

**PLEC DE BASES RELATIU A L'ADQUISICIÓ I L'ARRENDAMENT D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS  
D'HABITATGES O D'ÚS HOTELER, I SUBSIDIÀRIAMENT, HABITATGES DISSEMINATS, PER  
DESTINAR-LOS A HABITATGES DE PREU ASSEQUIBLE**

# **PLEC DE BASES RELATIU A L'ADQUISICIÓ I L'ARRENDAMENT D'EDIFICIS PLURIFAMILIARS D'HABITATGES O D'ÚS HOTELER, I SUBSIDIÀRIAMENT HABITATGES DISSEMINATS, PER DESTINAR-LOS A HABITATGES DE PREU ASSEQUIBLE**

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS .....	3
Clàusula 1. <i>Objecte</i> .....	3
Clàusula 2. <i>Naturalesa, règim jurídic i jurisdicció competent</i> .....	3
Clàusula 3. <i>Capacitat per contractar</i> .....	4
Clàusula 4. <i>Procediment</i> .....	4
Clàusula 5. <i>Pressupost</i> .....	4
Clàusula 6. <i>Presentació de sol·licituds de participació</i> .....	4
Clàusula 7. <i>Examen, valoració i admissió de participacions</i> .....	4
Clàusula 8. <i>Inspecció i reconeixement dels edificis</i> .....	5
Clàusula 9. <i>Taxació del valor de mercat de l'edifici i de la reforma i rehabilitació</i> .....	6
Clàusula 10. <i>Presentació d'ofertes</i> .....	6
Clàusula 11. <i>Forma i contingut de les ofertes</i> .....	6
A) <i>Sobre la documentació administrativa i tècnica</i> .....	7
B) <i>Sobre l'oferta econòmica i els altres aspectes de l'oferta valorables objectivament</i> .....	9
Clàusula 12. <i>Criteris de valoració de les ofertes</i> .....	9
Clàusula 13. <i>Obertura de les ofertes</i> .....	10
Clàusula 14. <i>Proposta d'adjudicació</i> .....	11
CAPÍTOL II. ADJUDICACIÓ I FORMALITZACIÓ DEL CONTRACTE. DRETS I OBLIGACIONS .....	11
Clàusula 15. <i>Resolució d'adjudicació</i> .....	11
Clàusula 16. <i>Garantia</i> .....	12
Clàusula 17. <i>Formalització del contracte</i> .....	12
Clàusula 18. <i>Drets i obligacions</i> .....	12
Clàusula 19. <i>Forma de pagament</i> .....	13
Clàusula 20. <i>Deure de confidencialitat</i> .....	13
Clàusula 21. <i>Protecció de dades personals</i> .....	14
CAPÍTOL III. EXTINCIÓ DEL CONTRACTE .....	14
Clàusula 22. <i>Resolució</i> .....	14
Clàusula 23. <i>Jurisdicció</i> .....	14

## CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

### Clàusula 1. *Objecte*

És objecte d'aquest procediment l'adquisició per part del Govern, en règim de compravenda i arrendament, 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 del grup d'hotels i d'aparthotels i de la modalitat d'apartaments turístics i, subsidiàriament, d'habitatges disseminats**, ubicats al Principat d'Andorra, lliures de càrregues i gravàmens, persones arrendatàries, ocupants o precaristes, amb la finalitat, un cop reformats o rehabilitats, si escau, de formalitzar contractes d'arrendament d'habitatges de preu assequible. Aquests contractes seran adjudicats d'acord amb la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge; i la Llei 30/2021, de l'11 de novembre, de mesures de protecció i flexibilització del mercat d'arrendament d'habitatge, de les condicions essencials dels habitatges de preu assequible i de millora del poder adquisitiu, i d'acord amb els criteris d'accés i selecció que s'establiran reglamentàriament.

Un cop finalitzat el procediment d'adquisició per a compravenda o arrendament, el Govern formalitzarà una escriptura pública de compravenda o el contracte d'arrendament 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.

Igualment, totes les referències que aquest plec faci als edificis s'entendran fetes tant a edificis sencers com a habitatges disseminats, si la participació dels quals ha estat declarada admesa.

També s'admet la candidatura d'edificis plurifamiliars en construcció la cèdula d'habitabilitat dels quals sigui previsible obtenir-la en el termini màxim de tres anys des de l'adjudicació. No s'admetrà cap candidatura relativa a edificis que siguin cases unifamiliars o bordes o similars, a criteri de la mesa de contractació. Tampoc no seran admeses ofertes relatives a edificis construïts en zones de riscos vermells. En el supòsit de presentar-se ofertes relatives a edificis construïts en zones de riscos taronja, les obres de rehabilitació i reforma inclouran, si escau, les zones de protecció escaients.

### 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 85 del Decret legislatiu del 3 de juliol del 2019, de publicació del text refós del Codi de l'Administració, del 29 de març del 1989 (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, per a allò que no estigui previst al Codi de l'Administració, d'acord amb els principis de la legislació 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, 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 11**.

### **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 12**.

### **Clàusula 5. Pressupost**

El pressupost base de la licitació ascendeix a un import de dinou milions d'euros (19.000.00,00 €), que es destinarà a satisfer el preu d'adquisició en règim de compra i arrendament dels edificis, així com totes les despeses i els impostos que, si escau, se'n derivin.

### **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. Examen, valoració i admissió de participacions**

Un cop finalitzat el termini per presentar les sol·licituds de participació, el Ministeri de Territori i Habitatge examina cada sol·licitud de participació amb la finalitat de declarar l'admissió o la inadmissió per a la fase següent del procediment.

El Ministeri de Territori i Habitatge, prèvia inspecció i reconeixement dels edificis *in situ*, valora les sol·licituds de participació d'acord amb els criteris d'admissió següents:

- Situació de l'edifici

- Antiquitat 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
- 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

Durant el procés de valoració, el Ministeri de Territori i Habitatge pot comptar amb l'assessorament de l'Institut Nacional de l'Habitatge, d'acord amb l'article 7.1, apartat iv, de la Llei 15/2021, del 17 de juny, de creació de l'Institut Nacional de l'Habitatge.

El Ministeri de Territori i Habitatge resol, mitjançant resolució motivada, sobre l'admissió o la inadmissió de les sol·licituds de participació. Pel que fa a les sol·licituds de participació admeses, el procediment continua d'acord amb el que disposen les **clàusules 9 i 10**.

D'acord amb el que estableixen l'article 124 del Codi de l'Administració, del 29 de març de 1989, i les seves modificacions posteriors, contra aquesta decisió es pot interposar recurs davant el Govern en el termini d'un mes a comptar de la data de la notificació. De conformitat amb l'article 50 del mateix Codi, la interposició d'un recurs no suspendrà l'execució de l'acte impugnat.

### **Clàusula 8. *Inspecció i reconeixement dels edificis***

El Ministeri de Territori i Habitatge encomanarà al personal tècnic de l'Administració la inspecció i el reconeixement dels edificis a què fa referència la **clàusula 7**. El personal tècnic de l'Administració concertarà una cita amb les persones candidates per fer la visita.

Per cada edifici, es farà un informe 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 convenients.

### **Clàusula 9. Taxació del valor de mercat de l'edifici i de la reforma i rehabilitació**

D'acord amb l'informe de reconeixement emès pel personal tècnic de l'Administració, el Ministeri de Territori i Habitatge encomanarà una taxació dels edificis la candidatura dels quals s'hagi declarat admesa a un despatx d'arquitectura 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 o la reforma necessària.

En el supòsit d'obra nova o d'edificis plurifamiliars en construcció, 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.

La selecció i la contractació del despatx d'arquitectura no podrà comportar un conflicte d'interessos amb la propietat de l'edifici.

El Ministeri de Territori i Habitatge encomanarà a un únic despatx d'arquitectura 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.

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

### **Clàusula 10. Presentació d'ofertes**

Un cop finalitzades les taxacions, el Govern 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 ofertes es presentaran en la forma, el termini i el lloc indicats en la notificació. Les persones licitadores podran presentar les seves ofertes amb expressió de la voluntat de vendre o arrendar, o ambdós modalitats, d'acord amb la **clàusula 11**. 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.

Des de la data de la notificació fins a cinc dies abans de la data de presentació final d'ofertes, es podran fer totes les consultes que s'estimin oportunes, mitjançant un escrit enviat a l'adreça electrònica següent: [habitatge@govern.ad](mailto:habitatge@govern.ad), amb la referència següent a l'assumpte: **"ADQUISICIÓ O ARRENDAMENT D'EDIFICIS"**. Les respostes a les consultes formulades es traslladaran a la resta de persones licitadores mitjançant un correu electrònic.

La presentació d'ofertes suposa l'acceptació incondicional per 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 o el contracte d'arrendament corresponent.

### **Clàusula 11. Forma i contingut de les ofertes**

Les ofertes han de presentar-se en dos pliques. En el sobre A s'hi ha d'incloure la documentació administrativa i tècnica requerida que acrediti el compliment dels requisits

establerts en aquesta convocatòria, i en el sobre 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, **“ADQUISICIÓ O ARRENDAMENT D'EDIFICIS”**, el nom i el cognom de la persona física licitadora o la denominació social en cas de ser una persona jurídica, així com el corresponent número de registre tributari (en endavant, “NRT”).

Al sobre 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:**

- 1.1. Si la persona licitadora és andorrana, 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 no haurà de presentar la documentació administrativa següent, la qual serà verificada pels responsables del concurs prèviament a l'obertura de plecs:
  - Registre de comerç del Govern d'Andorra.
  - 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.
- 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.
- 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 i la documentació oficial estrangera ha d'estar postil·lada. 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, el sobre 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 notari, la Batllia i el saig.
- Plànols de l'edifici, si n'hi ha.
- Certificat o etiqueta energètica, si n'hi ha.
- Relació de despeses de l'edifici amb la justificació documental corresponent.
- Certificat d'estar al corrent del pagament de les quotes de la comunitat, si escau.



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

El sobre 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 de Territori i Habitatge determini fonamental per considerar l'oferta. Si alguna oferta no tingues 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 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.

No s'admetrà cap oferta que superi el valor de taxació pericial de l'immoble feta a càrrec de l'Administració.

En cas d'oferta d'arrendament, l'oferta ha d'incloure la durada mínima del contracte, que en tot cas no podrà ser inferior a 30 anys.

### **Clàusula 12. 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. A més, es prioritzarà l'adjudicació a favor del mercat de segona mà enfront al d'obra nova o de construcció.

<b>12.1. Criteri del preu</b>	<b>Fins a 80 punts</b>
-------------------------------	------------------------

Oferta econòmica: de 0 a 80 punts.

Es valorarà d'acord amb la fórmula següent:

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

En què:

$$\text{Puntuació màxima} = 80;$$

$\text{Baixa}_n$  = 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.

Si l'oferta és d'arrendament, es considera *import de l'oferta* n als efectes de la puntuació i de la valoració de les ofertes el valor actual  $VA_n$  de la renda actualitzada

segons la fórmula següent:

$$VA_n = \sum_{i=1}^T L_n \times (1 + i_t) / (1 + r_t)$$

en què  $L_n$  és l'import de la renda anual proposada;  $T$  és la durada de l'arrendament proposat, que no pot ser inferior a 30 anys;  $r_t$  és el tipus d'interès d'actualització de l'any  $t$ , i  $i_t$  és la variació de l'índex general de preus de consum de l'any  $t$ .

Per simplificar el càlcul sense perdre la capacitat de comparar les ofertes, es considera que  $r_t = r$  i que  $i_t = i$  tots els anys del període. La fórmula de càlcul esdevé:

$$VA_n = T \times L_n \times (1 + i) / (1 + r)$$

Els valors que s'utilitzaran per als càlculs són  $r = 0,XXX$  i  $i = 0,XXX$ .

## 12.2. Altres aspectes de l'oferta valorables objectivament

Fins a 20 punts

- Nombre d'habitatges resultants de la reforma: fins a 10 punts

Habitatges	Puntuació
De 50 a 41	10 punts
De 40 a 31	8 punts
De 30 a 21	6 punts
De 20 a 11	4 punts
Menys de 10	2 punts

Amb aquesta finalitat, es considerarà una superfície construïda de 60 m<sup>2</sup> per habitatge.

- 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 76% al 100%	5 punts
Del 75% al 51%	4 punts
Del 50% al 26%	3 punts
Del 25% a l'1%	2 punts
No hi ha aparcament	1 punt

- Existència de serveis generals i de comunicació prop de l'edifici: fins a 5 punts.
  - Per l'existència d'equipaments i serveis generals a una distància de 1.000 metres: fins a 2,5 punts.
  - Per l'existència d'una xarxa de transport públic a menys de 500 metres: fins a 2,5 punts.

S'entenen per *equipaments i serveis generals* als efectes d'aquest concurs les escoles bressol i de primària i secundària, els centres d'atenció primària, els centres de salut, les instal·lacions esportives, els aparcaments públics i els centres públics d'activitats de lleure.

### Clàusula 13. Obertura de les ofertes

Constituïda la mesa de contractació, si observés defectes o omissions esmenables en la documentació presentada en el sobre A, ho comunicarà a les persones interessades,

mitjançant qualsevol mitjà que n'acrediti la recepció, i atorgarà un termini no superior a tres dies hàbils perquè les persones licitadores els corregeixen 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 o arrendament per part del Govern, ni crea cap dret a favor de la persona licitadora l'oferta de la qual hagi estat admesa.

Finalitzats els tràmits relatius a l'obertura de el sobre A, la mesa de contractació obre el sobre 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 14. *Proposta d'adjudicació***

La mesa de contractació lliura tota la documentació de les ofertes a examen del ministre de Territori i Habitatge perquè la revisi.

Una vegada puntuades les ofertes, el ministre de Territori i Habitatge sotmet 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. El ministre de Territori i Habitatge comunica a les persones licitadores, per escrit, la seva decisió.

De conformitat amb el que estableix l'article 124 del text refós del Codi de l'Administració, contra la decisió es pot interposar recurs administratiu davant del Comitè Director de l'INH 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 50 i 129 del Codi de l'Administració, la interposició de recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnats.

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

#### **Clàusula 15. *Resolució d'adjudicació***

L'adjudicació es farà mitjançant acord del Govern. La resolució es notificarà a les persones licitadores.

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

D'acord amb el que estableixen l'article 124 del Codi de l'Administració, del 29 de març de 1989, i les seves modificacions posteriors, contra aquesta decisió es pot interposar recurs davant el Govern en el termini d'un mes a comptar des de la data de notificació.

De conformitat amb l'article 50 del mateix Codi, la interposició d'un recurs no suspèn l'execució de l'acte impugnats.

## **Clàusula 16. *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 subscrita amb una entitat asseguradora degudament autoritzada per operar al Principat d'Andorra, amb l'aportació del justificatiu bancari de la constitució de la garantia quan escaigui.

## **Clàusula 17. *Formalització del contracte***

El contracte es perfà amb la formalització de l'escriptura pública en cas de compravenda o del contracte d'arrendament, segons la modalitat d'adquisició.

El termini màxim per formalitzar l'escriptura pública és 60 dies i per formalitzar el contracte d'arrendament és de 30 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 de Territori i 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 normativa fiscal aplicable a cada cas.

La incompareixença en la data fixada per formalitzar el contracte en escriptura pública o el contracte d'arrendament suposarà la retirada de l'oferta per 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 de Territori i Habitatge no estarà obligat a custodiar-la i procedirà a destruir-la materialment.

## **Clàusula 18. *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 o el contracte d'arrendament, tenint en compte que l'incompliment d'aquesta obligació dona lloc a la retirada de la seva oferta, tret d'autorització expressa del Ministeri de Territori i 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.

En el supòsit d'adquisició d'habitatges disseminats, també s'ha de presentar el certificat sobre l'estat dels pagaments de les quotes de participació de la comunitat de propietaris.

- Si en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda o de la signatura del contracte d'arrendament, l'edifici per adquirir o arrendar no es trobés lliure d'ocupants o no s'acredités que està lliure de càrregues i gravàmens, es desistirà de la compra o l'arrendament i es continuarà el procediment d'adquisició o arrendament 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, així com les addendes al contracte d'arrendament, 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 o arrendament, per evicció o vicis ocults.
- L'adquisició de l'edifici, mitjançant compravenda o arrendament, es fa *ad mensuram*, és a dir, en funció de la superfície que realment tingui l'edifici després d'amidar-lo.

#### **Clàusula 19. Forma de pagament**

El pagament del preu serà fraccionat atenent la disponibilitat pressupostària del crèdit establert a la **clàusula 5** i la modalitat d'adquisició (compra o arrendament).

La proposta d'adjudicació ha d'establir el règim de pagaments, així com la imputació a l'exercici pressupostari corresponent.

#### **Clàusula 20. 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 21. *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 22. *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 23. *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.