final, que formularà cada persona licitadora finalista, per expressar documentalment l'última posició a la qual haurà arribat després de seguir el procés de negociació.

b) Acabat el procés negociador, el ministeri responsable de l'habitatge efectuarà una avaluació final de les ofertes, de conformitat amb els criteris d'adjudicació fixats en aquest plec de bases.

3.3.4. Sense perjudici de tot l'anterior, el ministeri responsable de l'habitatge podrà proposar l'adjudicació del contracte sobre la base de les ofertes inicials que rebí de les persones licitadores convidades a negociar, sense que hi hagi una negociació posterior.

Clàusula 4. Pressupost

El pressupost base de la licitació ascendeix a un import de cent vuitanta-nou mil vuit-cents euros (189.800 €), que es destinarà a satisfer el preu de renda de l'arrendament dels edificis la candidatura dels quals resulti adjudicatària, durant l'exercici del 2026.

Els pressupostos corresponents als anys segon i següents es calcularan segons els preus unitaris acordats i s'hauran de preveure en les lleis del pressupost corresponents, d'acord amb la normativa pressupostària aplicable, sens perjudici de les autoritzacions pluriennals que, si escau, siguin necessàries.

Clàusula 5. Presentació de les candidatures

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.

Clàusula 6. Admissió de candidatures i invitació a presentar l'oferta inicial

D'acord amb el que s'estableix a la clàusula 3, el ministeri responsable de l'habitatge resol, mitjançant una 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 encomana una taxació pericial immobiliària de l'immoble, la qual és lliurada a les persones licitadores en el moment d'invitar-les a presentar l'oferta inicial en la forma, el termini i el lloc indicats en la notificació d'acord amb la clàusula 3.

La presentació de l'oferta inicial 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.

Les ofertes seleccionades no generen cap dret a favor de la persona licitadora que la va presentar mentre no s'hagi dictat la resolució d'adjudicació i formalitzat el contracte d'arrendament corresponent.

L'oferta inicial no pot superar la renda màxima de lloguer resultant de la taxació pericial immobiliària i la durada mínima del contracte no podrà ser inferior a 30 anys.

Durant el procés negociador, el ministeri responsable de l'habitatge pren com a referència, sense caràcter vinculant, el preu assequible del parc públic d'habitatge corresponent a la parròquia en la qual estigui ubicat l'immoble ofert.

Clàusula 7. 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'ARRENDAMENT 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 el ministeri responsable de l'habitatge 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, cal presentar les 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, i d'independència de l'oferta 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 pel ministeri responsable de l'habitatge 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 8. Criteris de valoració de les ofertes

El ministeri responsable de l'habitatge resol a favor de la persona licitadora que, després que s'hagi dut a terme la negociació d'acord amb el que està establert en aquest plec, en el seu conjunt faci la proposició més avantatjosa, segons els criteris de valoració següents:

1. Oferta econòmica: fins a 60 punts, tenint en compte la graduació següent:

- Una reducció del 10% o superior en relació amb el preu de la taxació pericial immobiliària: 60 punts
- Una reducció del 5% en relació amb el preu de la taxació pericial immobiliària: 30 punts
- Una reducció del 2% en relació amb el preu de la taxació pericial immobiliària: 12 punts
- Una reducció del 0% obté 0 punts.

Els punts per l'oferta econòmica s'obtenen de forma proporcional al percentatge de reducció que hagin presentat en relació amb el preu de la taxació pericial immobiliària.

2. Necessitats de reformes:

- En cas que no sigui necessari fer cap reforma: 15 punts
- En cas de reformes inferiors a 7.500 € per unitat immobiliària: 10 punts
- En cas de reformes inferiors a 10.000 € per unitat immobiliària: 8 punts
- En cas de reformes inferiors a 12.000 € per unitat immobiliària: 5 punts
- En cas de reformes que superin els 12.000 € per unitat immobiliària: 2,5 punts

3. Eficiència energètica de l'edifici: 5 punts

4. Ubicació en funció de la proximitat al quilòmetre 0: 20 punts

- Inferior a 1 km i igual o inferior a 3 km: 10 punts
- Superior a 3 km i igual o inferior a 8 km: 7 punts
- Superior a 8 km i igual o inferior a 15 km: 5 punts
- Superior a 15 km: 2,5 punts

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

Clàusula 9. Resolució d'adjudicació

L'adjudicació es farà mitjançant acord del Govern, amb l'elaboració prèvia de la corresponent memòria econòmica i financera amb la quantificació dels compromisos pluriennals, que establirà el límit màxim de compromisos econòmics futurs. 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 10. Garantia

Un cop acordada l'adjudicació, la persona adjudicatària ha de prestar una garantia equivalent al 2% 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 subscrita 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 11. Formalització del contracte

El contracte es perfà amb la formalització del contracte d'arrendament corresponent.

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

La incompareixença en la data fixada per formalitzar el contracte suposarà la retirada de l'oferta per part de la persona adjudicatària i es comunicarà a la persona licitadora següent, segons l'ordre de prelació 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 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 12. 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 a la signatura del contracte d'arrendament el dia i l'hora que es fixin, 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 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 formalitzar el contracte d'arrendament, l'edifici no es trobés lliure d'ocupants o no s'acredités que està lliure de càrregues i gravàmens, es desistirà de l'operació i es continuarà el procediment d'arrendament amb la persona licitadora següent, segons l'ordre de prelació establert.
- Les parts contractants es comprometen i obliguen a fer les addendes d'esmena, rectificació i qualssevol altres que siguin necessàries.

Clàusula 13. Forma de pagament

El pagament del preu es fa mitjançant un pagament trimestral, amb la presentació prèvia de la factura corresponent. No obstant això, es podrà convenir amb l'adjudicatari un pagament semestral o anual.

Clàusula 14. Deure de confidencialitat

La persona adjudicatària ha de respectar el caràcter confidencial de la informació a la qual tingui accés, així com de 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 15. Protecció de dades personals

La persona adjudicatària està obligada a guardar el 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 16. 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 17. 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.