

TRADUCCIÓN JURADA

Anna Arnall Duch, en calidad de traductora jurada oficial de catalán-español, CERTIFICO que esta traducción al español es completa y fiel al documento original redactado en lengua catalana bajo el título "PLEC DE CONDICIONS PER A LA SELECCIÓ D'UN SOCI PRIVAT PER A TRANSFORMAR HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA S.A. EN UNA SOCIETAT D'ECONOMIA MIXTA". Traducción jurada nº 1771. Y, para que así conste, firmo este certificado. En Barcelona, a 7 de febrero de 2019

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 40452797-Y
Araí, 1 BARCELONA - 852 318 457
anna@traduccionsnexus.cat



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 40452797-Y
Araí, 1 BARCELONA - 652 378 457
anna@traduccionsnexus.cat

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA SELECCIÓN DE UN SOCIO PRIVADO PARA
TRANSFORMAR HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA S.A. EN UNA SOCIEDAD
DE ECONOMÍA MIXTA**

Expediente [2/2019]

| | |
|--|-----------|
| I. ALCANCE DEL PROYECTO Y OBJETO DEL CONTRATO | 5 |
| Primera. Descripción de la operación | 5 |
| Segunda. Tipología de las viviendas | 7 |
| Tercera. Aportación de suelos por parte de la AMB y del Ayuntamiento | 8 |
| Cuarta. Inquilinos | 9 |
| Quinta. Régimen de transmisión de acciones y plazo mínimo de permanencia | 10 |
| Sexta. Acciones de clase C | 10 |
| Séptima. Régimen jurídico de la sociedad mixta resultante | 10 |
| Octava. Gestión de la sociedad de economía mixta | 11 |
| Novena. Pacto de accionistas | 12 |
| II. DISPOSICIONES GENERALES | 12 |
| Décima. Objeto del contrato | 12 |
| Undécima. Datos económicos del contrato | 13 |
| Duodécima. Plazo de duración del contrato | 14 |
| Decimotercera. Órgano de contratación | 14 |
| Decimocuarta. Régimen jurídico del contrato | 14 |
| Decimoquinta. Procedimiento de adjudicación | 15 |
| Decimosexta. Publicidad y medios de comunicación | 15 |
| Decimoséptima. Requisitos de capacidad | 15 |
| Decimoctava. Acreditación de la capacidad de obrar | 16 |
| Decimonovena. Solvencia | 17 |
| Vigésima. Adscripción de medios materiales y/o personales a la ejecución del contrato | 17 |
| III. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA LICITACIÓN, LA ADJUDICACIÓN Y LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO | 18 |
| SECCIÓN 1. PROPOSICIONES | 18 |

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

| | |
|---|-----------|
| Vigésima primera. Propositiones..... | 18 |
| Vigésima segunda. Presentación de las proposiciones..... | 18 |
| Vigésima tercera. Idioma de las proposiciones..... | 19 |
| SECCIÓN 2. CONTENIDO DE LOS SOBRES | 19 |
| Vigésima cuarta. Contenido del sobre 1: documentación general | 19 |
| Vigésima quinta. Contenido del Sobre 2A..... | 20 |
| Vigésima sexta. Contenido del Sobre 2B..... | 21 |
| SECCIÓN 3. MESA DE CONTRATACIÓN..... | 23 |
| Vigésima séptima. Composición y funciones de la Mesa de contratación | 23 |
| SECCIÓN 4. DETERMINACIÓN DE LA MEJOR OFERTA | 24 |
| Vigésima octava. Criterios de adjudicación del contrato..... | 24 |
| Vigésima novena. Criterios de desempate | 29 |
| Trigésima. Apertura de las proposiciones..... | 30 |
| Trigésima primera. Propositiones con valores anormales o desproporcionados..... | 30 |
| Trigésima segunda. Clasificación de las proposiciones y propuesta de adjudicación | 30 |
| Trigésima tercera. Aportación de documentación..... | 31 |
| Trigésima cuarta. Garantía definitiva..... | 31 |
| SECCIÓN 5. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO | 32 |
| Trigésima quinta. Adjudicación del contrato | 32 |
| Trigésima sexta. Formalización del contrato | 32 |
| IV. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO..... | 33 |
| SECCIÓN 1. EJECUCIÓN DEL CONTRATO | 33 |
| Trigésima séptima. Ejecución del contrato | 33 |
| Trigésima octava. Responsable del contrato | 33 |
| Trigésima novena. Clasificación de las infracciones | 34 |
| Cuadragésima. Penalidades asociadas a las infracciones..... | 35 |
| Cuadragésima primera Procedimiento de imposición de penalidades | 35 |

| | |
|---|------------|
| SECCIÓN 2. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO..... | 36 |
| Cuadragésima segunda. Modificación del contrato | 36 |
| V. DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES | 36 |
| Cuadragésima tercera. Obligaciones del contratista | 36 |
| VI. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA SUCESIÓN, CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN | 37 |
| Cuadragésima cuarta. Sucesión del contratista | 37 |
| Cuadragésima quinta. Cesión del contrato y subcontratación..... | 38 |
| VII. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO | 38 |
| Cuadragésima sexta. Causas de resolución | 38 |
| VIII. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA JURISDICCIÓN..... | 39 |
| Cuadragésima séptima. Jurisdicción competente..... | 39 |
| ANEXO I VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE SUELOS DE LA PRIMERA FASE..... | 41 |
| ANEXO II MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE HMB..... | 43 |
| ANEXO III ESTATUTOS VIGENTES DE HMB | 51 |
| ANEXO IV CONTRATO PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS SUELOS DE HMB..... | 63 |
| ANEXO V CONTRATO PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER | 81 |
| ANEXO VI PACTO DE ACCIONISTAS | 99 |
| ANEXO VII MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE..... | 119 |
| ANEXO VIII MODELO DE OFERTA ECONÓMICA..... | 125 |
| ANEXO IX MODELO DE DECLARACIÓN CONSTITUCIÓN UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS (UTE) | 129 |

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

I. ALCANCE DEL PROYECTO Y OBJETO DEL CONTRATO

Primera. Descripción de la operación

1.1. Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (en adelante, HMB o Sociedad) nace a partir de las Directrices de la política metropolitana de vivienda 2016-2019, aprobadas por acuerdo del Consejo Metropolitano de 25 de abril de 2017, que prevén la creación de un operador metropolitano de vivienda de alquiler a iniciativa del Área Metropolitana de Barcelona (en adelante, AMB) y en el que podrán participar el Ayuntamiento de Barcelona (en adelante, Ayuntamiento) y otros ayuntamientos metropolitanos que estén interesados, así como las entidades del sector privado que resulten elegidas tras un proceso de selección abierto y transparente.

Por otro lado, el Plan por el Derecho a la Vivienda 2016-2025, aprobado por el Plenario del Consejo Municipal del Ayuntamiento el 27 de enero de 2017, prevé la creación de una asociación de vivienda asequible (Eje estratégico C4: ampliar el mercado social) siguiendo el modelo europeo, con los objetivos de «garantizar una mayor capacidad de actuación y poder ejecutar las viviendas previstas, y para los que se podrá disponer de solares edificables, se trabajará en la creación de una sociedad mixta, con una participación público-privada, que amplíe la capacidad actual de inversión y producción de la administración».

1.2. El proceso de creación de esta sociedad se hará en dos fases. En la primera fase, ya realizada, en la que la sociedad es cien por cien pública, participada en un 50 % por la AMB y en un 50 % por el Ayuntamiento, constituida el pasado 19 de marzo, mediante escritura pública otorgada ante el notario de Barcelona, Don Tomás Giménez Duart bajo el núm. 645 de su protocolo, para contribuir a desarrollar la política de vivienda de alquiler asequible en la ciudad de Barcelona y su ámbito metropolitano, formado por treinta y cinco (35) municipios.

El capital social de HMB es de 60.000 €, suscritos y desembolsados íntegramente por la AMB (30.000 €) y el Ayuntamiento (30.000 €). Las acciones titularidad del sector público son acciones llamadas de clase A.

El segundo período se inicia con la entrada del Capital privado en el accionariado, cuando se resuelva esta licitación y se proceda a la ampliación de capital para la entrada del socio privado. En ese momento la Sociedad pasará a ser de economía mixta.

1.3. HMB tiene por objeto social:

- a) La promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas, con aparcamiento y/o trasteros vinculados o sin ellos, y con la protección oficial de cualquier género existente en cada momento, con el fin de destinarlos principalmente a su alquiler, sin perjuicio de la posibilidad de destinarlos, si procede, a la venta o bien a otras transmisiones de su uso y disfrute por cualquier otro título.
- b) La adquisición y la posesión de cualquier título de vivienda con aparcamiento y/o trasteros vinculados o sin ellos, con el fin de destinarlos principalmente a su alquiler, sin perjuicio de la posibilidad de destinarlos, si procede, a la reventa, o bien a otras transmisiones de su uso y disfrute por cualquier otro título.
- c) La gestión y la administración del mantenimiento, el alquiler y, si es necesario, la transmisión de viviendas construidas, rehabilitadas, adquiridas o en posesión por cualquier título.

- d) La inversión en locales de negocio y plazas de aparcamiento para su venta o alquiler, en los términos y condiciones establecidos en el régimen especial de entidades dedicadas al alquiler de viviendas establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

1.4. El objetivo de HMB, que tendrá el carácter de promotor social de viviendas de acuerdo con la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (en adelante, Ley de la vivienda), es construir y gestionar en el plazo estimado máximo de diez (10) años, un parque de viviendas de alquiler de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano. La distribución de las 4.500 viviendas se materializará en aproximadamente 2.250 viviendas en el municipio de Barcelona y 2.250 en los otros municipios de la AMB (en adelante, el Proyecto).

El objetivo de construcción final se debe conseguir con la participación de los socios públicos (acciones A) y del socio privado que se incorpore fruto de esta licitación (acciones B). El proyecto prevé una fase inicial más otras tres fases. Estas fases se materializan en diferentes ampliaciones de capital social de acuerdo con el cuadro que se presenta en el siguiente apartado.

El número de viviendas total de referencia por fases será el siguiente:

| Fases | Número de referencia de viviendas total |
|--------------|---|
| Primera fase | 550 |
| Segunda fase | 1.500 |
| Tercera fase | 3.000 |
| Cuarta fase | 4.500 |

Cada una de estas ampliaciones de capital, a partir de la Segunda fase, se realizará emitiendo el mismo número de acciones de clase A y B a fin de mantener en todo momento la paridad público-privada. Este objetivo de viviendas se formula de acuerdo con las aportaciones de suelo establecidas en la cláusula 3.1.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Según el proyecto, las aportaciones máximas y mínimas del socio privado serán:

| Plazo para la aportación | Aportación mínima de capital | Aportación máxima de capital |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Primera fase. Firma del contrato | 12.000.000,00 € | 12.000.000,00 € |
| Segunda fase: primer cuatrimestre de 2021 | 10.590.908,29 € | 21.181.816,58 € |
| Tercera fase: primer cuatrimestre de 2023 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |
| Cuarta fase: primer cuatrimestre de 2025 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |
| Total Aportación socio privado | 57.893.935,92 € | 103.787.871,84 € |

Estas aportaciones de capital social suponen que cada uno de los socios públicos aportará, como máximo, 51.893.935,92 € en cuatro fases (30.000,00 euros ya aportados, 5.970.000,00 € a aportar en la Primera fase y 45.893.935,92 € correspondientes a las siguientes fases).

El licitador deberá hacer ofertas sobre el capital a aportar a partir de la Segunda fase, teniendo en cuenta las aportaciones mínimas y máximas establecidas en la tabla.

Asimismo, el licitador podrá formular oferta sobre el cobro de un dividendo preferente de las acciones de Clase B (4,5 % como máximo) y sobre el tiempo de percepción de este (15 años como máximo), de acuerdo con lo previsto en la cláusula 11.3 del Pacto de accionistas, que se incorpora como documento anexo (**Anexo VI**).

Segunda. Tipología de las viviendas

2.1. Las viviendas de obra nueva tendrán una superficie media aproximada de 70 m² útiles por cada fase y cada ámbito territorial. Se construirán parkings, trasteros y locales comerciales en función de la normativa vigente.

2.2. Las promociones se explotarán en régimen de alquiler con algún régimen de protección pública, con voluntad de establecer el 75 % de las viviendas en régimen general y el 25 % en régimen concertado o régimen equivalente que los sustituya, con el precio máximo por m² que en cada momento prevea la normativa de aplicación.

2.3. La enajenación de las viviendas, la constitución del derecho de superficie o la destinación a otros regímenes distintos del alquiler, siempre dentro del ámbito del régimen de protección pública, será una actividad secundaria e instrumental, complementaria y compatible con el objetivo básico de la construcción de un parque de vivienda de alquiler de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública. Tendrá que situarse en el marco de actuación legalmente aplicable a los promotores sociales de vivienda.

Tercera. Aportación de suelos por parte de la AMB y del Ayuntamiento

3.1. Los terrenos serán entregados a HMB por las administraciones públicas accionistas: (i) como aportaciones no dinerarias al capital; (ii) a título de compraventa; (iii) constituyendo o cediendo derechos de superficie u otros derechos reales de larga duración, a favor de HMB. Las condiciones serán las aplicables a los promotores sociales de vivienda.

Las condiciones aplicables a los suelos que tengan la calificación de vivienda dotacional serán las que resulten de su régimen específico. Las administraciones podrán otorgar un derecho de superficie o una concesión administrativa para que HMB proceda a su construcción y gestión, de conformidad con el artículo 18.6 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

3.2. Los suelos previstos para las promociones correspondientes a la Primera fase, para los que deberán tramitarse los correspondientes expedientes patrimoniales, son los siguientes:

- a) **Ámbito término municipal de Barcelona, mediante la constitución de los correspondientes derechos de superficie:**
- i. Marina Prat Vermell Sector 10 Parcela 15. C. de Cal Cisó, 44-48 (La Marina del Prat Vermell, Barcelona) del Registro de la Propiedad n. 26, Finca Registral n. 15.878, Sección SANTS 1ª, Tomo 3.405, Libro 441, Folio 75. Referencia Catastral: 8482384DF2788C0000JT.
 - ii. Marina Prat Vermell Sector 10 Parcela 23. C. d'Ulldecona, 16-24 (La Marina del Prat Vermell, Barcelona). Registro de la Propiedad n. 26, Finca Registral n. 15.886 Sección SANTS 1ª, Tomo 3.405, Libro 441, Folio 107. Referencia Catastral: 8482392DF2788C0000HT.
 - iii. PAU1 del sector 1: Colorantes-Renfe Subàmbit 2, finca FR01. C. Fernando Pessoa, 14-16 (Sant Andreu, Barcelona). Registro de la Propiedad n. 2, Finca Registral n. 24.411, Sección 3ª, Tomo 3.533, Libro 394, Folio 81. Referencia Catastral: Pendiente de alta en la GRC.
 - iv. PAU1 del PMU del Sector entorno Sagrera, UP-5, finca FR2. C. Gran de la Sagrera, 52-58 (La Sagrera, Barcelona). Registro de la Propiedad n. 10, Finca Registral n. 63.125, Sección 3ª Tomo 3.020, Libro 1.313, Folio 38. Referencia Catastral: 2561202DF3826B000BQ.

Se prevé que las sucesivas promociones se desarrollen básicamente en los siguientes ámbitos:

- i. Marina del Prat Vermell.
 - ii. **Ámbito del 22@.**
 - iii. Sant Andreu- Sagrera.
- b) **Ámbito resto de municipios del área metropolitana, aportados en propiedad como aportaciones no dinerarias al capital social o mediante la constitución de los correspondientes derechos de superficie:**
- i. Finca H1-Sant Boi de Llobregat, C Baldiri Net i Figueres, n. 9, finca 5.109, volumen 2.068, libro 1.391, folio 161 del Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat, Barcelona. Aportación no dineraria al capital social. El **Anexo I** incorpora la valoración indicativa de la finca, sin perjuicio de la que resulte de la aplicación del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- ii. Finca 18A- Montgat, C. Joanot Martorell, n. 2-10, finca 11.116, volumen 3.671, libro 78, folio 203 del Registro de la Propiedad de Montgat, Barcelona. Aportación no dineraria al capital social. El **Anexo I** incorpora la valoración indicativa de la finca, sin perjuicio de la que resulte de la aplicación del artículo 67 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- iii. Finca 18B- Montgat, C. Joanot Martorell, n. 2-10, finca 11.117, volumen 3.671, libro 78, folio 206 del Registro de la Propiedad de Montgat, Barcelona. Constitución de derecho de superficie.

3.3. Las promociones correspondientes a las fases siguientes serán propuestas por las administraciones accionistas, que pondrán a disposición de HMB los terrenos idóneos para llevarlas a cabo.

Los terrenos se pondrán a disposición de HMB de acuerdo con la programación prevista para la construcción.

En caso de que estos terrenos dispongan, o se estén redactando los correspondientes proyectos arquitectónicos, HMB adquirirá estos trabajos para poder llevarlos a cabo.

El número de viviendas de referencia previsto en la cláusula Primera 1.4 para cada fase podrá variar de acuerdo con lo previsto en la cláusula 42 del presente Pliego.

3.4. Los terrenos de las promociones tendrán la condición de solar. En todo caso, HMB no asumirá obligaciones de urbanización, más allá de las derivadas de la reposición de los elementos de urbanización afectados por las obras de construcción, según las condiciones de las correspondientes licencias.

3.5. La calificación urbanística de los suelos será apta para la construcción de viviendas.

3.6. Los terrenos estarán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de las administraciones públicas transmitentes.

3.7. Tendrá la consideración de promoción cada una de las actuaciones edificatorias a desarrollar por cada solar o conjunto de solares contiguos.

3.8. Sin perjuicio de la obligación de las administraciones, HMB, si así lo acuerda, podrá adquirir los terrenos a otros titulares, siempre que estos reúnan las condiciones adecuadas.

Cuarta. Inquilinos

4.1. La selección de los adjudicatarios de alquiler asequible y la adjudicación de las viviendas que se integren en el parque de viviendas de alquiler de HMB deberán seguir, en todo caso, el procedimiento legalmente establecido vigente en cada momento y para cada administración.

4.2. En el supuesto de que los inquilinos no puedan hacer frente a las cuotas mensuales establecidas, se aplicarán las previsiones vigentes en Cataluña en cada momento en materia de arrendamientos urbanos, actualmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como las demás normas vigentes en materia de prevención de la exclusión residencial para personas vulnerables, sin perjuicio del otorgamiento, cuando proceda, de prestaciones sociales de carácter económico por parte de los ayuntamientos donde se ubique la vivienda.

Quinta. Régimen de transmisión de acciones y plazo mínimo de permanencia

5.1. Las acciones de clase A serán libremente transmisibles entre las administraciones públicas, siempre y cuando tengan al menos una solvencia financiera comparable a la del Ayuntamiento o la AMB. El régimen de transmisión concreto se regula en la cláusula 3 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**) y en el art. 9 de la modificación de los Estatutos de HMB (**Anexo II**).

5.2. Las acciones de Clase B solo podrán pertenecer a sociedades de capital que cumplan los requisitos de objeto social y solvencia técnica y financiera especificados en el art. 9.b) .2 de la modificación de los Estatutos de HMB (**Anexo II**) y en la cláusula decimonovena del presente Pliego. El régimen de transmisión concreto se regula en la cláusula 4 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**) y en el art. 9 de la modificación de los Estatutos de HMB (**Anexo II**).

5.3. Adicionalmente, y para mejor comprensión, adjunto se acompaña como **Anexo III** copia de los estatutos vigentes de HMB.

5.4. Durante los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto de accionistas (**Anexo VI**), las acciones de clase B serán intransmisibles por cualquier título voluntario (incluidas las transmisiones debidas a modificaciones estructurales de cualquier especie que tengan como consecuencia jurídica un cambio de la titularidad de estas acciones), a menos que la totalidad de los accionistas públicos otorguen discrecionalmente su consentimiento a la transmisión solicitada por el accionista privado.

5.5. Durante los primeros (5) años de vigencia del Pacto de accionistas (**Anexo VI**), el accionista privado podrá constituir un derecho real de prenda sobre las acciones de clase B siempre que sea necesario para atender sus compromisos de acuerdo con este Pliego y con el contrato que se firme.

5.6. Sin perjuicio de lo previsto en los párrafos anteriores, los licitadores podrán ofrecer un plazo superior a cinco (5) años en los que no será admisible sin autorización la transmisión directa de las acciones de clase B a un tercero (sin perjuicio de la posibilidad de prenda).

5.7. Solo será admisible la transmisión de las acciones de clase B en favor de terceros con una solvencia equivalente a la del socio privado seleccionado. La exigencia de solvencia será igualmente aplicable en el caso de adquisición de acciones como consecuencia de una eventual ejecución de la prenda constituida sobre las acciones de clase B, de acuerdo con las previsiones del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

Sexta. Acciones de clase C

6.1. De conformidad con lo establecido en la cláusula séptima del Pacto de accionistas (**Anexo VI**), previo consentimiento por escrito de los accionistas públicos y del accionista privado, la Junta General de HMB podrá acordar la creación de acciones de clase C, que deberán ser acciones sin voto.

6.2. Las acciones de Clase C solo podrán pertenecer a personas físicas para permitir el acceso a pequeños inversores en la titularidad del capital de HMB mediante aportaciones dinerarias, de conformidad con las previsiones del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

Séptima. Régimen jurídico de la sociedad mixta resultante

7.1. HMB adquirirá la condición de sociedad de economía mixta en base al art. 140 del Reglamento de obras, actividades y servicios de los entes locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

junio (en adelante, ROAS), correspondiendo su capital a la AMB en un 25 %, al Ayuntamiento en un 25 % y al adjudicatario en un 50 %.

7.2. La sociedad de economía mixta resultante, una vez suscrito el porcentaje de acciones correspondiente al capital privado, realizará sus actividades en el mercado y, por tanto, a su cargo, riesgo y ventura, y sujetará su actividad al ordenamiento jurídico privado, esto es, al Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio) o disposición que la sustituya.

7.3. HMB podrá ser beneficiaria de subvenciones y ayudas previstas en los planes de vivienda estatales, autonómicos o locales, y de cualesquiera otros otorgados por razón de su actividad como operador de vivienda con algún tipo de protección pública o promotor social de vivienda.

En ningún caso esto supondrá preferencia respecto de las otras empresas del sector, ni supondrá la utilización de las prerrogativas de la administración, de acuerdo con la normativa vigente.

7.4. Los accionistas de HMB se obligarán a tomar cuantas decisiones y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes a efectos de garantizar que la deuda neta de esta sociedad no sea en ningún momento superior a una *ratio* de un ochenta por ciento (80 %) de la totalidad de los recursos aplicados a su financiación, de conformidad con la cláusula 10.1 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

7.5. En particular, los accionistas de HMB se obligarán a tomar cuantas decisiones y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes a efectos de garantizar que el endeudamiento de la Sociedad mediante préstamos o créditos con garantía hipotecaria constituida sobre los inmuebles de su titularidad no sea en ningún momento superior a una *ratio* de un ochenta por ciento (80 %) de la valoración de los inmuebles (suelo y construcción), de conformidad con la cláusula 10.2 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

7.6. HMB podrá contar con la participación del Banco Europeo de Inversiones (BEI) para la financiación ajena, pero en ningún caso se aceptarán propuestas que incluyan una posible participación del BEI en el capital social.

Octava. Gestión de la sociedad de economía mixta

8.1. El adjudicatario firmará un contrato para la gestión de la construcción y promoción de los suelos propiedad de HMB o cedidos mediante la constitución de un derecho de superficie u otro derecho al que se refiere la cláusula 3.1. Las obligaciones y el contenido mínimo de este se establecen en el **Anexo IV**.

8.2. El adjudicatario firmará un contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler. Las obligaciones y el contenido mínimo de este se establecen en el **Anexo V**.

8.3. La gestión administrativa, contable y fiscal de HMB se entiende inherente a sus obligaciones, y el socio privado tendrá que hacerse cargo de esta con sus propios medios, sin percibir remuneración alguna.

8.4. Sin embargo, la gestión de las viviendas titularidad de HMB, o puestas a su disposición, podrá realizarse por HMB o, en su caso, por otra persona jurídica, con objeto suficiente para este fin que pertenezca al accionista privado o de la que el accionista privado tenga el control o un acuerdo

mercantil que permita el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones establecidas en este Pliego y también que se supervise su ejecución, siempre y cuando reúnan las condiciones establecidas en las cláusulas 17, 18 y 19 del presente Pliego.

8.5. La gestión del parque de alquiler se efectuará en todo momento con estricta sujeción a las normas reguladoras de las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, y, en especial, se efectuará con estricta sujeción al:

- a) Registro de solicitantes de vivienda de Protección Oficial del municipio en el que se ubique la promoción.
- b) Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regula el Registro de solicitantes de vivienda de Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial de Cataluña o disposición que lo sustituya.
- c) Asimismo, en los casos en que corresponda, serán de aplicación las normas de adjudicación de las viviendas dotacionales.
- d) Las demás normas que le sean de aplicación que aprueben las administraciones competentes en materia de vivienda especialmente la AMB y el Ayuntamiento.

Novena. Pacto de accionistas

Todos los socios actuales de HMB y el socio privado seleccionado firmarán un pacto de accionistas en unidad de acto con la formalización del contrato, cuyas obligaciones y contenido mínimo se establecen en el **Anexo VI**.

II. DISPOSICIONES GENERALES

Décima. Objeto del contrato

10.1. El objeto del contrato es la selección de un socio privado que:

- a) Dentro del plazo de un (1) mes a contar desde la notificación de la resolución de adjudicación, suscriba y desembolse las acciones correspondientes a una ampliación del capital social de 12.000.000 €.

Se prevé que la ampliación o ampliaciones de capital social sean, en esta Primera fase, de 23.940.000 en total, de conformidad con lo establecido a continuación:

| | |
|-------------------------------------|---|
| Aportación de la AMB | 5.970.000 € mediante aportaciones no dinerarias y dinerarias (suelos) |
| Aportación del Ayuntamiento | 5.970.000 € mediante aportaciones dinerarias |
| Aportación del socio privado | 12.000.000,00 € mediante aportaciones dinerarias |

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- b) Realizará aportaciones al capital social de HMB, de conformidad con lo establecido a continuación:

| Plazo para la aportación | Aportación mínima de capital | Aportación máxima de capital |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Segunda fase: primer cuatrimestre de 2021 | 10.590.908,29 € | 21.181.816,58 € |
| Tercera fase: primer cuatrimestre de 2023 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |
| Cuarta fase: primer cuatrimestre de 2025 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |

| Para todas las fases | Aportación mínima de capital | Aportación máxima de capital |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Total Aportación socio privado | 57.893.935,92 € | 103.787.871,84 € |

- c) Una vez incorporado al capital de HMB, se encargará de la gestión administrativa y patrimonial de HMB, lo que supondrá:
- Por un lado, la gestión de la construcción y promoción de los suelos de HMB, ya sean en propiedad como en derechos de superficie (cuyas obligaciones y contenido mínimo se establecen en el **Anexo IV**).
 - Por otra parte, la gestión del parque de viviendas de alquiler propiedad de HMB, o que le hayan sido adscritas por cualquier título para su gestión (cuyas obligaciones y contenido mínimo se establecen en el **Anexo V**).
 - Y, por último, la gestión administrativa, contable y fiscal de la propia sociedad, dando cuenta al Consejo de Administración de HMB y otros órganos de la sociedad, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 38 del presente Pliego.

La remuneración máxima del gestor para la gestión de la construcción y promoción de los suelos será el equivalente al 3 % sobre el total de los costes de la promoción (suelo no incluido). Los licitadores podrán proponer una rebaja de este porcentaje.

La remuneración máxima del gestor para la gestión del parque de viviendas de alquiler será el equivalente al 8 % sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido. Los licitadores podrán proponer una rebaja de este porcentaje.

La gestión administrativa, contable y fiscal se entiende como accesoria de las obligaciones patrimoniales, con lo que el socio privado tendrá que hacerse cargo de ella.

Undécima. Datos económicos del contrato

11.1. Los datos económicos del contrato son:

- a) Aportaciones de capital de conformidad con lo previsto en la cláusula primera y décima.

- b) Derechos de cobro de dividendos preferentes de conformidad con lo previsto en la cláusula primera.
- c) Retribución a percibir por el contratista de conformidad con lo previsto en la cláusula décima.

11.2. En todo caso, las aportaciones a efectuar por parte de la AMB y el Ayuntamiento estarán condicionadas a la existencia de crédito adecuado y suficiente en los correspondientes presupuestos.

Duodécima. Plazo de duración del contrato

El plazo de duración del contrato estará vinculado a la duración de HMB, sin perjuicio de las acciones de responsabilidad que puedan derivarse y de las causas de resolución previstas en la Documentación contractual, según se define en la cláusula decimocuarta.

Decimotercera. Órgano de contratación

El órgano de contratación es el Consejo de Administración de HMB.

Decimocuarta. Régimen jurídico del contrato

14.1. Tendrán carácter contractual el Pliego y los siguientes anexos (en adelante, Documentación contractual o Contrato):

- a) **Anexos II y III:** modificación de estatutos y estatutos vigentes.
- b) **Anexo IV:** contrato para la gestión de la construcción o promoción de los suelos de HMB.
- c) **Anexo V:** contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler.
- d) **Anexo VI:** Pacto de accionistas.
- e) Oferta que resulte adjudicataria.
- f) Contrato en el que se formalice la adjudicación.

Todas las referencias a Pliego, Contrato o Documentación contractual en el conjunto de la Documentación contractual se entenderán a cuanto se enumera en este apartado como Documentación contractual.

14.2. El Contrato se registrará por el Pliego y por la Documentación contractual, que se consideran parte integrante del mismo. Asimismo, se registrará por las disposiciones de Derecho público y Derecho privado que le sean de aplicación.

14.3. El desconocimiento de las cláusulas del contrato en cualquiera de sus términos, de la Documentación contractual y de las instrucciones u otras normas que resulten de aplicación en la ejecución de lo pactado, no eximirá al adjudicatario de la obligación de cumplirlas.

14.4. El contrato tiene carácter privado de conformidad con lo dispuesto en el art. 26.1.c) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, Ley de Contratos), de conformidad con la naturaleza de HMB y su consideración de entidad del sector público que no reúne la condición de poder adjudicador.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Decimoquinta. Procedimiento de adjudicación

El procedimiento de contratación, que se desarrolla en el apartado III de este Pliego, garantiza la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación previstos en la Ley de Contratos.

Decimosexta. Publicidad y medios de comunicación

16.1. La presente licitación se publicará mediante anuncio en el perfil de contratante de HMB, sin perjuicio de la difusión de la licitación en otros medios.

16.2. La dirección de correo electrónico de HMB a los efectos del Pliego es: licitaciohmb@amb.cat. Las comunicaciones y notificaciones realizadas durante el procedimiento de contratación podrán efectuarse por correo electrónico.

La dirección de correo electrónico de los licitadores será la que hayan facilitado al efecto en su proposición.

Las comunicaciones por correo electrónico deberán permitir dejar constancia del acceso por parte de la persona interesada, de las fechas y horas de la transmisión y recepción, del contenido íntegro de las comunicaciones y de la identificación fidedigna del remitente y del destinatario.

16.3. Los plazos a contar desde la notificación de las comunicaciones por correo electrónico se computarán desde la fecha de envío de aquella, siempre que el acto objeto de notificación se haya publicado el mismo día en el perfil de contratante del órgano de contratación. En caso contrario, los plazos se computarán desde la recepción de la notificación por parte del interesado.

La comunicación por correo electrónico a la dirección indicada por el licitador se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez (10) días naturales desde su puesta a disposición sin que se haya accedido a su contenido; se entenderá, sin embargo, cumplida la obligación de notificación y se posibilitará la continuación del procedimiento, sin perjuicio de las particularidades que la normativa específica pueda establecer.

Decimoséptima. Requisitos de capacidad

17.1. Estarán facultadas para participar en esta licitación y suscribir, en su caso, el contrato correspondiente, las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Tener personalidad jurídica y plena capacidad de obrar.
- b) No estar incursas en alguna de las circunstancias de prohibición de contratar recogidas en el art. 71 de la Ley de Contratos.
- c) Acreditar la solvencia requerida, en los términos establecidos en la cláusula decimonovena.
- d) Estar al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

17.2. También podrán participar en esta licitación las uniones temporales de empresas (en adelante, UTE) que se constituyan temporalmente al efecto. Estas empresas quedarán obligadas solidariamente ante HMB, y deberán nombrar un representante o apoderado único con poderes suficientes para

ejerger los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta su extinción, sin perjuicio de que las empresas otorguen poderes mancomunados para cobros y pagos de cuantía significativa.

17.3. En caso de personas jurídicas, las prestaciones objeto de este contrato deberán estar comprendidas dentro de los fines, objeto social o ámbito de la actividad, según resulte de sus estatutos o de sus reglas fundacionales.

17.4. Las circunstancias relativas a la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y subsistir en el momento de perfección del contrato, así como durante la fase de ejecución del mismo.

17.5. Los licitadores que hayan participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato, o que hayan asesorado al órgano de contratación durante la preparación del procedimiento de contratación, podrán participar en la licitación siempre que se garantice que su participación no falsea la competencia.

17.6. Las empresas licitadoras, contratistas o empresas filiales o empresas interpuestas que participen en la ejecución de este contrato, no podrán realizar operaciones financieras en paraísos fiscales (según la lista de países elaborada por las Instituciones Europeas o avalada por estas o, en su defecto, por el Estado español), o fuera de ellos, y que se consideren delictivas en los términos legalmente establecidos, tales como delitos de blanqueo de capitales, fraude fiscal o contra la Hacienda Pública.

Decimoctava. Acreditación de la capacidad de obrar

18.1. La capacidad de obrar de los empresarios españoles personas jurídicas se acreditará mediante la escritura de constitución o modificación inscrita en el Registro Mercantil, cuando sea exigible conforme a la legislación mercantil. Cuando no sea exigible, se acreditará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas que regulan su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

18.2. Se acompaña como **anexo VII** la declaración responsable a fin de acreditar la capacidad de obrar de los empresarios españoles personas físicas.

18.3. La capacidad de obrar de los empresarios extranjeros que sean nacionales de estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, se acreditará mediante la inscripción en el correspondiente registro de conformidad con la legislación del estado donde estén establecidos o mediante la presentación de una declaración jurada o una de las certificaciones que se indican en el anexo XI de la Directiva 2014/24/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, sobre Contratación pública.

18.4. La capacidad de obrar del resto de empresarios extranjeros se acreditará con la aportación de un informe emitido por la misión diplomática permanente o por la oficina consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en el que conste, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el registro local profesional, comercial o análogo, o, en su defecto, que actúan habitualmente en el tráfico local en el ámbito de las actividades que abarca el objeto del contrato.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

También deberán aportar un informe de la misión diplomática permanente de España o de la Secretaría General de Comercio Exterior, que acredite que el Estado del que son nacionales ha firmado el Acuerdo sobre contratación pública de la Organización Mundial del Comercio.

Decimonovena. Solvencia

19.1. Las empresas deberán acreditar que cumplen cumulativamente los siguientes requisitos de solvencia:

- a) Haber gestionado por un período mínimo de tres (3) años de los últimos tres (3) años [o alternativamente, en cinco (5) años de los últimos quince (15)] una inversión total por importe igual o superior a los 30.000.000 € en compra, construcción, rehabilitación y/o promoción de vivienda en régimen de alquiler sometido a régimen de protección pública o figura equivalente prevista o autorizada por la legislación de otros estados que comporte el arrendamiento de viviendas por debajo de los valores de mercado.
- b) Haber gestionado por un período mínimo de tres (3) años de los últimos tres (3) años [o alternativamente, en cinco (5) años de los últimos diez (10)] un parque de viviendas que genere al menos unas rentas por alquileres por un importe anual de 2.750.000 € y que esté sometido a régimen de protección pública o figura equivalente prevista o autorizada por la legislación de otros estados que comporte el arrendamiento de viviendas por debajo de los valores de mercado.

19.2. Se podrá acreditar la solvencia basándose en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos existentes, siempre que el licitador demuestre que, durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y que la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. En las mismas condiciones, los empresarios que concurren agrupados en UTE, podrán recurrir a las capacidades de entidades ajenas a la UTE.

19.3. En caso de UTE o de ofertas conjuntas, las empresas deberán acreditar que cumplen, como mínimo, uno de los criterios que se señala en el apartado primero de esta cláusula y que, conjuntamente, cumplen con todos ellos.

19.4. Los requisitos de solvencia se acreditarán con la siguiente documentación:

- a) La solvencia requerida en la cláusula 19.1.a se acreditará documentalmente mediante las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, si el empresario estuviera inscrito en ese registro, y en caso contrario, por las depositadas en el registro oficial en el que deba estar inscrito, o cualquier otro documento admitido en derecho.
- b) La solvencia requerida en la cláusula 19.1.b se acreditará documentalmente mediante la documentación contable en la que figuren el importe de las rentas de los alquileres, sometidos a régimen de protección pública o figura equivalente y, en su caso, por medio de los contratos de gestión de los alquileres, sometidos a régimen de protección pública o figura equivalente en el que conste el importe de las rentas percibidas.

Vigésima. Adscripción de medios materiales y/o personales a la ejecución del contrato

El socio privado se compromete a adscribir, para la gestión de los servicios objeto de este contrato los recursos materiales y el personal necesario y con la cualificación profesional adecuada de

conformidad con lo establecido en el Pliego, en el contrato para la gestión de la promoción y construcción del suelo adjunto como **Anexo IV** y en el contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler adjunto como **Anexo V**.

III. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA LICITACIÓN, LA ADJUDICACIÓN Y LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

SECCIÓN 1. PROPOSICIONES

Vigésima primera. Proposiciones

21.1. Las proposiciones son secretas y su presentación supone la aceptación incondicionada por parte del licitador del contenido del Pliego y de la Documentación contractual.

21.2. Se admitirá la presentación de proposiciones conjuntas entre dos o más empresarios diferentes, a constituir en forma de UTE.

21.3. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en UTE con otros, si lo ha hecho individualmente, o figurar en más de una UTE. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.

21.4. Una vez presentada la proposición, ya no podrá modificarse.

21.5. Las proposiciones se presentarán en el plazo de dos (2) meses a contar desde la publicación del anuncio de licitación en el perfil de contratante, plazo que se cree razonablemente necesario para prepararlas, de conformidad con el art. 321 de la Ley de Contratos. No serán admitidas las proposiciones presentadas fuera de este plazo.

21.6. Los órganos de contratación deberán proporcionar a todos los interesados en el procedimiento de licitación, a más tardar seis (6) días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas, la información adicional y las aclaraciones sobre el Pliego y otra documentación complementaria que estos soliciten, a condición de que la hayan pedido al menos doce (12) días antes de la finalización del plazo de presentación de las proposiciones.

En los casos en que se hayan solicitado aclaraciones, las respuestas tendrán carácter vinculante y se harán públicas en el perfil de contratante, en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación.

Vigésima segunda. Presentación de las proposiciones

22.1. Las empresas licitadoras deberán presentar la documentación que conforma su oferta en tres (3) sobres, de acuerdo con lo establecido en las cláusulas vigésima cuarta, vigésima quinta y vigésima sexta, mediante alguno de los siguientes medios:

- a) En el registro general de HMB, ubicado en Barcelona, calle 62, número 16, Edificio A, Zona Franca, 08040 Barcelona.
- b) Por correo postal: en este caso el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos y anunciar a HMB la remisión de la proposición por correo electrónico,

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

mediante correo electrónico, enviado desde la dirección del licitador que se designe en la proposición, a la siguiente dirección de correo electrónico de HMB: licitaciohmb@amb.cat.

En el correo electrónico se indicará el título completo del contrato y el nombre del licitador.

22.2. Las empresas licitadoras podrán indicar en el sobre que corresponda qué información de su proposición tiene carácter confidencial, sin que, en ningún caso, puedan declarar como tal la oferta económica ni los documentos que sean públicamente accesibles.

El órgano de contratación garantizará la confidencialidad de la información expresamente así designada.

Vigésima tercera. Idioma de las proposiciones

El contratista deberá entregar toda la documentación necesaria para el cumplimiento del contrato en catalán o en castellano, y usarlos en los servicios objeto del contrato.

SECCIÓN 2. CONTENIDO DE LOS SOBRES

Vigésima cuarta. Contenido del sobre 1: documentación general

24.1. En el exterior del sobre 1 deberá figurar la mención «Sobre 1, Documentación general del contrato de selección de un socio privado para transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una sociedad de economía mixta, tramitado por Habitatge Metròpolis Barcelona S.A., presentado por [*], con NIF [*], domicilio en [*], teléfono [*], fax [*] e e-mail [*]».

24.2. El sobre 1 contendrá la siguiente documentación:

i. Declaración responsable

Declaración responsable del cumplimiento de las obligaciones establecidas legalmente para contratar, de conformidad con el modelo del **Anexo VII**.

ii. Garantía provisional

Aval, certificado de seguro de caución, certificado de inmovilización de valores anotados o el resguardo expedido por HMB en el caso de que se constituya en efectivo, acreditativo de la constitución de la garantía provisional por un valor de 360.000 € (3 % del importe de la aportación del socio privado en la primera ampliación de capital). En caso de hacerse el depósito en efectivo, se efectuará al número de la cuenta corriente de Habitatge Metròpolis Barcelona, SA: ES85 2100 5000 5002 0019 8067.

iii. Documentación relativa a las UTE o cualquier otra forma de agrupación de empresas admisible a efectos de esta licitación

i. Un compromiso, suscrito por las personas físicas o jurídicas que constituyen la UTE, de responder solidariamente de las obligaciones establecidas en este Pliego para el licitador que resulte adjudicatario.

ii. Declaración responsable de cada empresario de acuerdo con el modelo del anexo VII.

- iii. El nombre y las circunstancias de las empresas que serán titulares de acciones de «Clase B» representativas del 50 % del capital de la Sociedad, así como el nombre y las circunstancias del «socio industrial». Se entiende por socio industrial el miembro que aporta la solvencia técnica de gestión exigida por el presente Pliego.
- iv. El porcentaje de participación de cada empresa en la UTE.
- v. Documento acreditativo del nombramiento de un representante o apoderado único con facultades suficientes para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones derivadas del contrato hasta su extinción, así como la indicación de los nombres y circunstancias de los empresarios que la suscriben y la participación de cada uno de ellos.
- vi. El compromiso de formalización de la UTE en escritura pública, en caso de resultar adjudicatario. (ANEXO IX)

Vigésima quinta. Contenido del Sobre 2A

25.1. En el exterior del sobre 2A deberá figurar la mención «Sobre 2A, Propuesta evaluable mediante la aplicación de criterios sometidos a juicio de valor del contrato de selección de un socio privado para transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una sociedad de economía mixta, tramitado por Habitatge Metròpolis Barcelona S.A., presentado por [*], con NIF [*], domicilio en [*], teléfono [*], fax [*] e e-mail [*]».

25.2. El sobre 2A contendrá la siguiente documentación:

- a) Oferta de mejoras en la prestación de los servicios que se prestarán a HMB.

Esta oferta se presentará en forma de memoria, que incluirá lo siguiente:

- i. Actuaciones de responsabilidad social corporativa que serán aplicadas específicamente al ámbito de gestión del parque de vivienda y que deberán conllevar la aplicación, entre otros, de algunas de las siguientes acreditaciones y/o metodologías:
 - RSE o RSC (ISO 26000, triple cuenta de resultados, SA8000, AA1000s, BSR y otros similares)
 - Inversión socialmente responsable (SRI)
 - Retorno Social de la Inversión (SROI)
 - y otras metodologías o prácticas análogas, que supongan una mayor incidencia social y propicien la desaparición de situaciones extremas tales como ocupaciones, viviendas vacías, etc.
 - ii. Actuaciones vinculadas a la gestión del parque de vivienda que potencien la vida comunitaria de los habitantes fomentando la mejora en el diseño de los espacios comunes (siempre dentro del mismo edificio), y/o el ofrecimiento retribuido a precios moderados de servicios adicionales a los inquilinos (servicios energéticos, de movilidad eléctrica, lavandería, restauración, salud, cuidado etc.) tanto dentro del mismo edificio como en edificios vinculados cercanos.
- b) Modelo organizativo de la gestión y la financiación:

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Esta oferta se presentará en forma de memoria, que incluirá lo siguiente:

i. Los licitadores presentarán un modelo organizativo de la gestión de HMB como mercantil, y de los servicios de promoción y construcción, así como de la gestión del parque de alquiler. En especial, se hará hincapié en la determinación de los procesos de trabajo con sus correspondientes flujogramas. Este modelo organizativo deberá estar comprometido desde el momento inicial y durante toda la vida del Proyecto.

ii. Innovaciones que ya hayan implementado y que puedan ser aplicables a este proyecto en cuanto el sistema de financiación externa y/o de capitalización de la compañía en la fase de consolidación y crecimiento, mediante fórmulas destinadas a pequeños inversores, emisión de bonos, emisión de obligaciones, etc.

25.3. La inclusión en el sobre 2A de la oferta económica (sobre 2B), así como de cualquier información de la proposición de carácter relevante evaluable de forma automática y que, por tanto, debe incluirse en el sobre 2B, conllevará la exclusión del licitador, cuando se vulnere el secreto de las propuestas o el deber de no tener conocimiento del contenido de la documentación relativa a los criterios de valoración objetiva antes de la relativa a los criterios de valoración subjetiva.

Vigésima sexta. Contenido del Sobre 2B

26.1. En el exterior del sobre 2B deberá figurar la mención «Sobre 2B, Propuesta evaluable mediante la aplicación de criterios cuantificables de forma automática del contrato de selección de un socio privado para transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una sociedad de economía mixta, tramitado por Habitatge Metròpolis Barcelona S.A., presentado por [*], con NIF [*], domicilio en [*], teléfono [*], fax [*] e e-mail [*]».

26.2. El sobre 2B contendrá la siguiente documentación:

a) Propuesta económica de acuerdo con el modelo del Anexo VIII

La propuesta económica incluirá la oferta en relación con:

- i. El importe total de capital social a aportar por el socio privado de conformidad con lo previsto en las cláusulas primera y décima será fijado por el mismo dentro de los mínimos y máximos señalados en el siguiente cuadro::

| Plazo para la aportación | Aportación mínima de capital | Aportación máxima de capital |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Segunda fase: primer cuatrimestre de 2021 | 10.590.908,29 € | 21.181.816,58 € |
| Tercera fase: primer cuatrimestre de 2023 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |
| Cuarta fase: primer cuatrimestre de 2025 | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |

El importe se expresará en euros. Si el licitador ofrece un importe inferior a las aportaciones mínimas consideradas o superior a las aportaciones máximas consideradas, será excluido de la licitación.

- ii. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB por la gestión de la construcción y promoción de los suelos (3 % como máximo sobre el total de los costes de la promoción (suelo no incluido)).

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- iii. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB para la gestión del parque de viviendas de alquiler (8 % como máximo sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido).

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

b) Reducción de los precios máximos de alquiler de las viviendas de protección oficial de régimen general, número de viviendas sobre los que se aplica y plazo de la reducción.

Las promociones se explotarán en régimen de alquiler con algún régimen de protección pública, con voluntad de establecer el 75 % de las viviendas en régimen general¹ y el 25 % en régimen concertado o régimen equivalente que los sustituya, con el precio máximo por m² que en cada momento prevea la normativa de aplicación. Los licitadores podrán presentar ofertas sobre:

- i. El establecimiento de un porcentaje de reducción de los precios de régimen general vigentes en cada momento. Los precios podrán reducirse un 20 % como máximo.

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado en párrafo anterior, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- ii. El establecimiento de un porcentaje del total de viviendas sobre las que se aplicará la reducción del apartado «i», inmediatamente anterior, con un límite del 10 % (450 viviendas como máximo). Esta reducción se aplicará de forma proporcional en cada fase, redondeando de forma tradicional al número natural que corresponda.

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado (10 % del total de viviendas) en el párrafo anterior, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- iii. El plazo durante el cual se aplicará la reducción de los apartados anteriores, expresado en años enteros, con un máximo de 15 años. Este plazo se aplicará a cada promoción desde el inicio de la explotación. No se admitirán propuestas por encima del plazo máximo de 15 años.

¹Actualmente establecido en 7,28 euros/m².

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Las ofertas deberán referirse necesariamente a los tres puntos (i, ii, iii).

- c) Oferta del licitador con relación al plazo durante el cual no será admisible sin autorización la transmisión directa o indirecta de las acciones clase B

Plazo durante el cual no será admisible sin autorización la transmisión directa de las acciones de clase B a un tercero (sin perjuicio de la posibilidad de prenda), de conformidad con la cláusula quinta. No se admitirán propuestas por debajo de la permanencia mínima de cinco (5) años.

- d) Dividendos preferentes y tiempo de cobro de los mismos por el socio privado

- i. Porcentaje de los dividendos preferentes: el licitador podrá ofrecer la percepción de un dividendo preferente de un porcentaje inferior al 4,5 % (pudiéndose llegar hasta un 0,00 %) a lo establecido en la cláusula 11.3 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado en el párrafo anterior, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- ii. Tiempo de cobro: el licitador podrá ofrecer la percepción del dividendo preferente durante un número de años inferior a los 15 años (pudiéndose llegar hasta 0 ejercicios sociales) a lo establecido en la cláusula 11.3 del Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

La oferta se expresará en número de años enteros. El importe se expresará en años de mantenimiento de dividendo preferente. Pueden ofrecerse 0 años si no se cobrarán dividendos preferentes.

- e) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en los criterios de desempate de la cláusula vigésima novena.

SECCIÓN 3. MESA DE CONTRATACIÓN

Vigésima séptima. Composición y funciones de la Mesa de contratación

27.1. La Mesa de contratación estará integrada por los siguientes miembros, y podrá ser asistida por técnicos de la AMB y/o del Ayuntamiento:

- a) Presidente: Presidente HMB o persona que lo sustituya
- b) Secretario: Secretario/a del Consejo de Administración de HMB o persona que lo/a sustituya
- c) Vocal 1: Director de coordinación de contratación administrativa del Ay. de Barcelona o persona que lo sustituya
- d) Vocal 2: Responsable de producción y procesos del Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial (en adelante, IMPSOL) o persona que lo sustituya
- e) Vocal 3: Técnico economista de la Gerencia de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona o persona que lo sustituya

Sin perjuicio de lo anterior, la Mesa podrá solicitar el asesoramiento que considere adecuado siempre y cuando vele por la integridad e imparcialidad respecto a los asesores/as y los licitadores.

27.2. Los miembros de la Mesa de contratación, y en su caso los/las asesores/as, no podrán tener conflicto de interés alguno, de conformidad con la normativa de aplicación.

27.3. Los miembros de la Mesa de contratación regirán su comportamiento por las pautas y los criterios contenidos en el Código ético de conducta del Ayuntamiento y de la AMB.

27.4. La Mesa de contratación abrirá el sobre 1 y, en caso de observar defectos subsanables, lo comunicará a los licitadores afectados para que los subsanen en el plazo de tres (3) días hábiles.

27.5. Adicionalmente, la Mesa de contratación podrá solicitar a los licitadores las aclaraciones que le hagan falta sobre los certificados y documentos presentados, o requerirlos para que presenten otros complementarios, lo que deberá cumplimentarse en el plazo de cinco (5) días naturales, sin que puedan presentarse después de haberse declarado admitidas las proposiciones.

SECCIÓN 4. DETERMINACIÓN DE LA MEJOR OFERTA

Vigésima octava. Criterios de adjudicación del contrato

28.1. Se adjudicará a la proposición que oferte la mejor relación calidad precio, que será aquella que obtenga la mayor puntuación de entre las admitidas a licitación.

28.2. Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta que contenga la mejor relación calidad precio, se tendrán en cuenta los siguientes criterios, que se puntuarán de acuerdo con la siguiente ponderación, con un máximo de **100 puntos**:

28.3. Criterios de adjudicación subjetivos o ponderables en función de un juicio de valor (sobre 2A): hasta un máximo de **10 puntos**

I. Oferta para la prestación del servicio de gestión administrativa y patrimonial de HMB, de conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima quinta, y sin tener en cuenta el importe de la retribución que el adjudicatario deberá percibir de HMB en virtud de los contratos de gestión: hasta un máximo de 5 puntos.

Se valorará la oferta para la prestación del servicio de gestión administrativa y patrimonial de HMB (gestión de la construcción y promoción de suelos, y gestión del parque de viviendas de alquiler), de conformidad con lo establecido en la cláusula vigésima quinta, apartado 2, letra a, y sin tener en cuenta el importe de la retribución que el adjudicatario deberá percibir de HMB en virtud de los contratos de gestión.

a) Oferta de mejoras en la prestación de servicios a HMB.

i. Actuaciones de responsabilidad social corporativa que serán aplicadas específicamente al ámbito de gestión del parque de vivienda y que deberán conllevar la aplicación, entre otros, de algunas de las siguientes acreditaciones y/o metodologías:

- RSE o RSC (ISO 26000, triple cuenta de resultados, SA8000, AA1000s, BSR y otros similares)
- Inversión socialmente responsable (SRI)
- Retorno Social de la Inversión (SROI)
- y otras metodologías o prácticas análogas, que supongan una mayor incidencia social y propicien la desaparición de situaciones extremas tales como ocupaciones, viviendas vacías, etc.

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable, la que suponga una mayor incidencia social para su aplicación

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

a un mayor número de personas, y la atención a colectivos vulnerables. Se clasificará al resto de licitadores de forma proporcional y por orden decreciente: **hasta un máximo de 2 puntos**.

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Mayor incidencia social | Hasta un máximo de 2 puntos |
|-------------------------|-----------------------------|

- ii. Actuaciones vinculadas a la gestión del parque de vivienda que potencien la vida comunitaria de los habitantes fomentando la mejora en el diseño de los espacios comunes (siempre dentro del mismo edificio), y/o el ofrecimiento retribuido a precios moderados de servicios adicionales a los inquilinos (servicios energéticos, de movilidad eléctrica, lavandería, restauración, salud, cuidado etc.) tanto dentro del mismo edificio como en edificios vinculados cercanos: **hasta un máximo de 3 puntos**.

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable y suponga mejores servicios para los inquilinos y un mayor número de usuarios y mejor diseño y extensión de espacios comunitarios. Se clasificará al resto de licitadores por orden decreciente.

| | |
|--|-----------------------------|
| Mejores servicios para los inquilinos y mayor número de usuarios y mejor diseño y extensión de espacios comunitarios | Hasta un máximo de 3 puntos |
|--|-----------------------------|

b) Modelo organizativo de la gestión y la financiación:

- i. Los licitadores presentarán un modelo organizativo de la gestión de HMB como mercantil, y de los servicios de promoción y construcción, así como de la gestión del parque de alquiler. En especial, se hará hincapié en la determinación de los procesos de trabajo con sus correspondientes flujogramas. Este modelo organizativo deberá estar comprometido desde el momento inicial y durante toda la vida del Proyecto **hasta un máximo de 3 puntos**.

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable. Se clasificará al resto de licitadores por orden decreciente.

| | |
|---|-----------------------------|
| Diseño más adecuado de los procesos, composición y cualificación profesional del equipo | Hasta un máximo de 3 puntos |
|---|-----------------------------|

- ii. Innovaciones que ya hayan implementado y que puedan ser aplicables al presente proyecto en cuanto el sistema de financiación externa y/o de capitalización de la compañía en la fase de consolidación y crecimiento, mediante fórmulas destinadas a pequeños inversores, emisión de bonos, emisión de obligaciones, etc.: **hasta un máximo de 2 puntos**.

Se otorgará la máxima puntuación al licitador que formule la mejor oferta, entendiendo la que sea más coherente y aplicable. Se clasificará al resto de licitadores por orden decreciente.

| | |
|--|-----------------------------|
| Innovaciones propuestas basadas en prácticas aplicadas con éxito | Hasta un máximo de 2 puntos |
|--|-----------------------------|

28.4. Criterios de adjudicación objetivos o evaluables de forma automática (sobre 2B). Hasta un máximo de 90 puntos

a) Propuesta económica: hasta un máximo de 45 puntos

- i. Importe total del capital social a aportar por el socio privado de conformidad con lo previsto en las cláusulas primera y décima: hasta un máximo de 15 puntos (5 puntos por cada fase)

No se admitirán importes fuera de las siguientes horquillas:

| Plazo para la aportación | Aportación mínima de capital | Aportación máxima de capital |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Segunda fase: primer cuatrimestre de 2021. | 10.590.908,29 € | 21.181.816,58 € |
| Tercera fase: primer cuatrimestre de 2023. | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |
| Cuarta fase: primer cuatrimestre de 2025. | 17.651.513,82 € | 35.303.027,63 € |

La fórmula para el cálculo para cada fase será:

$$Px = 5 * \frac{Kx - \text{aportación mínima de capital}}{Kmax - \text{aportación máxima de capital}}$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

Kx = Aportación de capital de la oferta a valorar en euros.

$Kmax$ = Mayor aporte de capital de todas las ofertas presentadas en la licitación.

El importe se expresará en euros. Si el licitador ofrece un importe inferior a las aportaciones mínimas consideradas o superior a las aportaciones máximas consideradas, será excluido de la licitación.

- ii. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB por la gestión de la construcción y promoción de los suelos (3 % como máximo sobre el coste total de la promoción (suelo no incluido): hasta un máximo de 15 puntos.

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 15 * \left(1 - \frac{Cx}{Cmax}\right)$$

Donde:

Px = Puntuación de la oferta a valorar.

$Cmax$ = Mayor oferta presentada de retribución de la gestión de la promoción y construcción.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Cx = Porcentaje de retribución de la gestión de la promoción y construcción de la oferta a valorar.

El importe se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un importe superior al importe máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- iii. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB por la gestión del parque de viviendas de alquiler (8 % como máximo sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido): hasta un máximo de 15 puntos

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 15 * \left(1 - \frac{Lx}{Lmax}\right)$$

Donde:

Px = Puntuación de la oferta a valorar.

$Lmax$ = Mayor oferta presentada de retribución de la gestión de los alquileres.

Lx = Porcentaje de retribución de la gestión de los alquileres de la oferta a valorar.

El importe se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un importe superior al importe máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- b) **Reducción de los precios máximos de alquiler de las viviendas de protección oficial de régimen general, número de viviendas sobre las que se aplica y plazo de la reducción. Hasta un máximo de 10 puntos.**

Los licitadores podrán presentar ofertas sobre (si no se presentan ofertas, se puntuará con 0 puntos):

- i. El establecimiento de un porcentaje de reducción de los precios de régimen general vigentes en cada momento. Los precios podrán reducirse un 20 % como máximo. Hasta un máximo de **5 puntos**.

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 5 * \left(\frac{Prgx}{Prgmax}\right)$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

$Prgmax$ = mayor oferta presentada de reducción de los precios de alquiler de viviendas en régimen general (en %).

$Prgx$ = oferta a valorar (en %).

El importe se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un importe superior al importe máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

- ii. El establecimiento de un porcentaje del total de viviendas sobre las que se aplicará la reducción del apartado «i», inmediatamente anterior, con un límite del 10 % (450 viviendas

como máximo). Esta reducción se aplicará de forma proporcional en cada fase, redondeando de forma tradicional al número natural que corresponda. Hasta un máximo de **3 puntos**.

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 3 * \left(\frac{Phrgx}{Phrgmax} \right)$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

$Phrgmax$ = mayor oferta presentada de porcentaje de las viviendas de régimen general sobre las que se aplica la reducción de precios de alquiler (en %).

$Phrgx$ = oferta a valorar (en %).

El porcentaje se expresará con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un porcentaje superior al máximo considerado (10 % del total de viviendas), la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

ii. Plazo durante el cual se aplicará la reducción de los apartados anteriores, expresado en años enteros, con un máximo de quince (15) años. Este plazo se aplicará a cada promoción desde el inicio de la explotación: hasta un máximo de **2 puntos**

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 2 * \left(\frac{Tbx}{Tbmax} \right)$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

$Tbmax$ = mayor número de años durante los cuales se aplicará la reducción de los apartados anteriores (en años naturales).

Tbx = oferta a valorar (en %).

No se admitirán propuestas por encima del plazo máximo de 15 años.

c) Plazo durante el cual no será admisible sin autorización la transmisión directa de las acciones de clase B a un tercero (sin perjuicio de la posibilidad de prenda), de conformidad con la cláusula sexta: hasta un máximo de 10 puntos.

No se admitirán propuestas por debajo de la permanencia mínima de cinco (5) años.

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 10 * \left(\frac{Tx - 5}{Tmax - 5} \right)$$

Donde:

Px = Puntuación de la oferta a valorar.

Tx = Número de años minorados de la oferta a valorar.

$Tmax$ = Mayor oferta de número de años.

d) Dividendos preferentes y tiempo de cobro de los mismos por el socio privado: hasta un máximo de 25 puntos

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

i. Porcentaje de los dividendos preferentes: hasta un máximo de 15 puntos

El licitador podrá ofrecer la percepción de un dividendo preferente de un porcentaje inferior al 4,5 % (pudiéndose llegar hasta un 0,00 %) a lo establecido en el Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 15 * \left(\frac{Gx - 4,5\%}{Gmin - 4,5\%} \right)$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

$Gmin$ = mayor oferta presentada en la licitación (en %).

Gx = oferta a valorar (en %).

El importe se expresará en porcentaje con dos decimales como máximo. Si el licitador ofrece un importe superior al importe máximo considerado en el Pliego, la oferta se considerará inaceptable y quedará excluida.

ii. Tiempo de cobro: hasta un máximo de 10 puntos

El licitador podrá ofrecer la percepción del dividendo preferente durante un número de años inferior a los 15 años establecidos en el Pacto de accionistas (**Anexo VI**).

La fórmula para el cálculo será:

$$Px = 10 * \left(1 - \frac{Tx}{Tmax} \right)$$

Donde:

Px = puntuación de la oferta a valorar.

Tx = número de años de la oferta a valorar.

$Tmax$ = mayor oferta de número de años.

El importe se expresará en años de mantenimiento de dividendo preferente. Pueden ofrecerse 0 años si no se cobrarán dividendos preferentes.

Vigésima novena. Criterios de desempate

29.1. De producirse un empate tras aplicar los criterios de adjudicación del contrato, se resolverá mediante la aplicación, por orden, de los siguientes criterios sociales:

- a) Proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, acrediten tener un mayor porcentaje de mujeres ocupadas en la plantilla de cada una de las empresas.

Tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la empresa licitadora que disponga del mayor porcentaje de mujeres ocupadas fijas en plantilla.

- b) Proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, acrediten un mayor porcentaje de personas trabajadoras en situación de exclusión social.

Tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la empresa licitadora que disponga del mayor porcentaje de personas trabajadoras en situación de exclusión social en plantilla.

- c) Proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, acrediten tener en plantilla un porcentaje de personas trabajadoras con discapacidad superior al que les imponga la normativa.

Tendrá preferencia en la adjudicación del contrato la empresa licitadora que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla.

- 29.2.** Si la aplicación de los anteriores criterios no diera lugar a desempate, se realizará un sorteo entre las empresas empatadas para resolverlo.

Trigésima. Apertura de las proposiciones

- 30.1.** La Mesa de contratación procederá a la apertura del sobre 2A.

30.2. Posteriormente, se celebrará un acto público en el que se dará a conocer la puntuación obtenida por cada uno de los licitadores respecto de los criterios de valoración que dependan de un juicio de valor (sobre 2A) y, a continuación, se abrirá el sobre 2B.

Trigésima primera. Proposiciones con valores anormales o desproporcionados

31.1. Se considerará que incurre en presunción de anormalidad aquella oferta en la que los porcentajes de las retribuciones de gestión de la construcción y promoción de los suelos, la gestión del parque de alquiler y el cobro de dividendos preferentes estén todos por debajo del 30 % de la media de las ofertas formuladas por los licitadores para cada uno de los tipos de retribuciones, así como si están basadas en hipótesis o prácticas inadecuadas desde una perspectiva técnica, económica o jurídica.

31.2. En el supuesto de que la Mesa de contratación identifique una propuesta que incurra en presunción de anormalidad, requerirá al licitador que la haya presentado que justifique y desglose razonada y detalladamente el bajo nivel de precios o costes, o cualquier otro parámetro en base al cual se haya definido la anormalidad de la propuesta.

31.3. La Mesa de contratación evaluará toda la información y documentación proporcionada por el licitador, y elevará la correspondiente propuesta de aceptación o rechazo de la proposición al órgano de contratación, a fin de que este decida.

Trigésima segunda. Clasificación de las proposiciones y propuesta de adjudicación

32.1. Una vez valoradas las proposiciones, la Mesa de contratación las clasificará por orden decreciente, de conformidad con los criterios de adjudicación establecidos en la cláusula vigésima novena.

32.2. Posteriormente, la Mesa de contratación remitirá al órgano de contratación su propuesta de adjudicación.

32.3. La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto como adjudicatario.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Trigésima tercera. Aportación de documentación

33.1. Con carácter previo a la adjudicación del contrato, se requerirá al licitador que haya presentado la mejor oferta que presente la siguiente documentación dentro del plazo de diez (10) días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiese recibido el requerimiento:

- a) Certificados del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social establecidas por las disposiciones vigentes.
- b) Documentación acreditativa de disponer de los medios personales y/o materiales que se ha comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del Contrato.
- c) Documentación acreditativa de la capacidad de obrar y de la personalidad jurídica, de acuerdo con las previsiones de la cláusula decimoctava.
- d) Documentación acreditativa de la representación y personalidad jurídica de las personas firmantes de las proposiciones.
- e) Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos específicos de solvencia. En caso de recurrir a las capacidades de otras entidades para acreditar la solvencia, compromiso por escrito de las entidades mencionadas gracias a las que puede disponer de los recursos necesarios.
- f) Documento acreditativo de la constitución de la garantía definitiva, de acuerdo con lo establecido en la cláusula trigésima cuarta.
- g) De tratarse de una UTE, deberá aportar la escritura de constitución.

33.2. En caso de que no se cumplimente adecuadamente el requerimiento de documentación en el plazo señalado, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, y se procederá a requerir la misma documentación al licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificados.

Trigésima cuarta. Garantía definitiva

34.1. El importe de la garantía definitiva se fija en 3.113.636,15 € (3 % del importe máximo de las aportaciones al capital a efectuar por el socio privado de conformidad con la cláusula primera).

34.2. La garantía definitiva podrá prestarse en efectivo, en valores, mediante aval o seguro de caución. En caso de hacerse el depósito en efectivo, se efectuará al número de la cuenta corriente de Habitatge Metròpolis Barcelona, SA.: ES85 2100 5000 5002 0019 8067.

34.3. En caso de UTE, la garantía definitiva podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en conjunto alcance la cuantía exigida, y se garantice solidariamente a todas las empresas integrantes de la UTE.

34.4. De hacerse efectivas sobre la garantía definitiva las penalidades o indemnizaciones exigibles al contratista, este deberá reponer o ampliar dicha garantía en la cuantía necesaria para que el importe no disminuya por dicho motivo.

34.5. Cuando, a consecuencia de la modificación del contrato, su valor total experimente alguna variación, la garantía deberá ajustarse a la cuantía necesaria para que se mantenga la debida proporción con el nuevo precio del contrato.

34.6. La garantía definitiva responde de los conceptos definidos en el art. 110 de la Ley de Contratos, y responderá de los incumplimientos de las obligaciones establecidas en la Documentación contractual (contratos del **Anexo IV** y **V**)

34.7. La garantía definitiva se devolverá al licitador de conformidad con el siguiente cuadro:

| Plazo | Importe |
|---|------------------------------|
| En el momento en que se hayan construido y recepcionado por la Sociedad 600 viviendas | Se devolverán 360.000,00 € |
| En el momento en que se hayan construido y recepcionado por la Sociedad 1.500 viviendas | Se devolverán 635.454,50 € |
| En el momento en que se hayan construido y recepcionado por la Sociedad 3.000 viviendas | Se devolverán 1.059.090,83 € |
| En el momento en que se hayan construido y recepcionado por la Sociedad 4.500 viviendas | Se devolverán 436.363,60 € |

Del importe total se reserva un 20 % de la garantía definitiva (622.727,23 €) para poder afrontar cualquier incidencia, que se devolverá a la finalización del contrato de gestión de los alquileres (Anexo V).

SECCIÓN 5. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

Trigésima quinta. Adjudicación del contrato

La resolución de adjudicación deberá ser motivada, se notificará a los licitadores y se publicará en el perfil de contratante.

Trigésima sexta. Formalización del contrato

36.1. El contrato se formalizará en documento público (escritura pública).

36.2. La formalización del contrato se efectuará en el plazo de un (1) mes a contar desde la remisión a los licitadores de la notificación de adjudicación. Adicionalmente, en el mismo acto el adjudicatario formalizará el contrato de incorporación a HMB y de aumento del capital social mediante escritura pública (en la Notaría que señale el órgano de contratación), y firmará el Pacto de accionistas.

36.3. El contrato se perfeccionará con su formalización, que será requisito imprescindible para poder iniciar su ejecución.

36.4. En el caso de que la participación del adjudicatario en HMB estuviera sujeta a la autorización de la autoridad en materia de competencia, la eficacia de la adjudicación quedaría sujeta a la previa obtención de la autorización por parte del adjudicatario.

En tales supuestos se procederá de la siguiente forma:

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- a) La notificación a la autoridad en materia de competencia tendente a la obtención de la autorización deberá formularse por el interesado en el plazo máximo de diez (10) días hábiles a contar desde la notificación de la adjudicación.
- b) En caso de denegación de dicha autorización, o de obtención de esta con condiciones incompatibles con los objetivos que persigue esta licitación, o que modifiquen las bases del concurso, el órgano de contratación podrá adjudicar directamente el concurso al licitador que hubiera presentado la mejor oferta inmediatamente inferior, sin que exista ningún derecho de reembolso de gastos o de indemnización en favor del primer adjudicatario.
- c) En el supuesto de que la participación de este segundo licitador, o de los sucesivos, estuviera sujeta a la autorización de la autoridad en materia de competencia, se procederá igualmente de acuerdo con las previsiones de este apartado.
- d) La autorización previa de la autoridad en materia de competencia actuaría como condición suspensiva de la adjudicación, de tal modo que la firma del contrato de incorporación del adjudicatario en HMB no se produciría hasta que la adjudicación fuese eficaz.

36.5. Si el contrato o el contrato de incorporación en HMB no se formalizan en el plazo indicado por causas imputables al licitador, se le exigirá el importe del 3 % del importe de la primera ampliación de capital (360.000 €), IVA excluido, en concepto de penalidad, que se hará efectivo, en primer lugar, contra la garantía definitiva.

36.6. En este supuesto, el contrato se adjudicará al licitador siguiente, según el orden en que hayan quedado clasificados, previa presentación de la documentación a la que se refiere la cláusula trigésima tercera.

36.7. Los gastos de incorporación del socio privado y aumento de capital, así como los derivados de la formalización del contrato irán a cargo del adjudicatario.

IV. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

SECCIÓN 1. EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Trigésima séptima. Ejecución del contrato

37.1. El contrato se ejecutará con sujeción a lo establecido en el Pliego y la Documentación contractual.

37.2. El contratista será responsable de la calidad técnica de los trabajos que lleve a cabo y de las prestaciones y servicios realizados, así como también de las consecuencias que se deduzcan para HMB o para terceras personas de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del contrato.

Trigésima octava. Responsable del contrato

El responsable del Contrato será colegiado, y estará integrado por dos personas designadas por el Ayuntamiento de Barcelona y el Área Metropolitana de Barcelona, a quien le corresponde supervisar la ejecución, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias para asegurar la correcta realización de las prestaciones establecidas en la Documentación contractual. Asimismo, tendrá

acceso a toda la documentación contable, económica o financiera, balances, justificantes, facturas, así como a cualquier dato necesario para la comprobación de la correcta ejecución del contrato.

Trigésima novena. Clasificación de las infracciones

39.1. Con carácter general constituyen infracciones muy graves del contratista:

- a) La falsedad en la declaración de la empresa contratista de no tener ninguna relación financiera o económica en un paraíso fiscal o de que esta relación es legal.
- b) Desobedecer las instrucciones y órdenes dictadas por HMB.
- c) El incumplimiento muy grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven de la ejecución del contrato.
- d) La demora en el cumplimiento de los plazos previstos en la oferta del adjudicatario.
- e) Interrumpir de forma total o parcial (durante más de un (1)) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- f) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- g) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en adelante, Ley de Urbanismo) o disposición que lo sustituya.
- h) No efectuar las aportaciones en el plazo indicado en la oferta que resulte adjudicataria.
- i) El falseamiento de la información facilitada a HMB.
- j) El incumplimiento del deber de información previsto en las cláusulas 9.c) y 10.b) del contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler (**Anexo V**) y del contrato para la gestión de la construcción y promoción de los suelos de HMB (**Anexo IV**), y del deber de información relativo a la gestión administrativa, contable y fiscal de la sociedad.
- k) Incurrir en cinco (5) infracciones graves en el plazo de un año.

39.2. Con carácter general, constituyen infracciones graves del contratista:

- a) El incumplimiento grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (entre quince (15) días y un (1) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

e) Incurrir en cinco (5) infracciones leves en el plazo de un año.

39.3. Con carácter general, constituyen infracciones leves del contratista:

- a) El incumplimiento leve de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (menos de quince (15)) el servicio de gestión sin causa justificada.
- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.

39.4. Este régimen de penalidades se aplicará con independencia de que los hechos constitutivos de la infracción puedan ser causa de resolución del contrato.

Cuadragésima. Penalidades asociadas a las infracciones

40.1. Las infracciones leves serán penalizadas con una multa de hasta 10.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

40.2. Las infracciones graves serán penalizadas con una multa de hasta 100.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

40.3. Las infracciones muy graves serán penalizadas con una multa de hasta 200.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

40.4. En la imposición de sanciones, el órgano de contratación deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada. Se considerarán especialmente los siguientes criterios de graduación:

- a) La existencia de intencionalidad.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) El número de usuarios afectados por el incumplimiento, tanto de forma directa como indirecta.
- d) La persistencia en la conducta infractora de las obligaciones contractuales.

40.5. El producto derivado de la imposición de penalidades en ningún caso dará derecho a dividendos para el socio privado.

Cuadragésima primera Procedimiento de imposición de penalidades

41.1. El procedimiento de imposición de penalidades se iniciará de oficio por parte de HMB, por iniciativa propia, o como consecuencia de una denuncia formulada por cualquier persona que conozca los hechos constitutivos de infracción.

41.2. La incoación del expediente será acordada por el órgano competente de HMB, y se notificará al adjudicatario la iniciación del expediente de imposición de penalidades, que podrá formular las alegaciones que considere conveniente.

41.3. Seguidamente, el Consejo de Administración adoptará el acuerdo correspondiente y, en su caso, fijará el plazo para dar cumplimiento a la penalidad impuesta.

SECCIÓN 2. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Cuadragésima segunda. Modificación del contrato

Las administraciones, en función de la dimensión y edificabilidad de los solares, podrán variar el número de viviendas de cada fase y su distribución entre los dos ámbitos territoriales correspondientes al término municipal de Barcelona y en el resto de los municipios de la AMB, en un porcentaje máximo del 10 % del número de viviendas de la fase, reajustándose, en todo caso, en la fase siguiente.

V. DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Cuadragésima tercera. Obligaciones del contratista

El contratista, en la ejecución del contrato, se obligará a:

43.1. Cumplir todo lo que el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, o disposición que las sustituya, así como el resto de normativa aplicable en esta materia. En ningún caso el cumplimiento de esta normativa eximirá al contratista de facilitar los documentos o datos necesarios a los responsables del seguimiento de este contrato, por lo que deberá incorporar el consentimiento de las personas o usuarios en todos los formularios y desde el primer día que ejecute el contrato. En el caso de que algunas personas o usuarios no expresen su consentimiento, el contratista se asegurará articular cualquier sistema para anonimizar los datos que permita el correcto control y seguimiento del contrato.

43.2. Cumplir las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral que le sean de aplicación, así como cumplir cualquier otra obligación que le sea legalmente exigible.

43.3. Establecer una inspección periódica del parque de calidad y suficiente para garantizar un adecuado mantenimiento.

43.4. Acreditar la contratación de las siguientes pólizas de seguros de responsabilidad civil:

- a) Póliza de seguro por un importe mínimo de 500.000 €, que deberá aportar simultáneamente con la formalización del contrato o con anterioridad para responder de las obligaciones de la gestión administrativa, contable y fiscal y del resto de actuaciones destinadas al desarrollo de la actividad de HMB, que corresponden al adjudicatario.
- b) Póliza de seguro por un importe mínimo de 500.000 €, que deberá aportar simultáneamente con la formalización del contrato o con anterioridad para responder de las obligaciones de la gestión de la promoción y construcción de viviendas, que corresponden al adjudicatario.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- c) Póliza de seguro por un importe mínimo de 250.000 €, que deberá aportar simultáneamente con la formalización del contrato o con anterioridad para responder de las obligaciones de la gestión del parque de viviendas de alquiler, que corresponden al adjudicatario.

Dichas pólizas deberán mantener su cobertura durante toda la ejecución de los contratos.

43.4. Cumplir con todas las obligaciones derivadas del Pliego y del resto de Documentación contractual.

43.5. Aparte de las obligaciones especificadas en el respectivo contrato, las contrataciones para la construcción y promoción de viviendas deberán tener en cuenta los siguientes requisitos:

- a) Previsiones en relación con la promoción del parque relativas al ahorro energético y la sostenibilidad energética y medioambiental, así como el impulso de la innovación.
- b) Previsiones en relación con la promoción del parque relativas al fomento de la accesibilidad y la flexibilidad arquitectónica, con el fin de poder adaptarse a las diferentes formas de convivencia, la incorporación de espacios comunitarios y la potenciación de valores urbanos que faciliten la relación con el entorno y que generen aportaciones al espacio público.

VI. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA SUCESIÓN, CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN

Cuadragésima cuarta. Sucesión del contratista

44.1. En el supuesto de fusión de empresas en las que participe la sociedad contratista, continuará el contrato vigente con la entidad absorbente o con la resultante de la fusión, que quedará subrogada en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.

44.2. En los supuestos de escisión, aportación o transmisión de empresas o ramas de actividad, el contrato continuará con la entidad a la que se le atribuya, que quedará subrogada en los derechos y obligaciones dimanantes, siempre que reúna las condiciones de capacidad, ausencia de prohibición de contratar y la solvencia exigida al acordarse la adjudicación o que las sociedades beneficiarias de estas operaciones y, en caso de subsistir, la sociedad de la que provengan el patrimonio, empresas o ramas segregadas, se responsabilicen solidariamente de la ejecución del contrato.

44.3. De no poder producirse la subrogación por no reunir la entidad a la que debería atribuirse el contrato las condiciones de solvencia necesarias podrá resolverse el contrato, considerándose a todos los efectos como un supuesto de resolución por culpa del contratista.

44.4. En el caso de que la empresa contratista sea una UTE, cuando tengan lugar respecto de alguna o algunas empresas integrantes de la UTE operaciones de fusión, escisión o transmisión de rama de actividad, la ejecución del contrato seguirá con la UTE adjudicataria.

En el caso de que la sociedad absorbente, la resultante de la fusión, la beneficiaria de la escisión o la adquirente de la rama de actividad, no sean empresas integrantes de la UTE, será necesario que tengan plena capacidad de obrar, que no estén incursas en prohibición de contratar, y que se mantenga la solvencia y la capacidad exigida.

44.5. Las operaciones previstas en los anteriores párrafos de esta cláusula no podrán llevarse a cabo hasta que hayan transcurrido cinco (5) años desde la firma del contrato o plazo superior que resulte de la adjudicación del contrato.

Cuadragésima quinta. Cesión del contrato y subcontratación

45.1. Para que el contratista pueda ceder sus derechos y obligaciones a un tercero, será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el órgano de contratación autorice, de forma previa y expresa, la cesión.
- b) Que hayan transcurrido al menos cinco (5) años desde la firma del contrato o plazo que resulte de la oferta del adjudicatario.
- c) Que el cesionario tenga capacidad para contratar con HMB, solvencia exigible en función de la fase de ejecución del contrato, y no esté incurso en una causa de prohibición de contratar.
- d) Que la cesión se formalice, entre la empresa adjudicataria y la empresa cedente, en escritura pública.

45.2. El cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían a la empresa que cede el contrato, con respecto a la sociedad y frente a terceros desde el momento de la elevación en escritura pública.

45.3. La posición del socio privado no podrá transmitirse a ningún tercero fuera de los casos previstos en el Pliego y la Documentación contractual.

45.4. El Contratista podrá subcontratar con terceros sin autorización por parte de HMB prestaciones accesorias, tales como servicios jurídicos, asistencia técnica especializada en temas puntuales, vigilancia, que sean necesarios para la buena ejecución del Contrato. Esta subcontratación deberá ser comunicada a HMB. Cualquier otra subcontratación deberá someterse a la autorización de HMB.

45.5. En caso de que el contratista, colaborador o tercero propuesto pertenezca al mismo grupo de empresas que el Contratista, sea una empresa vinculada al Contratista o exista algún riesgo de conflicto de intereses, el Contratista, en el momento de hacer la propuesta de contratación a HMB, deberá poner en pleno conocimiento de HMB la situación de pertenencia al mismo grupo, de vinculación o de riesgo de conflicto de intereses, garantizando que HMB pueda autorizar o no la subcontratación tras haber valorado adecuadamente la concurrencia de estas circunstancias.

VII. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Cuadragésima sexta. Causas de resolución

46.1. Las siguientes son causas de resolución del contrato:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) El mutuo acuerdo entre los socios de HMB.
- c) La realización de alguna conducta que pueda considerarse como infracción muy grave, de acuerdo con la cláusula trigésima novena.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- d) La imposibilidad o la excesiva onerosidad del cumplimiento del objeto social de HMB debido a la falta de obtención de recursos financieros ajenos en los términos establecidos en la cláusula novena, en condiciones que permitan la viabilidad del Proyecto, sin que exista derecho a ningún tipo de indemnización o compensación.
- e) La incursión de la empresa contratista durante la ejecución del contrato en causa legal de prohibición de contratar.
- f) La falta de reposición de la garantía definitiva, según lo previsto en la cláusula trigésima cuarta.
- g) La cesión y/o subcontratación contraviniendo lo previsto en la cláusula cuadragésima quinta.

VIII. DISPOSICIONES RELATIVAS A LA JURISDICCIÓN

Cuadragésima séptima. Jurisdicción competente

Para todas las incidencias que, de manera directa o indirecta, puedan surgir del contrato, con renuncia, en su caso, a la jurisdicción que pudiera corresponder, las partes se someten a la jurisdicción de los juzgados y tribunales de Barcelona.

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALAN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 40.527977
Araó, 1 BARCELONA - 652 818 457
anna.arnall@arnallduch.com

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANEXO I

VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE SUELOS DE LA PRIMERA FASE

- (*) A efectos de gestión documental informática este Anexo figura en documentación aparte.
- (*) El cálculo de la valoración del suelo no se corresponde con una tasación por aportación en derechos de superficie.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL BUGH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI AGENS 2797-Y
Araú, 1 BARCELONA - 657 918 457
anna.arnall@arnallbugh.com

ANEXO II

MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS DE HMB

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALAN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 45452197-Y
Araí, 1 BARCELONA - 08001 35
zona Traduccions.com

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES DE HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, SOCIETAT ANÒNIMA

Artículo 6º.- Capital social

El capital social es de veinticuatro millones de euros (24.000.000,00 €) y está totalmente suscrito y desembolsado, dividido en veinticuatro mil (24.000) acciones nominativas, numeradas correlativamente del número uno (1) al veinticuatro mil (24.000). Las acciones están representadas mediante títulos, y el valor nominal de cada una de ellas es de mil euros (1.000 €).

Artículo 8º.- Clases de acciones

El capital social se divide en dos clases de acciones:

a) **Clase A.** Integran la Clase A las acciones numeradas correlativamente del número 1 al 12.000. Las acciones de Clase A solo podrán pertenecer, por cualquier título, a los siguientes organismos y entidades:

- 1) La AMB.
- 2) El Ayuntamiento de Barcelona.
- 3) Las entidades u organismos íntegramente participados por la AMB.
- 4) Las entidades u organismos íntegramente participados por el Ayuntamiento de Barcelona.
- 5) Los ayuntamientos del ámbito territorial de actuación de la AMB, tal como se delimita en el art. 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, de la AMB o disposición posterior que modifique su ámbito.
- 6) Las entidades u organismos íntegramente participados por los ayuntamientos del ámbito territorial de actuación de la AMB, tal como se delimita en el art. 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, de la AMB o disposición posterior que modifique su ámbito, siempre que el respectivo ayuntamiento sea titular de acciones de Clase A.

El régimen aplicable a las acciones de clase A es el determinado por la Ley de Sociedades de capital, estos Estatutos Sociales y demás disposiciones que sean de aplicación.

b) **Clase B.** Integran la Clase B las acciones numeradas correlativamente del número doce mil uno (12.001) al veinticuatro mil (24.000). Las acciones de Clase B solo podrán pertenecer a sociedades de capital que cumplan los requisitos de objeto social y solvencia técnica y financiera especificados en el art. 9.b) .2 de estos Estatutos.

El régimen aplicable a las acciones de clase B es el determinado por la Ley de Sociedades de capital, estos Estatutos Sociales y demás disposiciones que sean de aplicación.

c) **Derecho de voto.** Cada acción dará derecho a un voto en la Junta General de Accionistas, con independencia de la clase a la que pertenezca.

Artículo 9º.- Régimen de transmisión de las acciones

a) **Acciones de Clase A.** Será libre la transmisión de acciones de Clase A entre cualquiera de las entidades y organismos expresados en el art. 8.a) La transmisión, en su caso, se efectuará en los términos previstos en la normativa reguladora del patrimonio de los entes locales.

En ningún caso las acciones de Clase A serán transmisibles a título voluntario a personas o entidades distintas de las expresadas en el art. 8.a). En caso de producirse una transmisión forzosa de acciones de Clase A, será de aplicación lo establecido en el art. 125 de la Ley de Sociedades de capital.

En el supuesto de que finalmente la acción se transmita a una persona o entidad distinta a cualquiera de las expresadas en el art. 8.a), dejará de pertenecer a la Clase A, quedando integrada de pleno derecho en la Clase B.

b) **Acciones de Clase B.** La transmisión de acciones de Clase B queda sujeta a las siguientes reglas:

1. La transmisión de acciones de Clase B estará sometida a la autorización de la Sociedad.

El otorgamiento de esta autorización es competencia de la Junta General y en la adopción del correspondiente acuerdo, de conformidad con el art. 190.1.a) de la Ley de Sociedades de capital, el accionista titular de las acciones que se pretendan transmitir no podrá ejercer el derecho de voto.

A estos efectos, las acciones que se quieran transmitir se deducirán del capital social para la determinación de los cuórum de constitución y de la mayoría de votos necesarios para la adopción de los correspondientes acuerdos.

2. El adquirente de las acciones de Clase B deberá ser una sociedad de capital cuyo objeto deberá estar integrado por actividades análogas a las que integran el objeto social del accionista que pretende transmitir las acciones, y deberá disfrutar de una solvencia técnica y financiera similar a las de este de conformidad con el Pliego de Condiciones para la selección de un socio privado para transformar HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. en una sociedad de economía mixta.

En consecuencia, la Sociedad no reconocerá como accionista a ningún adquirente de acciones de Clase B en el cual no concurren los requisitos referidos en el Pliego de condiciones en materia de objeto social y de solvencia técnica y financiera, con independencia de que la adquisición sea a título singular o universal, o tenga carácter voluntario o forzoso.

3. Para la transmisión de las acciones de Clase B, el accionista que quiera transmitir las acciones comunicará su propósito al Consejo de Administración de la Sociedad, indicando las acciones de Clase B que quiere transmitir, su numeración, quien es el potencial adquirente, los datos que acrediten el cumplimiento de los requisitos indicados en el párrafo anterior, el precio de la transmisión, el plazo de pago y, en su caso, las garantías otorgadas, así como las demás características de la operación. La comunicación deberá incluir, en todo caso, una oferta irrevocable de compra suscrita por el potencial adquirente.

4. El Consejo de Administración convocará la Junta General en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles para que se pronuncie sobre el otorgamiento de la autorización.

5. La vigencia de la autorización será de dos (2) meses desde su otorgamiento.

6. La Sociedad, mediante acuerdo de la Junta General, denegará la autorización necesaria en los siguientes casos:

i) Cuando el adquirente potencial no reúna los requisitos antes indicados.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- ii) Cuando, a pesar de que el potencial adquirente indicado por el accionista que desee transmitir reúna los requisitos indicados, la Sociedad considere más conveniente abrir un procedimiento mercantil de selección de un adquirente alternativo que garantice la publicidad y concurrencia adecuadas.

La Junta General, mediante la oportuna delegación, encargará este procedimiento mercantil de selección del adquirente para que lo lleve a cabo el Consejo de Administración de la Sociedad.

En todo caso, el accionista que pretenda transmitir no podrá participar, ni directa ni indirectamente, en este procedimiento de selección alternativo.

Sin embargo, podrá participar como licitador el potencial adquirente indicado por el accionista que pretenda transmitir las acciones.

El precio de venta de las acciones en este procedimiento y todas las características de la transmisión serán, como mínimo, los indicados en la comunicación inicial efectuada al Consejo de Administración por el accionista que pretenda transmitir.

La participación en el procedimiento de selección alternativo exigirá la aceptación irrevocable y expresa de la obligación de compra si el participante es seleccionado.

La duración de este procedimiento de selección, desde la fecha de la comunicación al Consejo de Administración hasta su conclusión en que el Consejo de Administración autoriza la adquisición al adquirente seleccionado, no podrá ser superior a cuatro meses.

7. En cualquier caso, la comunicación inicial al Consejo de Administración se considerará como una oferta irrevocable de venta de las acciones sea al potencial adquirente indicado inicialmente, sea al adquirente que resulte seleccionado de acuerdo con el procedimiento alternativo.
8. Las transmisiones de las acciones de Clase B que vayan a producirse como consecuencia de la transformación, la fusión, la escisión y, en general, de cualquier modificación estructural de la sociedad de la cual sea accionista, estará sujeta al mismo régimen de autorización que el establecido en este artículo.
9. La transmisión de las acciones de Clase B a sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades que el accionista que quiera transmitir, también deberá ser autorizada por la Junta General. Será de aplicación el concepto de grupo establecido en el art. 42 del Código de Comercio. En este caso, la Junta General solo podrá denegar la autorización en el supuesto establecido en el art. 9.b).2. y 9.b).6.i) de estos Estatutos.
10. Una vez transcurrido el plazo de dos (2) meses a contar desde el momento en que el accionista que quiera transmitir haya comunicado su propósito al Consejo de Administración sin que la Sociedad haya contestado, se entenderá otorgada la autorización para proceder a la transmisión en los términos comunicados.
11. De producirse la adquisición de acciones de Clase B como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución forzosa, la Sociedad solo podrá impedir la inscripción de la transmisión de las acciones en el libro-registro de acciones nominativas y, por tanto, no considerar como socio a un adquirente que cumpla los requisitos expresados en el art. 9.b).2 de estos Estatutos, si presenta al adquirente otro adquirente, que también cumpla los mismos requisitos, seleccionado mediante el procedimiento mercantil de selección indicado en el párrafo 6.ii) anterior.

En cualquier caso, el adquirente al amparo del procedimiento judicial o administrativo de ejecución forzosa deberá recibir el valor razonable que tuvieran las acciones en el momento en que solicitó la inscripción de la transmisión en el libro-registro de acciones nominativas.

12. El régimen de transmisión de acciones de Clase B establecido en este artículo será también de aplicación, en tanto que serán transmisiones indirectas, a la transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social de la sociedad o sociedades que sean titulares de acciones de Clase B.

Artículo 11º.- Copropiedad y derechos reales sobre las acciones

El régimen de copropiedad y constitución de derechos reales sobre las acciones será el establecido por estos Estatutos, la Ley de Sociedades de capital y demás disposiciones de aplicación.

Artículo 12º.- Aumento del capital

Sin perjuicio del respeto al régimen previsto al efecto por la Ley de Sociedades de capital y la normativa concordante, cuando el aumento del capital se efectúe con cargo a nuevas aportaciones, la Sociedad también deberá proceder conforme a las siguientes reglas:

- a) El aumento de capital social se realizará siempre mediante la emisión de nuevas acciones.
- b) El aumento de capital se realizará siempre emitiendo acciones de Clase A y de Clase B. El número de acciones de Clase A emitidas será igual al número de acciones de Clase B emitidas.
- c) Las acciones de Clase A serán desembolsadas bien mediante aportaciones no dinerarias, bien mediante aportaciones dinerarias, o bien mediante una combinación de ambos tipos de aportaciones.
- d) Las acciones de Clase B serán desembolsadas bien mediante aportaciones no dinerarias, bien mediante aportaciones dinerarias, o bien mediante una combinación de ambos tipos de aportaciones.
- e) En el caso de que, dado el desembolso de las acciones, el aumento de capital genere el derecho de preferencia y este no se excluya, será de aplicación el siguiente régimen:
 - 1) Los titulares de acciones de Clase A solo disfrutarán del derecho de preferencia respecto de las acciones de Clase A emitidas. Este derecho de preferencia del que disfrutarán, en su caso, será transmisible en las mismas condiciones de transmisión de las acciones de Clase A.
 - 2) Los titulares de las acciones de Clase B solo disfrutarán del derecho de preferencia respecto de las acciones de Clase B emitidas. Este derecho de preferencia del que disfrutarán, en su caso, será transmisible en las mismas condiciones de transmisión de las acciones de Clase B.
- f) El acuerdo de aumento del capital podrá prever que las acciones de Clase B disponibles sean objeto de una oferta pública de suscripción, mediante un procedimiento que garantice el principio de publicidad y concurrencia, en caso de que los titulares de las acciones de Clase B rechacen suscribir total o parcialmente la ampliación en la correspondiente parte.

Artículo 15º.- Junta General y sus competencias

(Supresión del primer párrafo)

Artículo 23º.- Remuneración de los consejeros/as

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- a) El cargo de consejero/a será retribuido mediante una asignación fija pecuniaria. El importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los miembros del Consejo de Administración será aprobado por la Junta General. Este importe máximo de remuneración anual del conjunto de los miembros del Consejo de Administración permanecerá vigente mientras la Junta General no acuerde su modificación.
- b) La distribución de la retribución entre los diversos consejeros/as se establecerá en virtud de un acuerdo del Consejo de Administración, que deberá tener en consideración las funciones y responsabilidades atribuidas a cada consejero/a. Podrá acordarse que alguno o varios consejeros/as no reciban retribución alguna.
- c) La retribución que corresponda bajo este precepto será compatible e independiente de los sueldos, retribuciones, indemnizaciones, pensiones o compensaciones de cualquier clase que correspondan a los/las consejeros/as al amparo de cualquier relación laboral (común o especial), mercantil o de prestación de servicios que mantengan con la Sociedad.
- d) En el caso de que un/a consejero/a sea nombrado consejero/a delegado/a, o se le otorguen funciones ejecutivas en virtud de otro título, será de aplicación lo dispuesto en el art. 249 de la Ley de Sociedades de capital.

Artículo 25º.- Adopción de acuerdos

(Supresión del inciso: «En caso de empate, si concurre el/la Presidente/a, este/a tendrá voto dirimente»)

Artículo 32º.- Aplicación del resultado

La Junta General será el órgano competente para resolver sobre la aplicación del resultado, y deberá hacerlo de conformidad con el balance aprobado y con lo dispuesto en los Estatutos, la Ley de Sociedades de capital y disposiciones concordantes.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL BUEH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 43432197-Y
Araí, 1 BARCELONA - 652 313 457
anna@traduccionsarnall.com

ANEXO III

ESTATUTOS VIGENTES DE HMB

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD UNIPERSONAL HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

TÍTULO I DE LA DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO SOCIAL

Artículo 1º.- Denominación y régimen jurídico

La Sociedad se denomina «HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, Societat Anònima», y se rige por estos Estatutos, por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (en adelante, Ley de Sociedades de capital), por el Reglamento de Obras, Actividades y Servicios de las Entidades Locales, aprobado por el Decreto 179/1995, de 13 de junio (en adelante, ROAS) y por cualquier otra normativa que le sea aplicable.

La Sociedad tiene el carácter de promotor social de viviendas en el sentido de lo dispuesto por la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con los efectos previstos en esta ley y normativa concordante.

Artículo 2º.- Objeto Social y ámbito de actuación

El objeto social está integrado por las siguientes actividades:

- a) La promoción, la construcción y la rehabilitación de viviendas, con aparcamientos y/o trasteros vinculados o sin ellos, y con la protección oficial de cualquier género existente en cada momento, con el fin de destinarlos principalmente a su alquiler, sin perjuicio de la posibilidad de destinarlos, si procede, a la venta, o bien a otras transmisiones de su uso y disfrute por cualquier otro título.
- b) La adquisición y la posesión por cualquier título de vivienda con aparcamientos y/o trasteros vinculados o sin ellos, con el fin de destinarlos principalmente a su alquiler, sin perjuicio de la posibilidad de destinarlos, si procede, a la reventa, o bien a otras transmisiones de su uso y disfrute por cualquier otro título.
- c) La gestión y la administración del mantenimiento, el alquiler y, si es necesario, la transmisión de viviendas construidas, rehabilitadas, adquiridas o en posesión por cualquier título.
- d) La inversión en locales de negocio y plazas de aparcamiento para su venta o alquiler, en los términos y condiciones establecidos en el régimen especial de entidades dedicadas al alquiler de viviendas establecido en la Ley del Impuesto sobre Sociedades. El ámbito territorial de actuación será el del Área Metropolitana de Barcelona, tal como se delimita en virtud del artículo 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, o por la disposición legal posterior que modifique su ámbito. Sin embargo, la actuación podrá producirse más allá del ámbito territorial indicado cuando quede justificado el interés público de la intervención, se ajuste a los fines de la sociedad, y se determine mediante convenio específico con las entidades públicas que corresponda.

Artículo 3º.- Inicio de la actividad y duración

La Sociedad inició sus actividades sociales el día del otorgamiento de la escritura pública de constitución, y su duración es indefinida.

Artículo 4º.- Domicilio social

En domicilio de la Sociedad se establece en Barcelona, calle 62, número 16, Edificio A, Zona Franca, 08040 Barcelona. El órgano de administración queda facultado para establecer sucursales, delegaciones, agencias, establecimientos, factorías o representaciones en cualquier otra población. El órgano de administración también está facultado para trasladar el domicilio social dentro del ámbito territorial del Área Metropolitana de Barcelona, tal como lo delimita el artículo 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, o la disposición legal posterior que modifique su ámbito.

Artículo 5º.- Página web

La Sociedad dispondrá de una página web destinada a los accionistas, en la que se publicarán las convocatorias de las Juntas generales y cualquier información y documentos que la legislación aplicable permita difundir con efectos legales mediante esta página.

Los accionistas tendrán el derecho a acceder gratuitamente a la página web, y el de descargar e imprimir todo lo insertado en ella.

La dirección de la página web de la Sociedad será www.metropolishabitatge.cat

La modificación, el traslado o la supresión de la página web son acuerdos que podrán ser adoptados por el Consejo de Administración, el cual, en su caso, estará habilitado también para modificar el párrafo de este artículo relativo a la dirección de la página web. El acuerdo de modificación, el de traslado o el de supresión de la página web se hará constar en la hoja registral abierta para la sociedad en el Registro Mercantil, y se publicará en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en la página web modificada, trasladada o suprimida durante los treinta días siguientes, contados desde el día de la inserción del acuerdo.

TÍTULO II DEL CAPITAL SOCIAL, LAS ACCIONES Y SU TRANSMISIÓN

Artículo 6º.- Capital social

El capital social se fija en sesenta mil euros (60.000,00 €), y ha sido totalmente suscrito y desembolsado íntegramente por el Área Metropolitana de Barcelona (en adelante, AMB).

El capital social está dividido en sesenta acciones nominativas, numeradas correlativamente del número 1 al 60, representadas mediante títulos, de valor nominal cada una de ellas de mil euros (1.000,00 €).

Artículo 7º.- Derechos de los socios

Cada acción confiere a su legítimo titular la condición de socio, y le atribuye los derechos reconocidos en la Ley de Sociedades de capital y en estos Estatutos.

En los términos establecidos en la Ley de Sociedades de capital y salvo en los casos previstos por esta, el socio tiene como mínimo los siguientes derechos:

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- a) El de participar en el reparto de las ganancias sociales y en el patrimonio resultante de la liquidación, de conformidad con lo previsto en estos Estatutos.
- b) El de suscripción preferente en caso de emisión de nuevas acciones, o de obligaciones convertibles en acciones, de conformidad con lo previsto en estos Estatutos.
- c) El de asistir y votar en las Juntas generales. En este extremo, cada acción da derecho a un voto.
- d) El de impugnar los acuerdos sociales. e) El de información.

Artículo 8º.- Clases de acciones

Podrán constituirse, en su caso, clases de acciones de conformidad y con los efectos previstos en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante

Artículo 9º.- Régimen de transmisión de las acciones

Dada la naturaleza de esta Sociedad, las acciones solo podrán transmitirse a entidades u organismos íntegramente participados por la AMB y/o a los Ayuntamientos de su ámbito territorial de actuación, tal como este se delimita en virtud del artículo 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona, o por la disposición legal posterior que modifique su ámbito.

En el supuesto de que se convierta en socio algún Ayuntamiento metropolitano, las acciones también podrán pertenecer o transmitirse a los organismos públicos dependientes de estas o a sociedades íntegramente participadas por cualquiera de estas entidades. Las transmisiones, en cualquier caso, dentro del marco establecido, serán libres.

Artículo 10º.-Representación de las acciones

Las acciones, que son nominativas, están representadas mediante títulos, con la forma y con los efectos previstos en la Ley de Sociedades de capital y la normativa concordante.

La Sociedad llevará un libro-registro de acciones nominativas, en la forma y con los efectos previstos en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

Artículo 11.- Copropiedad y derechos reales sobre las acciones

El régimen de copropiedad y la constitución de derechos reales sobre las acciones será el establecido en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

Artículo 12.- Aumento del capital

El aumento del capital, en su caso, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de sociedad de capital y la normativa concordante.

Artículo 13º.- Reducción de capital

La reducción de capital, en su caso, se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

TÍTULO III DE LOS ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

Artículo 14º.- Órganos de la Sociedad.

Los órganos de la Sociedad son la Junta general y el Consejo de administración.

CAPÍTULO 1 LA JUNTA GENERAL

Artículo 15º.- La Junta General y sus competencias.

Mientras el Área Metropolitana de Barcelona sea el socio único, la Junta general será asumida por el Consejo Metropolitano, de conformidad con el artículo 219. 1.a) del ROAS. En el caso de que se incorporen más socios, serán de aplicación los artículos 16º a 20º.

Los socios, constituidos en Junta general, decidirán, de conformidad con las mayorías exigidas en cada caso, sobre los asuntos propios competencia de la Junta general.

Es competencia de la Junta general, además de deliberar y acordar sobre los asuntos indicados en la Ley de sociedades de capital, incluido sobre el dictado de instrucciones al Consejo de administración en materia de gestión, o para someter a la autorización de la Junta general la adopción por el Consejo de administración de decisiones o acuerdos sobre determinados asuntos de gestión.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión quedarán sometidos a los acuerdos de la Junta general.

Artículo 16º.- Convocatoria.

La convocatoria de la Junta general se regirá por lo establecido en la Ley de sociedades de capital. En cuanto a la forma de la convocatoria, esta se efectuará mediante el correspondiente anuncio publicado en la página web de la Sociedad, en el que permanecerá ininterrumpidamente al menos hasta el día de celebración de la Junta general convocada. Igualmente, en su caso, se publicará el complemento a la convocatoria previsto en aquella Ley.

Artículo 17º.- Asistencia, representación y voto.

La asistencia, representación y el ejercicio del voto de los socios en la Junta general se regirá por lo establecido en la Ley de sociedades de capital con las siguientes particularidades:

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- a) Todos los miembros del Consejo de administración deberán asistir a la Junta general, personalmente o por representación de otro Consejero o Consejera.
- b) La Sociedad podrá aceptar la asistencia virtual de los socios en la Junta general, por medios telemáticos, en la medida en que se haya establecido un sistema idóneo que garantice la identidad del sujeto implicado.
- c) La representación de la AMB corresponderá a su presidente o presidenta o a la persona que deleguen.

Artículo 18º.-Cuórum.

Salvo los supuestos que requerirán el cuórum ordinario previsto en la propia ley, la Junta general quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, presentes o representados, los socios titulares del 70 por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta general cuando concurren, presentes o representados, los socios titulares del 60 por ciento del capital suscrito con derecho de voto.

No obstante, para que la Junta general pueda adoptar válidamente acuerdos relativos a los siguientes extremos, será necesario que en primera convocatoria concurren, presentes o representados, los socios titulares del 80 por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda los socios que lo sean del 70 por ciento:

- a) la emisión de obligaciones, así como cualquier otra operación de endeudamiento superior a 2 millones de euros,
- b) el aumento o la reducción del capital social y cualquier otra modificación de los Estatutos sociales,
- c) la transformación, fusión, escisión, cesión global del activo y el pasivo,
- d) la disolución de la Sociedad sin causa específica,
- e) la aprobación de las cuentas anuales,
- f) y la aplicación del resultado.

Artículo 19º.- Adopción de acuerdos.

Salvo los supuestos concretos en que la adopción de acuerdos requerirá las mayorías ordinarias previstas en la propia ley, la Junta general adoptará los acuerdos con el voto favorable de las tres cuartas partes de los votos de los socios presentes o representados en la reunión.

Artículo 20º.- Otras materias.

La regulación del Acta de la Junta general, de la impugnación de los acuerdos sociales, del derecho de información y de cualquier otro extremo relativo a la Junta general no previsto en estos Estatutos, se producirá conforme a lo establecido en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

CAPÍTULO 2 EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 21º.- *El Consejo de administración.*

La administración de la Sociedad se confiará a un Consejo de administración que se encargará de la gestión y representación de la misma en los términos establecidos legalmente y en estos Estatutos

El Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de cuatro miembros y un máximo de ocho.

Los miembros del Consejo de administración ejercerán el cargo durante cuatro años, y podrán ser reelegidos una o más veces por períodos de igual duración.

Artículo 22º.- *Organización del Consejo de administración.*

El Consejo de administración tendrá un/a Presidente/a y un/a Vicepresidente/a.

La Junta general nombrará y cesará a los/las Consejeros/as, y designará y cesará a quien deba ocupar la Presidencia y la Vicepresidencia.

El Consejo de administración designará un/a Consejero/a delegado/a al que podrán delegarse todas las facultades salvo aquellas que la Ley de sociedades de capital define indelegables.

El Consejo de administración tendrá un/a Secretario/a y un/a Vicesecretario/a designados por el propio Consejo de administración que no serán Consejeros/as y, por tanto, en el seno de este órgano solo tendrán voz.

Artículo 23º.- *Remuneración de los consejeros.*

El cargo de Consejero/a es gratuito.

El Consejero/a delegado/a será remunerado/a en los términos establecidos en el contrato que deberá celebrarse con la Sociedad tal y como lo dispone la Ley de sociedades de capital.

Artículo 24º.- *Convocatoria y cuórum.*

Convocará al Consejo de administración el/la Presidente/a o, en caso de imposibilidad de este/a, el/la Vicepresidente/a. La convocatoria se hará por carta o correo electrónico con, al menos, siete días naturales de antelación, a menos que haya necesidad urgente de celebrar la sesión, en cuyo caso la antelación será la conveniente para garantizar la recepción de la convocatoria por los/las consejeros/as. Una tercera parte de los/las consejeros/as podrán también convocar el Consejo de administración en los términos previstos por la Ley de Sociedades de capital.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Habiendo sido convocados los/las consejeros/as mediante alguna de las formas indicadas en el párrafo anterior, el Consejo de administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.

No obstante, sin convocatoria previa, el Consejo de administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la totalidad de sus miembros y decidan por unanimidad celebrar la sesión. Los/las Consejeros/as solo podrán hacerse representar por otro Consejero/a y la representación se conferirá por carta dirigida al/la Presidente/a.

Artículo 25º.- Adopción de acuerdos.

Para la validez de los acuerdos del Consejo de administración se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros que concurren al mismo. En caso de empate, si concurre el/la Presidente/a, este/a tendrá voto dirimente.

No obstante, será necesario el voto favorable de dos terceras partes de los miembros del Consejo de administración para que sean válidos los acuerdos relativos a los siguientes extremos:

- a) La delegación permanente de facultades del Consejo de Administración en el Consejero/a delegado/a.
- b) La designación del Consejero/a delegado/a.
- c) La celebración de contratos por una cuantía igual o superior a Dos millones de Euros.
- d) La formulación de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre la aplicación del resultado.
- e) La formulación de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre la modificación de los Estatutos.
- f) La formulación de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre modificaciones estructurales.

Artículo 26º.- Celebración de las sesiones.

Las sesiones del Consejo de administración serán presenciales o se celebrarán mediante medios telemáticos que garanticen la identidad de los miembros y la seguridad y el secreto de deliberaciones y acuerdos. No obstante, el Consejo de administración podrá adoptar cualquier acuerdo mediante votación escrita y sin sesión cuando ningún/a Consejero/a se oponga a este procedimiento.

Artículo 27º.- Otras materias.

El régimen de representación de la sociedad, los deberes y la responsabilidad, así como cualquier otro extremo relativo al Consejo de administración y los administradores que no se encuentre regulado en estos Estatutos se ajustará a lo dispuesto en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

TÍTULO IV DEL EJERCICIO SOCIAL Y DE LAS CUENTAS ANUALES

Artículo 28º.- Ejercicio Social.

El ejercicio social comenzará el día uno de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año, excepto el primer ejercicio social que comenzará el día de otorgamiento de la escritura pública de constitución de la Sociedad y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Artículo 29º.- Cuentas Anuales.

El Consejo de Administración está obligado a formular, antes del treinta y uno de marzo de cada año, las cuentas anuales y el informe de gestión, en su caso, así como la propuesta de aplicación del resultado y, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados.

Las cuentas anuales incluirán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria y, en su caso, un estado que refleje los cambios en el patrimonio neto del ejercicio, un estado de flujos de efectivo. Estos documentos, que forman una unidad, deberán redactarse con claridad, y mostrarán la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, el Código de Comercio y la normativa contable aplicable.

Las cuentas anuales y el informe de gestión, en su caso, deberán ser firmados por todos los/las Consejeros/as. Si faltase la firma de alguno de ellos, se señalará en cada uno de los documentos donde falte, con indicación expresa de la causa.

Artículo 30º.- Verificación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales y, en su caso, el informe de gestión, deberán ser revisados por un auditor de cuentas que será designado mediante un procedimiento en el que la Junta general garantice la publicidad y concurrencia adecuada antes de que transcurra el ejercicio a auditar, por un período de tiempo inicial determinado, que no podrá ser inferior a tres años ni superior a nueve, a contar desde la fecha en que se inicie el primer ejercicio a auditar, siendo posible su reelección por períodos máximos sucesivos de tres años. Será de aplicación al auditor de cuentas y a la verificación de las cuentas anuales lo dispuesto al respecto en la Ley de auditoría de cuentas y la Ley de sociedades de capital.

Artículo 31º.- Aprobación de las cuentas anuales

La Junta general de la Sociedad es el órgano competente para aprobar las cuentas anuales y la gestión social en los términos establecidos en la Ley de sociedades de capital.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Artículo 32º.- Aplicación del resultado

La Junta general de la Sociedad es el órgano competente para resolver sobre la aplicación del resultado, y lo hará de conformidad con el balance aprobado.

En lo que a esta materia se refiere, la Junta general deberá respetar lo establecido en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

Artículo 33.- Pagos a cuenta de dividendos

La distribución de cantidades a cuenta de dividendos a los socios se efectuará de conformidad a lo establecido en la Ley de sociedades de capital.

Artículo 34º.- Depósito de las cuentas anuales en el Registro Mercantil

Antes de que transcurra un mes contado desde la aprobación de las cuentas anuales, la Sociedad presentará para su depósito en el Registro Mercantil de Barcelona la certificación de los acuerdos de la Junta general de aprobación de las cuentas indicadas y de aplicación del resultado, adjuntando un ejemplar de cada una de esas cuentas. También presentará un ejemplar del informe de gestión, en su caso, y un ejemplar del informe del auditor.

Cualquier otro extremo relativo al depósito y publicidad de las cuentas anuales se ajustará a lo dispuesto en la Ley de sociedades de capital y la normativa concordante.

TÍTULO V SEPARACIÓN Y EXCLUSIÓN DE SOCIOS

Artículo 35º.- La separación y exclusión de los socios se ajustará a lo dispuesto en la Ley de sociedades de capital, sin perjuicio de la aplicación de la normativa jurídica administrativa que corresponda.

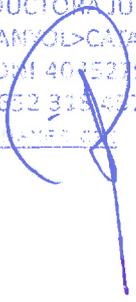
TÍTULO VI DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 36º.- Disolución. Liquidación y división del patrimonio

La Sociedad se disolverá por las causas establecidas en la Ley de sociedades de capital.

Disuelta la Sociedad, todos los administradores, con nombramiento vigente e inscrito en el registro Mercantil quedarán de derecho convertidos en liquidadores, salvo que la Sociedad hubiese designado otros al acordar la disolución.

En la liquidación y división del patrimonio social se observarán las normas establecidas por la Ley de sociedades de capital y la normativa local aplicable.



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 934 / DN: 40452797-Y
Araó, 1 BARCELONA - 601 913 407
www.arnallduch.com

ANEXO IV

**CONTRATO PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN DE LOS
SUELOS DE HMB**

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPAÑOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / ENI 40452797-Y
Araí, 1 BARCELONA - 652 31 457
anna@traduccionsriexas.cat

EN BARCELONA, [*] DE [*] DE [*]

**CONTRATO PARA LA GESTIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
Y PROMOCIÓN DE LOS SUELOS DE HMB**

ENTRE

HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

Y

[*]

En Barcelona, [*] de [*] de [*]

REUNIDOS

HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. (en adelante, HMB), con domicilio en [*], constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [*], Sr./Sra. [*], el [*] de [*] de [*], con número [*] de protocolo, titular del NIF [*]. HMB actúa representada por el Sr./Sra. [*], mayor de edad, con domicilio en [*], con DNI [*], en su condición de [*].

[*] (en adelante, Contratista), con domicilio social en [*], constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [*], Sr./Sra. [*], el [*] de [*] de [*], con número [*] de protocolo, titular del NIF [*]. HMB actúa representada por el Sr./Sra. [*], mayor de edad, con domicilio en [*], con DNI [*], en su condición de [*].

En adelante, HMB y el Contratista serán denominados conjuntamente como las «Partes», indistintamente y, cualquiera de ellos ocasionalmente y cuando proceda, como la «Parte».

Las Partes declaran tener la capacidad legal suficiente para celebrar este contrato de prestación de servicios y, a tal efecto

EXPONEN

- I. Que, de conformidad con el Pliego de Condiciones para la selección de un socio privado para transformar HMB en una sociedad de economía mixta (en adelante, Pliego), HMB destinará suelos a la construcción de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano (en adelante, terrenos).
- II. Que el Contratista que ha resultado adjudicatario de la licitación convocada a los efectos del apartado anterior, es un proveedor profesional de servicios de promoción y gestión inmobiliaria y tiene las habilidades, la experiencia y los recursos humanos y técnicos necesarios para llevar a cabo su actividad y cumplir con sus obligaciones.
- III. Que, en atención a lo expuesto anteriormente, las Partes, reconociéndose mutua y recíprocamente capacidad legal, tan suficiente como fuera requerida en Derecho, acuerdan llevar a cabo el otorgamiento de este contrato (en adelante, Contrato) que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

1. Objeto y naturaleza del Contrato

1.1. El Contrato regula la relación entre las Partes para la prestación por parte del Contratista a HMB de los servicios consistentes en el apoyo y asesoramiento en la gestión de la construcción y promoción de los suelos propiedad de HMB o cedidos en derechos de superficie para la construcción de viviendas destinadas a alquiler asequible, de acuerdo con los términos que se indicarán a continuación.

1.2. El Contrato, los acuerdos que regula y la prestación de los servicios (según se definen en la cláusula tercera) tendrán naturaleza exclusivamente mercantil, y no podrán ser considerados, en ningún momento, constitutivos de una relación laboral, ya sea de carácter general o especial.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

2. Terrenos aportados

2.1. El Contratista no adquirirá título alguno o derecho de cualquier otro tipo en relación con los terrenos o cualquier beneficio que se obtenga como consecuencia de su gestión, salvo aquellos regulados en el Contrato.

2.2. Los terrenos que se aporten respetarán lo establecido en el Pliego.

2.3. El Contratista se compromete a no gravar los terrenos.

3. Descripción de los servicios

3.1. El adjudicatario actuará como representante de HMB y prestará, como mínimo, los siguientes servicios (en adelante, Servicios):

- a) Asesoría, coordinación y supervisión encaminada a asegurar el éxito final del proyecto, de acuerdo con los objetivos marcados por HMB.
- b) Organización, activación, supervisión e informe de todas las actividades necesarias para llevar a cabo el objeto del presente Contrato, coordinando los equipos técnicos.
- c) Eliminación e informe de riesgos e indefiniciones del proyecto de construcción y promoción de los terrenos.
- d) Optimización e informe de la inversión, de los plazos y de la calidad del proyecto de construcción y promoción de los terrenos. Gestión administrativa encaminada a obtener la financiación necesaria para llevar a cabo el proyecto de construcción y promoción de los terrenos.
- e) Proposición y asistencia al órgano de administración y/o Junta General de Accionistas de HMB por parte de los técnicos que puedan intervenir en la redacción de los anteproyectos, proyectos básicos y proyectos de ejecución de las edificaciones. En su caso, propuesta de las posibles alternativas a HMB. Negociación de los honorarios profesionales de los técnicos y coordinación de sus tareas.
- f) Propuesta de establecimiento y gestión del presupuesto objetivo y del calendario de costes e inversiones del proyecto.
- g) Informe de comparación de las ofertas presentadas por los posibles constructores que llevarán a cabo el proyecto de construcción y promoción de los terrenos a fin de que el órgano de administración y/o Junta General de Accionistas de HMB pueda determinar cuál es la más ventajosa.
- h) Propuesta de los proyectos arquitectónicos definitivos para su aprobación por el órgano de administración y/o Junta General de Accionistas de HMB. En esta propuesta se describirá el producto a desarrollar y las cualidades de los materiales a emplear, costes, plazos de ejecución y precios de venta estimados.
- i) Participación e informe de negociaciones y en procesos de selección de contratistas.
- j) Supervisión e informe de la tarea de los contratistas durante la ejecución de las obras e instalaciones y, muy especialmente, de la gestión económica y el progreso en la ejecución de la obra, cumpliendo con los proyectos aprobados.

- k) Organización, coordinación, supervisión e informe de la fase ejecutiva de la contratación y de ejecución de las obras.
- l) Elaboración y entrega para su aprobación al órgano de administración y/o Junta General de accionistas de HMB, de los contratos y/o documentación necesaria para llevar a cabo la ejecución de las obras.
- m) Propuesta de división de la obra por paquetes de contratación para optimizar el plazo global del proyecto, de acuerdo con la propuesta que efectúe a tal efecto HMB, y que está sometida a mejora por parte del Contratista.
- n) Planificación, informe y control exhaustivo de todas las fases del proyecto.
- o) Gestión administrativa.
- p) Apoyo a la tramitación de permisos y visados. En su caso, la tramitación, obtención y mantenimiento de cuantas licencias o autorizaciones administrativas resulten exigibles por cualquier administración por la ejecución del Contrato.
- q) Informe de las recepciones, liquidaciones provisionales y definitivas de los trabajos, período de garantía y redacción de las correspondientes actas.
- r) Elaboración, supervisión e informe de la documentación solicitada por HMB.
- s) Control e informe a la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de los cambios y modificaciones de los proyectos de construcción y promoción de las viviendas.
- t) Elaboración e informe de los manuales de uso de los edificios.
- u) Apoyo a la redacción de planes y documentación técnica *as-built* y control de la misma.
- v) Asistencia y elaboración del cierre de cuentas.
- w) Asesoramiento a HMB en cuanto a las pólizas de seguros a suscribir para asegurar las responsabilidades derivadas de la ejecución de obra.
- x) Diagnóstico e informe mensual, previo a la emisión de las correspondientes certificaciones de obra, de las desviaciones presupuestarias y propuesta de medidas a aplicar para corregirlas.
- y) Gestión del Programa de control de calidad de las obras para garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad en todo momento.
- z) Gestión y asesoramiento en la declaración de obra nueva, en la constitución de comunidades de propietarios y en la división de propiedad horizontal, en la formalización notarial de estos actos y en la gestión de los trámites necesarios ante los Registros de la propiedad inmobiliaria.
- aa) Gestión, posentrega de las viviendas, de los servicios de mantenimiento e instalaciones hasta el inicio de la comercialización de la gestión del parque de viviendas de alquiler, siguiendo instrucciones de HMB.
- bb) Cualquier otra tarea relacionada con el objeto del contrato, aunque no haya sido

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

mencionada en la relación precedente, que tiene carácter meramente enunciativo, y especialmente todos los trabajos y actuaciones que HMB deba realizar e impulsar hasta la completa recepción de las obras.

3.2. En la realización de los Servicios se controlarán los siguientes elementos:

- a) **Tiempo:** control del calendario, proposición de medidas correctivas, cumplimiento de los plazos parciales.
- b) **Costes:** control de mediciones, certificaciones, aprobación de precios y facturas.
- c) **Calidad:** supervisión de los proyectos y de las obras. Seguimiento. Control de los programas de calidad.
- d) **Coordinación:** coordinación de todos los agentes que intervienen en el proceso: promotor, direcciones facultativas, industriales y administraciones.
- e) **Puesta en funcionamiento de la obra:** redacción de la documentación técnica *as-built*, con el fin de inscribir la construcción ejecutada en el Registro de la Propiedad y en el Inventario municipal de bienes y derechos.

4. Duración

4.1. La duración del Contrato será de diez (10) años a contar desde la fecha de su firma, salvo que se hayan terminado las construcciones previamente y hayan sido recepcionadas por la sociedad.

4.2. Transcurrido el plazo previsto en la cláusula anterior, el Contrato se prorrogará automáticamente por un único período de tres (3) años, a menos que cualquiera de las Partes notifique a la otra su voluntad de no continuar con la prestación de los Servicios con un mínimo de cuatro (4) meses de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial de duración.

5. Contraprestación de los Servicios

5.1. Las Partes acuerdan que el importe a abonar por HMB al Contratista en concepto de honorarios por la prestación de los Servicios, es el siguiente (en adelante, Contraprestación): [*]% sobre el coste total de la promoción (suelo no incluido).

5.2. El devengo de los honorarios al que tiene derecho el Contratista como consecuencia de la prestación de los Servicios coincidirá con el devengo de cada coste de la promoción (suelo no incluido).

6. Forma de pago de la Contraprestación

El pago de la Contraprestación se hará de la siguiente forma:

- a) El Contratista emitirá la factura correspondiente a cada uno de los pagos con un plazo de al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha indicada para cada uno de los pagos.
- b) El Contratista indicará en la propia factura el número de cuenta bancaria en la que deberá percibirse la Contraprestación.
- c) HMB deberá proceder al pago de la factura en el plazo máximo de sesenta (60) días desde la emisión de la misma. La factura deberá incluir el detalle de los conceptos, y diferenciará el importe principal de los impuestos que pudieran corresponder.
- d) La Contraprestación a satisfacer por HMB estará sujeta, en su caso, al Impuesto sobre el

Valor Añadido (IVA). El Contratista añadirá a los honorarios de cada factura el IVA que corresponda, aplicando, en cada momento, el porcentaje legalmente establecido.

7. Pacto de exclusividad

HMB otorga el Contrato con carácter de exclusivo a favor del Contratista, que será el único con el que HMB contratará la prestación de los Servicios.

8. Gastos

HMB se compromete a diseñar el circuito de gastos más adecuado para desempeñar el presente contrato. A estos efectos se establecerán, previa aprobación por el órgano correspondiente de HMB, las autorizaciones que se consideren necesarias..

9. Obligaciones del Contratista

a) Cumplimiento general del Contrato

9.1. El Contratista prestará los Servicios con estricta sujeción a los términos y condiciones del Contrato, del Pliego, así como de sus documentos anexos y a la normativa aplicable, ajustándose, en todo momento, a las instrucciones que pudiera recibir de HMB y al reglamento interno sobre procedimiento de contratación de HMB.

El Contratista, en la prestación de los Servicios, deberá cumplir los requisitos concretados por HMB sobre la promoción del parque relativos a:

- a) El ahorro energético y la sostenibilidad energética y medioambiental, así como el impulso de la innovación.
- b) El fomento de la accesibilidad y la flexibilidad arquitectónica, con el fin de poder adaptarse a las diferentes formas de convivencia, la incorporación de espacios comunitarios y la potenciación de valores urbanos que faciliten la relación con el entorno y que generen aportaciones al espacio público.

b) Representación de los intereses de HMB

9.2. El Contratista se compromete a actuar en el mejor interés de HMB (i) en el ámbito de los poderes y/o autorizaciones que HMB le haya otorgado; (ii) de acuerdo con las instrucciones y directrices que establezca HMB; y (iii) de acuerdo con la normativa aplicable.

9.3. Con este fin, y tras la firma del Contrato, HMB se compromete a otorgar los poderes y/o autorizaciones con facultades suficientes para poder llevar a cabo los Servicios.

9.4. Cuando el Contratista actúe en nombre y por cuenta de HMB, por haber sido expresamente apoderado o instruido al efecto, no podrá traspasar los límites del mandato que le hubiera sido conferido.

c) Deber de información

9.5. El Contratista informará a HMB sobre los resultados de su actividad en relación con la ejecución del Contrato mediante un informe, mínimo mensualmente.

9.6. El Contratista informará de forma inmediata a HMB en el caso de que surja algún supuesto que pueda afectar de cualquier forma el desarrollo de la prestación de servicios objeto del contrato.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

9.7. El Contratista suministrará a HMB copia de todos aquellos contratos con terceros que haya concluido por cuenta y en nombre de HMB, en el marco del Contrato. La entrega de esta documentación se realizará no más tarde de diez (10) días tras la firma de los correspondientes contratos.

d) Custodia de documentos

9.8. El Contratista archivaré, guardará copia y conservará de forma diligente toda la documentación, cartas, contratos, facturas, recibos a los que tenga acceso con motivo de la prestación de los Servicios. En la medida que lo considere conveniente, HMB tendrá acceso a esta documentación, solicitándola con un preaviso mínimo de veinticuatro (24) horas. Este acceso se hará efectivo en el plazo máximo de cinco (5) días de la forma que resulte menos costosa para el Contratista.

e) Cumplimiento de la legalidad vigente

9.9. El Contratista se obliga a ejecutar la prestación de Servicios respetando toda la normativa en vigor que pueda resultar de aplicación a la prestación objeto del Contrato.

f) Equipo profesional

9.10. El Contratista se obliga a adscribir al cumplimiento del contrato un equipo profesional con la calificación técnica y el nivel de experiencia adecuados.

10. Obligaciones de HMB

a) Cumplimiento general del Contrato

10.1. HMB se compromete al cumplimiento general del Contrato con estricta sujeción a sus términos y condiciones, así como a la documentación contractual y la normativa aplicable.

b) Deber de información

10.2. La Comisión Ejecutiva de HMB, prevista en el artículo 9.3.7 del Pacto de accionistas de HMB, informará de forma inmediata al Contratista en caso de que surja algún supuesto del que tenga constancia y que pueda afectar de cualquier forma el desarrollo de la prestación de Servicios.

c) Defensa de los intereses de HMB

10.3. La asunción, por parte del Contratista, en virtud del Contrato, de cualquier obligación propia de HMB, se entenderá hecha en nombre y por cuenta de HMB, como mandatario, siempre y cuando no se traspasen los límites de los mandatos conferidos. En este sentido, de conformidad con lo establecido en la cláusula 9.3, HMB se compromete a otorgar cuantos poderes estime oportunos para llevar a cabo los Servicios del Contrato.

11. Régimen de responsabilidad

11.1. El Contratista deberá cumplir las obligaciones asumidas en virtud del Contrato con arreglo a los estándares de diligencia y profesionalidad exigibles a un profesional especializado en la prestación de los Servicios.

11.2. El Contratista responderá de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros como consecuencia de su actuación negligente fuera de los límites de los mandatos que HMB otorgue a su favor.

12. Clasificación de las infracciones

12.1. Con carácter general constituyen infracciones muy graves del contratista:

- a) La falsedad en la declaración de la empresa contratista de no tener ninguna relación financiera o económica en un paraíso fiscal o de que esta relación es legal.
- b) Desobedecer las instrucciones y órdenes dictadas por HMB.
- c) El incumplimiento muy grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del contrato.
- d) La demora en el cumplimiento de los plazos previstos en la oferta del adjudicatario.
- e) Interrumpir de forma total o parcial (durante más de un (1) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- f) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- g) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en adelante, Ley de Urbanismo) o disposición que lo sustituya.
- h) No efectuar las aportaciones en el plazo indicado en la oferta que resulte adjudicataria.
- i) El falseamiento de la información facilitada a HMB.
- j) El incumplimiento del deber de información previsto en las cláusulas 9.c) y 10.b) del contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler (**Anexo V** del Pliego) y del contrato para la gestión de la construcción y promoción de los suelos de HMB (**Anexo IV** del Pliego). Y del deber de información relativo a la gestión administrativa, contable y fiscal de la sociedad.
- k) Incurrir en cinco (5) infracciones graves en el plazo de un (1) año.

12.2. Con carácter general, constituyen infracciones graves del contratista:

- a) El incumplimiento grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (entre quince (15) días y un (1) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.
- e) Incurrir en cinco (5) infracciones leves en el plazo de un año.

12.3. Con carácter general, constituyen infracciones leves del contratista:

- a) El incumplimiento leve de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (menos de quince (15)) el servicio de gestión sin causa justificada.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.

13. Penalidades asociadas a las infracciones

13.1. Las infracciones leves serán penalizadas con una multa de hasta 10.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

13.2. Las infracciones graves serán penalizadas con una multa de hasta 100.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

13.3. Las infracciones muy graves serán penalizadas con una multa de hasta 200.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

13.4. En la imposición de sanciones, el órgano de contratación deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada. Se considerarán especialmente los siguientes criterios de graduación:

- a) La existencia de intencionalidad.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) El número de usuarios afectados por el incumplimiento, tanto de forma directa como indirecta.
- d) La persistencia en la conducta infractora de las obligaciones contractuales.

13.5. El producto derivado de la imposición de penalidades en ningún caso dará derecho a dividendos para el socio privado.

14. Procedimiento de imposición de penalidades

14.1. El procedimiento de imposición de penalidad se iniciará de oficio por parte de HMB, por iniciativa propia, o como consecuencia de una denuncia formulada por cualquier persona que conozca los hechos constitutivos de infracción.

14.2. La incoación del expediente será acordada por el órgano competente de HMB, y se notificará al adjudicatario, que podrá formular las alegaciones que considere conveniente, la iniciación del expediente de imposición de penalidades.

14.3. Seguidamente, el Consejo de Administración y/o la Comisión Ejecutiva adoptarán el correspondiente acuerdo y, en su caso, fijarán el plazo para dar cumplimiento a la penalidad impuesta.

15. Resolución del Contrato

El Contrato quedará resuelto en cualquier momento en los siguientes supuestos:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) El mutuo acuerdo entre los socios de HMB.
- c) La realización de alguna conducta que pueda considerarse como infracción muy grave, de acuerdo con la cláusula trigésima novena del Pliego.

- d) La imposibilidad o la excesiva onerosidad del cumplimiento del objeto social de HMB debido a la falta de obtención de recursos financieros ajenos, en condiciones que permitan la viabilidad del Proyecto, sin que exista derecho a ningún tipo de indemnización o compensación.
- e) La incursión de la empresa contratista durante la ejecución del contrato en causa legal de prohibición de contratar.
- f) La falta de reposición de la garantía definitiva, según lo previsto en la cláusula trigésima cuarta del Pliego.
- g) La cesión y/o subcontratación contraviniendo lo previsto en la cláusula cuadragésima quinta del Pliego y decimosexta de este Contrato.
- h) La resolución del contrato firmado entre HMB y el Contratista de conformidad con la cláusula cuadragésima sexta del Pliego, sin perjuicio de la posibilidad de reclamación de los daños y perjuicios producidos como consecuencia de incumplimiento de alguna de las partes, de conformidad con la legislación aplicable.

16. Cesión y subcontratación

16.1. El Contratista no podrá ceder el contrato hasta que hayan transcurrido, al menos, cinco (5) años desde su firma o plazo superior de permanencia en la sociedad que haya ofrecido el adjudicatario. Dicha cesión deberá ser autorizada expresamente por escrito por HMB.

16.2. Se entenderá que se ha producido una cesión del Contrato en el supuesto de que haya cualquier cambio (directo o indirecto) en la composición accionarial/de socios del capital social del Contratista.

16.3. El Contratista podrá subcontratar con terceros sin autorización por parte de HMB prestaciones accesorias, tales como servicios jurídicos, asistencia técnica especializada en temas puntuales, vigilancia, que sean necesarios para la buena ejecución del Contrato. Esta subcontratación deberá ser comunicada a HMB. Cualquier otra subcontratación deberá someterse a la autorización de HMB.

16.4. En caso de que el contratista, colaborador o tercero propuesto pertenezca al mismo grupo de empresas que el Contratista, sea una empresa vinculada al Contratista o exista algún riesgo de conflicto de intereses, el Contratista, en el momento de hacer la propuesta de contratación a HMB, deberá poner en pleno conocimiento de HMB la situación de pertenencia al mismo grupo, de vinculación o de riesgo de conflicto de intereses, garantizando que HMB pueda autorizar o no la subcontratación tras haber valorado adecuadamente la concurrencia de estas circunstancias.

16.5. El Contratista responderá solidariamente de las actuaciones realizadas por el subcontratista.

16.6. En el cumplimiento del Contrato, el Contratista deberá seleccionar siempre los contratistas u otros colaboradores o terceros que ofrezcan las prestaciones y servicios en los términos y condiciones más ventajosos para los intereses de HMB y, en todo caso, ajustados a condiciones de mercado. En este sentido, HMB podrá exigir la acreditación de que el subcontratista reúne la solvencia técnica y profesional requerida para llevar a cabo la prestación de los Servicios que se pretendan subcontratar.

17. Integridad del Contrato

17.1. El Contrato, el Pliego y sus documentos anexos, constituyen la completa voluntad de las Partes en relación con los Servicios y demás derechos y obligaciones.

17.2. El Contrato, el Pliego y sus documentos anexos, constituyen el acuerdo íntegro de las Partes

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

respecto a las materias cubiertas, por lo que sustituye y deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos, pactos o declaraciones, verbales o escritos, que las Partes hubieran suscrito con anterioridad a este y que versen sobre los mismos términos.

17.3. Ninguna exposición o información verbal de cualesquiera de las Partes alterará el significado de la interpretación del Contrato. Ninguna enmienda, cambio o añadido será efectivo ni obligatorio para las Partes, a menos que figure por escrito y haya sido suscrito por las Partes.

18. Prohibición de compensación

Salvo lo establecido en la cláusula sexta, todos los pagos que deban efectuarse en virtud del Contrato se calcularán sin hacer referencia a ningún derecho de compensación que pueda haber entre las Partes, siendo, por tanto, los pagos efectuados de forma libre y limpia de cualquier deducción a la que puedan tener derecho como consecuencia de la aplicación del derecho de compensación.

19. Días hábiles

19.1. Salvo indicación contraria en este Contrato, cualquier pago que deba efectuarse un día que no sea un día hábil se realizará el siguiente día laborable en el mismo mes natural (si lo hay), o el día hábil precedente (si no lo hay).

19.2. Cualquier referencia a «días» se refiere a días naturales, mientras que cualquier referencia a «días hábiles» se refiere a los días hábiles de la ciudad de Barcelona.

20. Gastos

Salvo indicación contraria en este Contrato, cada Parte soportará los gastos incurridos por cada una de estas en la preparación y negociación del Contrato.

21. Notificaciones

21.1. Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que deban efectuarse entre las Partes en relación con el Contrato se realizarán por escrito, y se entenderá que han sido debidamente realizadas cuando hayan sido entregadas:

- a) Por carta certificada con acuse de recibo por la otra Parte;
- b) Por conducto notarial;
- c) Por burofax; o
- d) Mediante correspondencia postal o correo electrónico, o por cualquier otro medio, siempre y cuando, en todos los casos, el destinatario en cuestión pueda acreditar su correcta recepción.

21.2. Las comunicaciones y notificaciones realizadas entre las Partes irán dirigidas a sus respectivas direcciones, a la atención de las personas que se indica a continuación:

HMB:

[Nombre de la persona]

[Dirección completa]

[Teléfono]

[Email]

[Burofax]

Contratista
[Nombre de la persona]
[Dirección completa]
[Teléfono]
[Email]
[Burofax]

21.3. Las Partes se obligan a notificar a la otra cualquier cambio en su dirección o detalles de contacto (nombre de la persona, teléfono, e-mail y burofax). Cualquier cambio será efectivo en el plazo de cinco (5) días hábiles desde la recepción de la notificación, a menos que la notificación especifique una fecha diferente en la que estos cambios deberán surtir efectos.

21.4. Salvo que se establezca lo contrario, o que las Partes hayan acordado expresamente lo contrario, o en caso de ser obligatorio por la normativa de aplicación a las Partes y el Contrato, cualquier notificación, solicitud, declaración, instrumento, certificado o cualquier otra comunicación dada, remitida o hecha por cualquier Parte a la otra en relación con el Contrato, deberá hacerse en catalán o castellano.

22. Nulidad parcial

La nulidad de cualesquiera cláusulas del Contrato no implicará la nulidad del resto de cláusulas, si bien las Partes deberán acordar de buena fe una nueva cláusula que sustituya la anulada pero que recoja, en la medida de lo posible, el espíritu y la finalidad de la cláusula declarada nula.

23. Renuncia

23.1. La Parte a favor de la cual deba cumplirse una determinada obligación podrá renunciar a exigir su cumplimiento siempre que esta renuncia se realice por escrito. Ninguna renuncia a exigir el cumplimiento de cualesquiera obligaciones será interpretada como una renuncia continuada a tales obligaciones, o a otras obligaciones del Contrato.

23.2. La renuncia en cualquier momento por cualquiera de las Partes a requerir el cumplimiento de una obligación prevista en el Contrato no afectará de forma alguna su derecho a requerir este cumplimiento en cualquier momento posterior.

24. Modificación

El Contrato no podrá ser modificado, corregido y no podrá renunciarse a ninguna de sus disposiciones, a menos que esta modificación, corrección o renuncia se realice por escrito y sea firmada por todas las Partes.

25. Confidencialidad

25.1. Las Partes acuerdan mantener el carácter confidencial del Contrato antes y después de su resolución, y que no revelarán a ninguna persona (física o jurídica), información alguna en relación con el negocio, las finanzas u otras materias confidenciales de HMB o del Contratista (según proceda), que pudieran haber obtenido como consecuencia de la ejecución del Contrato.

25.2. Las Partes harán todos los esfuerzos razonables para prevenir cualquier divulgación a la que se refiere el apartado anterior. Sin embargo, lo que se establece en el apartado anterior no será de

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

aplicación en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la divulgación de información confidencial sea necesaria para cumplir con cualquier ley, resolución judicial o normativa legal aplicable;
- b) Cuando la información confidencial sea notoria o generalmente conocida por el público, o cuando pueda demostrarse que esta información confidencial había sido revelada públicamente sin infringir esta cláusula; o
- c) En el caso de que cualquiera de las Partes tuviera que divulgar la información confidencial para ejercer sus derechos o cumplir sus obligaciones en virtud o en relación con el Contrato.

25.3. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán divulgar la información confidencial a sus empleados, ejecutivos, agentes, gestores de datos o asesores, así como a sus asesores profesionales y auditores, en la medida que están sujetos a funciones profesionales de confidencialidad equivalentes a las establecidas en esta cláusula.

Además, las Partes podrán revelar cualquiera de los términos del Contrato a cualquiera de sus accionistas, socios o inversores directos o indirectos o inversores, socios o inversores de cualquiera de las entidades del grupo al que pertenecen las Partes.

26. Tratamiento de datos de carácter personal

26.1. HMB (como responsable) declara haber obtenido legalmente los datos personales (en adelante, Datos Personales), y autoriza al Contratista (como encargado) para que pueda acceder y procesar dichos Datos Personales en nombre de HMB con el único propósito de realizar los Servicios.

26.2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, Reglamento) así como en cumplimiento de cualquier ley nacional que resulte de aplicación, HMB y el Contratista serán responsables de dar cumplimiento a las obligaciones que les correspondan en materia de protección de datos durante la ejecución del Contrato. Los datos de los firmantes serán objeto de tratamiento de cada una de las Partes con el fin de mantener y gestionar la relación contractual descrita en el Contrato.

Sin embargo, el Encargado llevará a cabo el/los tratamiento/s de datos de carácter personal que resulte/n necesario/s para la prestación del servicio contratado por el Responsable, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28 del Reglamento, y la normativa adicional en materia de protección de datos que sea de aplicación.

26.3. Las condiciones bajo las cuales el Contratista se obliga a llevar a término el/los tratamiento/s de datos de carácter personal por cuenta HMB son las siguientes:

- a) El Contratista tratará los Datos Personales siguiendo, únicamente, instrucciones documentadas de HMB, incluso con respecto a las transferencias de datos personales a un país tercero o a una organización internacional, salvo que esté obligado, en virtud del Derecho de la Unión Europea o de los Estados miembros, que se aplique al Contratista.
En tal caso, el Contratista informará a HMB de esta exigencia legal previa al tratamiento, excepto que tal Derecho lo prohíba por razones importantes de derecho público.
- b) El Contratista garantizará que las personas autorizadas para tratar datos personales se hayan comprometido a respetar la confidencialidad, o estén sujetas a una obligación de confidencialidad de naturaleza estatutaria.
- c) El Contratista tomará todas las medidas técnicas y organizativas necesarias de conformidad

con el art. 32 del Reglamento.

- d) El Contratista no recurrirá a ningún otro encargado sin la autorización previa y por escrito, específica o general, de HMB. En este último caso, el Contratista informará a HMB de cualquier cambio previsto en la incorporación o sustitución de otros encargados, dando así al responsable la oportunidad de oponerse a los cambios mencionados.

Cuando el Contratista recurra a otro encargado para llevar a cabo actividades de tratamiento por cuenta de HMB, se impondrán al otro encargado, mediante un contrato o cualquier otro acto jurídico establecido de conformidad con el Derecho de la Unión Europea y/o de la normativa nacional aplicable, las mismas obligaciones de protección de datos que las estipuladas en el Contrato, en particular, la prestación de garantías suficientes de aplicación de medidas técnicas y organizativas apropiadas de tal modo que el tratamiento sea conforme con las disposiciones del Reglamento.

Si este otro encargado incumple sus obligaciones de protección de datos, el Contratista seguirá siendo plenamente responsable ante HMB por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones del otro encargado.

- e) El Contratista asistirá a HMB, teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento, a través de medidas técnicas y organizativas apropiadas, siempre que sea posible, para que este pueda cumplir con su obligación de responder a las solicitudes que tengan por objeto el ejercicio de los derechos de los interesados (acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad, limitación del tratamiento, y derecho a no ser objetos de decisiones individuales automatizadas, incluida la elaboración de perfiles).
- f) El Contratista ayudará a HMB y colaborará con él para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los arts. 32 a 36 del Reglamento (seguridad del tratamiento, notificación de violaciones de seguridad de los datos personal a la autoridad de control y, en su caso, a los interesados, evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos), teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento y la información a disposición del Contratista.
- g) El Contratista se compromete a suprimir o devolver, a elección de HMB, todos los Datos Personales al finalizar la prestación de los servicios de tratamiento, y suprimirá las copias existentes a menos que se requiera la conservación de los Datos Personales en virtud del Derecho de la Unión Europea o de la normativa nacional aplicable.
- h) El Contratista pondrá a disposición de HMB toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato, así como para permitir y contribuir a la realización de auditorías incluidas inspecciones, por parte del Responsable o de cualquier otro auditor autorizado por HMB.

A estos efectos, la adhesión del Contratista a un código de conducta aprobado a tenor del art. 40 del Reglamento o a un mecanismo de certificación aprobado a tenor del art. 42 del Reglamento podrá utilizarse como elemento para demostrar la existencia de garantías suficientes, en especial, en lo que respecta a la aplicación de medidas técnicas y organizativas apropiadas.

- i) El Contratista informará inmediatamente a HMB si, en su opinión, una instrucción infringe el Reglamento u otras disposiciones del ordenamiento jurídico nacional en materia de protección de datos aplicable.

26.4. En caso de que el Contratista infrinja el Reglamento o cualquier otra normativa nacional aplicable al determinar los fines y medios de los tratamientos que lleve a cabo bajo su responsabilidad, será considerado, a todos los efectos, responsable del tratamiento respecto de dicho tratamiento.

27. Obligaciones poscontractuales del Contratista

Una vez resuelto el Contrato por el motivo que fuere, o una vez finalizada su vigencia:

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- a) El Contratista no tendrá derecho a ninguna Contraprestación (otras que las devengadas con anterioridad a la resolución).
- b) El Contratista se obligará a transferir inmediatamente (a petición de HMB, y a favor de este) cualquier cobro o cantidades dinerarias que tenga en su posesión en nombre de HMB en el marco de la prestación de los Servicios.
- c) Se revocarán todos los poderes otorgados a favor del Contratista en virtud del Contrato, que perderán cualquier efecto. En este sentido, el Contratista se obliga a no hacer uso de estos poderes aunque la revocación no haya sido inscrita en el Registro Mercantil.
- d) El Contratista devolverá y/o destruirá, en su caso, cualquier información, documentos y cualesquiera materiales relativos a los terrenos o HMB que pueda tener en su posesión (tanto en soporte físico como informático).

28. Legislación aplicable y jurisdicción

28.1. El Contrato y todas las cuestiones derivadas o relacionadas con este se regirán por las leyes españolas.

28.2. Las Partes, con expresa renuncia a su propio fuero, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona para la resolución de cualesquiera litigios, discrepancias, cuestiones o reclamaciones que resulten de la ejecución o interpretación del Contrato o relacionados con él, directa o indirectamente.

Las Partes firman el Contrato por duplicado y a un solo efecto en la fecha indicada en el encabezamiento.

HABITATGE METRÒPOLIS

BARCELONA, S.A.,

representada por [*]

[*],

representada por [*]



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANEXO V

CONTRATO PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

EN BARCELONA, [*] DE [*] DE [*]

CONTRATO PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER

ENTRE

HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A.

Y

[*]

En Barcelona, [*] de [*] de [*]

REUNIDOS

HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, S.A. (en adelante, HMB), con domicilio en [*], constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [*], Sr./Sra. [*], el [*] de [*] de [*], con número [*] de protocolo, titular del NIF [*]. HMB actúa representada por el Sr./Sra. [*], mayor de edad, con domicilio en [*], con DNI [*], en su condición de [*].

[*] (en adelante, Contratista), con domicilio en [*], constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de [*], Sr./Sra. [*], el [*] de [*] de [*], con número [*] de protocolo, titular del NIF [*]. HMB actúa representada por el Sr./Sra. [*], mayor de edad, con domicilio en [*], con DNI [*], en su condición de [*].

En adelante, HMB y el Contratista serán denominados conjuntamente como las «Partes», indistintamente y, cualquiera de ellos ocasionalmente y cuando proceda, como la «Parte».

Las Partes declaran tener la capacidad legal suficiente para celebrar este contrato de prestación de servicios y, a tal efecto

EXPONEN

- I. Que, de conformidad con el Pliego de Condiciones para la selección de un socio privado para transformar HMB en una sociedad de economía mixta (en adelante, Pliego), HMB construirá un parque de viviendas de alquiler de 4.500 viviendas con algún régimen de protección pública en el ámbito metropolitano (en adelante, Cartera de inmuebles).
- II. Que el Contratista que ha resultado adjudicatario de la licitación convocada a los efectos del apartado anterior, es un proveedor profesional de servicios de gestión inmobiliaria y tiene las habilidades, la experiencia y los recursos humanos y técnicos necesarios para llevar a cabo su actividad y cumplir con sus obligaciones.
- III. Que, en atención a lo expuesto anteriormente, las Partes, reconociéndose mutua y recíprocamente capacidad legal, tan suficiente como fuera requerida en Derecho, acuerdan llevar a cabo el otorgamiento de este contrato (en adelante, Contrato) que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

1. Objeto y naturaleza del Contrato

1.1. El Contrato regula la relación entre las Partes para la prestación por parte del Contratista a favor de HMB de los servicios consistentes en la gestión del parque de viviendas de alquiler propiedad de HMB o que le hayan sido adscritos para su gestión conjunta.

1.2. El Contrato, los acuerdos que regula y la prestación de los servicios (según se definen en la cláusula tercera) tendrán naturaleza exclusivamente mercantil, y no podrán ser considerados, en ningún momento, constitutivos de una relación laboral, ya sea de carácter general o especial.

2. Cartera de inmuebles aportada

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

2.1. El Contratista no adquirirá título alguno o derecho de cualquier otro tipo en relación con la Cartera de inmuebles o cualquier beneficio que se obtenga como consecuencia de su gestión, salvo aquellos regulados en el Contrato.

2.2. El Contratista se compromete a no gravar la Cartera de inmuebles.

3. Descripción de los servicios

En función de las características y necesidades de cada promoción inmobiliaria en concreto, el Contratista prestará a HMB los servicios de asesoramiento, asistencia y representación que sean necesarios relacionados con la gestión de la Cartera de inmuebles, entre los que se establecen a continuación (en adelante, los Servicios):

- a) Inspección periódica del parque en la suficiente medida para garantizar un adecuado mantenimiento.
- b) Actuaciones de responsabilidad social corporativa (RSC) aplicadas específicamente al ámbito de la gestión del parque de vivienda que resulten de la Documentación contractual formalizada en función de las prestaciones adicionales ofrecidas por el adjudicatario.
- c) Gestión del parque que potencie la vida comunitaria, servicios adicionales a los inquilinos, diseño y política de usos de espacios comunes que resulten de la Documentación contractual formalizada en función de las prestaciones adicionales ofrecidas por el adjudicatario.
- d) Comercialización de locales, trasteros, garajes y viviendas para su alquiler, incluyendo la firma por cuenta y en nombre de HMB del contrato de arrendamiento, en los términos y condiciones que establezcan las Partes.
- e) Gestión de cobro de los alquileres: cobrar las cantidades correspondientes a rentas de alquiler, abonando las cantidades que correspondan a HMB en la forma y plazos establecidos en el Contrato.
- f) Gestión de actualizaciones y/o revisiones de las rentas y modificaciones de los contratos.
- g) Tramitación, obtención y mantenimiento de cuantas licencias o autorizaciones administrativas resulten exigibles por cualquier administración para la ejecución del Contrato.
- h) Comprobación del correcto estado de mantenimiento de los inmuebles y sus instalaciones a instancia de los usuarios.
- i) Emisión, en nombre de HMB, de las facturas o recibos correspondientes a cada arrendamiento por la totalidad de su importe y de conformidad con las normas tributarias aplicables, que se mandarán al inquilino.
- j) Gestión y realización de los trámites necesarios para proceder al desahucio de los inmuebles, en caso necesario.
- k) Representación de los intereses de HMB frente a los inquilinos y ante las administraciones públicas y cualquier tercero.
- l) Administración general: atención a las necesidades de mantenimiento, conservación y reparación de los inmuebles, así como la liquidación de los tributos de cualquier tipo que graven la propiedad.
- m) Cualquier trabajo y actuación que HMB deba realizar e impulsar para el éxito de la prestación de Servicios.

- n) Cualquier otra tarea relacionada con el objeto del Contrato, aunque no haya sido mencionada en la relación precedente, que tiene carácter meramente enunciativo.

4. Duración

4.1. La duración del Contrato será de quince (15) años, a contar a partir de la fecha de su firma.

4.2. Transcurrido el plazo inicial, el Contrato se prorrogará automáticamente por períodos sucesivos de tres (3) años, a menos que cualquiera de las Partes notifique a la otra su voluntad de no continuar con la prestación de los Servicios con un mínimo de cuatro (4) meses de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial de duración o de cualquiera de sus prórrogas vigentes.

5. Contraprestación de los Servicios

5.1. El importe a abonar por HMB al Contratista en concepto de honorarios por la prestación de los Servicios (en adelante, Contraprestación) es el siguiente: [*]% sobre las rentas de alquileres efectivamente percibidas (netas de morosidad), IVA excluido.

5.2. El devengo de los honorarios al que tiene derecho el Contratista como consecuencia de la prestación de estos Servicios se producirá de forma trimestral.

6. Forma de pago de la Contraprestación

El pago de la Contraprestación se hará de la siguiente forma:

- a) La cantidad que resulte de aplicar el porcentaje previsto en la cláusula quinta se deducirá y retendrá por el Contratista de las cantidades cobradas en concepto de alquiler por los inquilinos.
- b) Una vez realizada la deducción prevista en el apartado anterior, el Contratista se obligará a entregar la cantidad restante a HMB, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que este designe.
- c) El Contratista deberá ingresar la cantidad prevista en el apartado anterior cada trimestre, dentro de los quince (15) primeros días del cuarto mes, posterior al que haya tenido lugar el devengo.
- d) El Contratista emitirá la factura correspondiente a su contraprestación el mismo día que se efectúe el ingreso descrito en el apartado anterior. La factura deberá incluir el detalle de los conceptos, y diferenciará el importe principal de los impuestos que pudieran corresponder.
- e) La Contraprestación a satisfacer por HMB estará sujeta, en su caso, al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA). El Contratista añadirá a los honorarios de cada factura el IVA que corresponda, aplicando, en cada momento, el porcentaje legalmente establecido.

7. Pacto de exclusividad

HMB otorga el Contrato con carácter de exclusiva a favor del Contratista, que será el único con el que HMB contratará la prestación de los Servicios.

8. Gastos

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

8.1. HMB se compromete a realizar una provisión de fondos a una cuenta corriente de su titularidad por el importe que se establezca en el presupuesto aprobado. El Contratista efectuará los gastos previstos en el presupuesto con cargo a dicha cuenta corriente.

8.2. El Contratista podrá, en el marco de la prestación de los Servicios, incurrir en nombre de HMB en gastos no previstos en los presupuestos aprobados, por un importe máximo de cinco mil euros (5.000 €).

8.3. En el supuesto de que los gastos a incurrir superen la cantidad anterior, será necesaria la autorización previa y por escrito de HMB. Sin embargo, HMB únicamente será responsable de los gastos descritos anteriormente en el caso de que estos estén debidamente documentados y justificados.

9. Obligaciones del Contratista

a) Cumplimiento general del Contrato

9.1. El Contratista prestará los Servicios con estricta sujeción a los términos y condiciones del Contrato, del Pliego, así como de sus documentos anexos y a la normativa aplicable, ajustándose, en todo momento, a las instrucciones que pudiera recibir de HMB.

b) Representación de los intereses de HMB

9.2. El Contratista se compromete a actuar en el mejor interés de HMB (i) en el ámbito de los poderes y/o autorizaciones que HMB le haya otorgado; (ii) de acuerdo con las instrucciones y directrices que establezca HMB; y (iii) de acuerdo con la normativa aplicable.

9.3. Con este fin, y tras la firma del Contrato, HMB se compromete a otorgar los poderes y/o autorizaciones con facultades suficientes para poder llevar a cabo los Servicios. Los poderes que en su caso otorgue HMB a favor del Contratista incluirán, entre otras, la facultad del Contratista de actuar en nombre de HMB en las relaciones con los inquilinos de la Cartera de inmuebles.

9.4. Cuando el Contratista actúe en nombre y por cuenta de HMB, por haber sido expresamente apoderado o instruido al efecto, no podrá traspasar los límites del mandato que le hubiera sido conferido.

c) Deber de información

9.5. El Contratista informará de los resultados de su actividad en relación con la ejecución del Contrato mediante un informe, mínimo mensualmente, que incorporará información sobre: el número de viviendas alquiladas, información detallada sobre las rentas percibidas, morosidad, las fianzas depositadas, las fianzas devueltas, indicadores y toda aquella información necesaria para conocer la gestión del parque.

9.6. El Contratista informará de forma inmediata a HMB en el caso de que surja algún supuesto que pueda afectar de cualquier forma el desarrollo de la prestación de servicios objeto de este contrato.

9.7. El Contratista suministrará a HMB copia de todos aquellos contratos con terceros que haya concluido por cuenta y en nombre de HMB, en el marco del Contrato. La entrega de esta documentación se realizará no más tarde de diez (10) días tras la firma de los correspondientes contratos.

d) Custodia de documentos

9.8. El Contratista archivaré, guardará copia y conservará de forma diligente toda la documentación, cartas, contratos, facturas, recibos a los que tenga acceso con motivo de la prestación de los Servicios. En la medida que lo considere conveniente, HMB tendrá acceso a esta documentación solicitándola con un preaviso mínimo de veinticuatro (24) horas. Este acceso se hará efectivo en el plazo máximo de cinco (5) días de la forma que resulte menos costosa para el Contratista.

e) Cumplimiento de la legalidad vigente

9.9. El Contratista se obliga a ejecutar los Servicios respetando toda la normativa en vigor que pueda resultar de aplicación a la prestación objeto del Contrato.

9.10. La gestión del parque de alquiler se efectuaré en todo momento con estricta sujeción a las normas reguladoras de las viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, y, en especial, se efectuaré con estricta sujeción al:

- a) Registro de solicitantes de vivienda de Protección Oficial del municipio en el que se ubique la promoción.
- b) Decreto 106/2009, de 19 de mayo, por el que se regula el Registro de solicitantes de vivienda de Protección Oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial de Cataluña o la normativa que los sustituya.
- c) Las demás normas que aprueben las administraciones competentes en materia de vivienda.
- d) Asimismo, en los casos en que corresponda, serán de aplicación las normas de adjudicación de las viviendas dotacionales.

9.11. En todo caso, en cuanto a la selección de los inquilinos y la adjudicación de las viviendas que se integren en la Cartera de inmuebles, el Contratista deberá seguir, en todo momento, las indicaciones que resulten de los planes de vivienda aplicables en su ámbito de actuación y demás complementarias que establezca el órgano de administración de HMB.

f) Equipo profesional

9.12. El Contratista se obliga a adscribir al cumplimiento del Contrato un equipo profesional con la calificación técnica y el nivel de experiencia adecuados.

10. Obligaciones de HMB

a) Cumplimiento general del Contrato

10.1. HMB se compromete al cumplimiento general del Contrato con estricta sujeción a sus términos y condiciones, así como a la documentación contractual y la normativa aplicable.

b) Deber de Información

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

10.2. La Comisión Ejecutiva de HMB, prevista en el artículo 9.3.7 del Pacto de accionistas de HMB, informará de forma inmediata al Contratista en caso de que surja algún supuesto del que tenga constancia y que pueda afectar de cualquier forma el desarrollo de la prestación de Servicios.

c) Defensa de los intereses de HMB

10.3. La asunción, por parte del Contratista, en virtud del Contrato, de cualquier obligación propia de HMB, se entenderá hecha en nombre y por cuenta de HMB, como mandatario, siempre y cuando no se traspasen los límites de los mandatos conferidos. En este sentido, de conformidad con lo establecido en la cláusula 9.3, HMB se compromete a otorgar cuantos poderes estime oportunos para llevar a cabo los Servicios del Contrato.

11. Otras obligaciones de las Partes

a) Fijación de la renta

11.1. Las promociones se explotarán en régimen de alquiler con algún régimen de protección pública de acuerdo con las previsiones del Pliego.

En este sentido, la renta máxima se acomodará, en cada momento, a la normativa de aplicación.

11.2. El Contratista mantendrá informada a la Comisión Ejecutiva de HMB de cualquier cambio que se produzca en la renta.

b) Inquilinos

11.3. La selección de los inquilinos se realizará de conformidad con las instrucciones impartidas por HMB.

11.4. Sin perjuicio de lo anterior, para optar al alquiler de uno de los inmuebles, el potencial inquilino deberá (i) cumplir los condicionantes previstos para acceder a una vivienda de alquiler protegido; y (ii) estar apuntado en las listas públicas específicas a partir de las cuales podrá acceder a una vivienda de estas características. (iii) en su caso, cumplir las condiciones exigidas para el acceso a viviendas dotacionales.

11.5. En el supuesto de que los inquilinos no puedan hacer frente a las cuotas mensuales establecidas, se aplicarán las previsiones vigentes en Cataluña en cada momento en materia de arrendamientos urbanos, actualmente la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, así como las demás normas vigentes en materia de prevención de la exclusión residencial para personas vulnerables, sin perjuicio del otorgamiento, cuando proceda, de prestaciones sociales de carácter económico por parte de los ayuntamientos donde se ubique la vivienda.

c) Fianza

11.6. El Contratista solicitará en nombre de HMB, y recibirá del arrendatario al inicio del período de arrendamiento, la cantidad que se prevea en la normativa de aplicación en concepto de fianza para responder de los daños que se puedan ocasionar al inmueble y a su equipamiento. De no regularse el importe de la fianza en la normativa vigente, esta será de un (1) mes de alquiler, y el Contratista deberá depositarla en el *Institut Català del Sòl*.

11.7. El Contratista devolverá el saldo de la fianza en el plazo máximo de un (1) mes desde la entrega de llaves por parte del inquilino.

12. Régimen de responsabilidad

12.1. El Contratista deberá cumplir las obligaciones asumidas en virtud del Contrato con arreglo a los estándares de diligencia y profesionalidad exigibles a un profesional especializado en la prestación de los Servicios.

12.2. El Contratista responderá de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a terceros como consecuencia de su actuación negligente fuera de los límites de los mandatos que HMB otorgue a su favor.

13. Clasificación de las infracciones

13.1. Con carácter general constituyen infracciones muy graves del contratista:

- a) La falsedad en la declaración de la empresa contratista de no tener ninguna relación financiera o económica en un paraíso fiscal o de que esta relación es legal.
- b) Desobedecer las instrucciones y órdenes dictadas por HMB.
- c) El incumplimiento muy grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- d) La demora en el cumplimiento de los plazos previstos en la oferta del adjudicatario.
- e) Interrumpir de forma total o parcial (durante más de un (1) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- f) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- g) La comisión de cualquier infracción tipificada como muy grave en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, en adelante, Ley de Urbanismo) o disposición que lo sustituya.
- h) No efectuar las aportaciones en el plazo indicado en la oferta que resulte adjudicataria.
- i) El falseamiento de la información facilitada a HMB.
- j) El incumplimiento del deber de información previsto en las cláusulas 9.c) y 10.b) del contrato para la gestión del parque de viviendas de alquiler (**Anexo V** del Pliego) y del contrato para la gestión de la construcción y promoción de los suelos de HMB (**Anexo IV** del Pliego). Y del deber de información relativo a la gestión administrativa, contable y fiscal de la sociedad.
- k) Incurrir en cinco (5) infracciones graves en el plazo de un año.

13.2. Con carácter general constituyen infracciones graves del contratista:

- a) El incumplimiento grave de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (entre quince (15) días y un (1) mes) el servicio de gestión sin causa justificada.
- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como grave en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

e) Incurrir en cinco (5) infracciones leves en el plazo de un año.

13.3. Con carácter general, constituyen infracciones leves del contratista:

- a) El incumplimiento leve de las obligaciones de tipo fiscal, laboral y de Seguridad Social que se deriven por la ejecución del Contrato.
- b) Interrumpir de forma parcial (menos de quince (15)) días el servicio de gestión sin causa justificada.
- c) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de la vivienda o disposición que la sustituya.
- d) La comisión de cualquier infracción tipificada como leve en la Ley de Urbanismo o disposición que la sustituya.

14. Penalidades asociadas a las infracciones

14.1. Las infracciones leves serán penalizadas con una multa de hasta 10.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

14.2. Las infracciones graves serán penalizadas con una multa de hasta 100.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

14.3. Las infracciones muy graves serán penalizadas con una multa de hasta 200.000 € como fondos destinados a la mitigación de daños.

14.4. En la imposición de sanciones, el órgano de contratación deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del incumplimiento y la penalidad aplicada. Se considerarán especialmente los siguientes criterios de graduación:

- a) La existencia de intencionalidad.
- b) La naturaleza de los perjuicios causados.
- c) El número de usuarios afectados por el incumplimiento, tanto de forma directa como indirecta.
- d) La persistencia en la conducta infractora de las obligaciones contractuales.

14.5. El producto derivado de la imposición de penalidades en ningún caso dará derecho a dividendos para el socio privado.

15. Procedimiento de imposición de penalidades

15.1. El procedimiento de imposición de penalidades se iniciará de oficio por parte de HMB, por iniciativa propia, o como consecuencia de una denuncia formulada por cualquier persona que conozca los hechos constitutivos de infracción.

15.2. La incoación del expediente será acordada por el órgano competente de HMB, y se notificará al adjudicatario, que podrá formular las alegaciones que considere conveniente, la iniciación del expediente de imposición de penalidades.

15.3. Seguidamente, el Consejo de Administración adoptará el acuerdo correspondiente y, en su caso, fijará el plazo para dar cumplimiento a la penalidad impuesta.

16. Resolución del Contrato

El Contrato quedará resuelto en cualquier momento en los siguientes supuestos:

- a) La muerte o incapacidad sobrevenida del contratista individual o la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad contratista.
- b) El mutuo acuerdo entre los socios de HMB.
- c) La realización de alguna conducta que pueda considerarse como infracción muy grave, de acuerdo con la cláusula trigésima novena del Pliego i decimotercera de este Contrato.
- d) La imposibilidad o la excesiva onerosidad del cumplimiento del objeto social de HMB debido a la falta de obtención de recursos financieros ajenos, en condiciones que permitan la viabilidad del Proyecto, sin que exista derecho a ningún tipo de indemnización o compensación.
- e) La incursión de la empresa contratista durante la ejecución del contrato en causa legal de prohibición de contratar.
- f) La falta de reposición de la garantía definitiva, según lo previsto en la cláusula trigésima cuarta del Pliego.
- g) La cesión y/o subcontratación contraviniendo lo previsto en la cláusula cuadragésima quinta del Pliego o 17 de este Contrato.
- h) La resolución del contrato firmado entre HMB y el Contratista de conformidad con la cláusula cuadragésima sexta del Pliego, sin perjuicio de la posibilidad de reclamación de los daños y perjuicios producidos como consecuencia de incumplimiento de alguna de las partes, de conformidad con la legislación aplicable.

17. Cesión y subcontratación

17.1. El Contratista no podrá ceder el contrato hasta que hayan transcurrido, al menos, cinco (5) años desde su firma o plazo superior de permanencia en la sociedad que haya ofrecido el adjudicatario. Dicha cesión deberá ser autorizada expresamente por escrito por HMB.

17.2. Se entenderá que se ha producido una cesión del Contrato en el supuesto de que haya cualquier cambio (directo o indirecto) en la composición accionarial de socios del capital social del Contratista.

17.3. El Contratista podrá subcontratar con terceros sin autorización por parte de HMB prestaciones accesorias, tales como servicios jurídicos, asistencia técnica especializada en temas puntuales, vigilancia, que sean necesarios para la buena ejecución del Contrato. Esta subcontratación deberá ser comunicada a HMB. Cualquier otra subcontratación deberá someterse a la autorización de HMB.

17.4. En caso de que el contratista, colaborador o tercero propuesto pertenezca al mismo grupo de empresas que el Contratista, sea una empresa vinculada al Contratista o exista algún riesgo de conflicto de intereses, el Contratista, en el momento de hacer la propuesta de contratación a HMB, deberá poner en pleno conocimiento de HMB la situación de pertenencia al mismo grupo, de vinculación o de riesgo de conflicto de intereses, garantizando que HMB pueda autorizar o no la subcontratación tras haber valorado adecuadamente la concurrencia de estas circunstancias.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

17.5. El Contratista responderá solidariamente de las actuaciones realizadas por el subcontratista.

17.6. En el cumplimiento del Contrato, el Contratista deberá seleccionar siempre los contratistas u otros colaboradores o terceros que ofrezcan las prestaciones y servicios en los términos y condiciones más ventajosos para los intereses de HMB y, en todo caso, ajustados a condiciones de mercado. En este sentido, HMB podrá exigir la acreditación de que el subcontratista reúne la solvencia técnica y profesional requerida para llevar a cabo la prestación de los Servicios que se pretendan subcontratar.

18. Integridad del Contrato

18.1. El Contrato, el Pliego y sus documentos anexos, constituyen la completa voluntad de las Partes en relación con los Servicios y demás derechos y obligaciones.

18.2. El Contrato, el Pliego y sus documentos anexos, constituyen el acuerdo íntegro de las Partes respecto a las materias cubiertas, por lo que sustituyen y dejan sin efecto cualesquiera otros acuerdos, pactos o declaraciones, verbales o escritos, que las Partes hubieran suscrito con anterioridad a este y que versen sobre los mismos términos.

18.3. Ninguna exposición o información verbal de cualesquiera de las Partes alterará el significado de la interpretación del Contrato. Ninguna enmienda, cambio o añadido será efectivo ni obligatorio para las Partes, a menos que figure por escrito y haya sido suscrito para ambas Partes.

19. Prohibición de compensación

Salvo lo establecido en la cláusula sexta, todos los pagos que deban efectuarse en virtud del Contrato se calcularán sin hacer referencia a ningún derecho de compensación que pueda haber entre las Partes, siendo, por tanto, los pagos efectuados de forma libre y limpia de cualquier deducción a la que puedan tener derecho como consecuencia de la aplicación del derecho de compensación.

20. Días hábiles

20.1. Salvo indicación contraria en este Contrato, cualquier pago que deba efectuarse un día que no sea un día hábil se realizará el siguiente día laborable en el mismo mes natural (si lo hay), o el día hábil precedente (si no lo hay).

20.2. Cualquier referencia a «días» se refiere a días naturales, mientras que cualquier referencia a «días hábiles» se refiere a los días hábiles de la ciudad de Barcelona.

21. Gastos

Salvo indicación contraria en este Contrato, cada Parte soportará los gastos incurridos por cada una de estas en la preparación y negociación del Contrato.

22. Notificaciones

22.1. Todas las notificaciones, requerimientos, peticiones y otras comunicaciones que deban efectuarse entre las Partes en relación con el Contrato se realizarán por escrito, y se entenderá que han sido debidamente realizadas cuando hayan sido entregadas:

- a) Por carta certificada con acuse de recibo por la otra Parte;
- b) Por conducto notarial;

- c) Por burofax; o
- d) Mediante correspondencia postal o correo electrónico, o por cualquier otro medio, siempre y cuando, en todos los casos, el destinatario en cuestión pueda acreditar su correcta recepción.

22.2. Las comunicaciones y notificaciones realizadas entre las Partes irán dirigidas a sus respectivas direcciones, a la atención de las personas que se indica a continuación:

HMB:

[Nombre de la persona]
[Dirección completa]
[Teléfono]
[Email]
[Burofax]

Contratista

[Nombre de la persona]
[Dirección completa]
[Teléfono]
[Email]
[Burofax]

22.3. Las Partes se obligan a notificar a la otra cualquier cambio en su dirección o detalles de contacto (nombre de la persona, teléfono, e-mail y burofax). Cualquier cambio será efectivo en el plazo de cinco (5) días hábiles desde la recepción de la notificación, a menos que la notificación especifique una fecha diferente en la que estos cambios deberán surtir efectos.

22.4. Salvo que se establezca lo contrario, o que las Partes hayan acordado expresamente lo contrario, o en caso de ser obligatorio por la normativa de aplicación a las Partes y el Contrato, cualquier notificación, solicitud, declaración, instrumento, certificado o cualquier otra comunicación dada, remitida o hecha por cualquier Parte a la otra en relación con el Contrato, deberá hacerse en catalán o castellano.

23. Nulidad parcial

La nulidad de cualesquiera cláusulas del Contrato no implicará la nulidad del resto de cláusulas, si bien las Partes deberán acordar de buena fe una nueva cláusula que sustituya la anulada pero que recoja, en la medida de lo posible, el espíritu y la finalidad de la cláusula declarada nula.

24. Renuncia

24.1. La Parte a favor de la cual deba cumplirse una determinada obligación podrá renunciar a exigir su cumplimiento siempre que esta renuncia se realice por escrito. Ninguna renuncia a exigir el cumplimiento de cualesquiera obligaciones será interpretada como una renuncia continuada a tales obligaciones, o a otras obligaciones del Contrato.

24.2. La renuncia en cualquier momento por cualquiera de las Partes a requerir el cumplimiento de una obligación prevista en el Contrato no afectará de forma alguna su derecho a requerir este cumplimiento en cualquier momento posterior.

25. Modificación

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

El Contrato no podrá ser modificado, corregido y no podrá renunciarse a ninguna de sus disposiciones, a menos que esta modificación, corrección o renuncia se realice por escrito y sea firmada por todas las Partes.

26. Confidencialidad

26.1. Las Partes acuerdan mantener el carácter confidencial del Contrato antes y después de su resolución, y que no revelarán a ninguna persona (física o jurídica), información alguna en relación con el negocio, las finanzas u otras materias confidenciales de HMB o del Contratista (según proceda), que pudieran haber obtenido como consecuencia de la ejecución del Contrato.

26.2. Las Partes harán todos los esfuerzos razonables para prevenir cualquier divulgación a la que se refiere el apartado anterior. Sin embargo, lo que se establece en el apartado anterior no será de aplicación en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la divulgación de información confidencial sea necesaria para cumplir con cualquier ley, resolución judicial o normativa legal aplicable;
- b) Cuando la información confidencial sea notoria o generalmente conocida por el público, o cuando pueda demostrarse que esta información confidencial había sido revelada públicamente sin infringir esta cláusula; o
- c) En el caso de que cualquiera de las Partes tuviera que divulgar la información confidencial para ejercer sus derechos o cumplir sus obligaciones en virtud o en relación con el Contrato.

26.3. Sin perjuicio de lo anterior, las Partes podrán divulgar la información confidencial a sus empleados, ejecutivos, agentes, gestores de datos o asesores, así como a sus asesores profesionales y auditores, en la medida que están sujetos a funciones profesionales de confidencialidad equivalentes a las establecidas en esta cláusula.

Además, las Partes podrán revelar cualquiera de los términos del Contrato a cualquiera de sus accionistas, socios o inversores directos o indirectos o inversores, socios o inversores de cualquiera de las entidades del grupo al que pertenecen las Partes.

27. Tratamiento de datos de carácter personal

27.1. HMB (como responsable) declara haber obtenido legalmente los datos personales (en adelante, Datos Personales), y autoriza al Contratista (como encargado) para que pueda acceder y procesar dichos Datos Personales en nombre de HMB con el único propósito de realizar los Servicios.

27.2. En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, Reglamento) así como en cumplimiento de cualquier ley nacional que resulte de aplicación, HMB y el Contratista serán responsables de dar cumplimiento a las obligaciones que les correspondan en materia de protección de datos durante la ejecución del Contrato. Los datos de los firmantes serán objeto de tratamiento de cada una de las Partes con el fin de mantener y gestionar la relación contractual descrita en el Contrato.

Sin embargo, el Encargado llevará a cabo el/los tratamiento/s de datos de carácter personal que resulte/n necesario/s para la prestación del servicio contratado por el Responsable, de conformidad con lo dispuesto en el art. 28 del Reglamento, y la normativa adicional en materia de protección de

datos que sea de aplicación.

27.3. Las condiciones bajo las cuales el Contratista se obliga a llevar a término el/los tratamiento/s de datos de carácter personal por cuenta HMB son las siguientes:

- a) El Contratista tratará los Datos Personales siguiendo, únicamente, instrucciones documentadas de HMB, incluso con respecto a las transferencias de datos personales a un país tercero o a una organización internacional, salvo que esté obligado, en virtud del derecho de la Unión Europea o de los Estados miembros, que se aplique al Contratista.

En tal caso, el Contratista informará a HMB de esta exigencia legal previa al tratamiento, excepto que tal Derecho lo prohíba por razones importantes de derecho público.

- b) El Contratista garantizará que las personas autorizadas para tratar Datos Personales se hayan comprometido a respetar la confidencialidad, o estén sujetas a una obligación de confidencialidad de naturaleza estatutaria.
- c) El Contratista tomará todas las medidas técnicas y organizativas necesarias de conformidad con el art. 32 del Reglamento.
- d) El Contratista no recurrirá a ningún otro encargado sin la autorización previa y por escrito, específica o general, de HMB. En este último caso, el Contratista informará a HMB de cualquier cambio previsto en la incorporación o sustitución de otros encargados, dando así al responsable la oportunidad de oponerse a los cambios mencionados.

Cuando el Contratista recurra a otro encargado para llevar a cabo actividades de tratamiento por cuenta de HMB, se impondrán al otro encargado, mediante un contrato o cualquier otro acto jurídico establecido de conformidad con el Derecho de la Unión Europea y/o de la normativa nacional aplicable, las mismas obligaciones de protección de datos que las estipuladas en el Contrato, en particular, la prestación de garantías suficientes de aplicación de medidas técnicas y organizativas apropiadas de tal modo que el tratamiento sea conforme con las disposiciones del Reglamento.

Si este otro encargado incumple sus obligaciones de protección de datos, el Contratista seguirá siendo plenamente responsable ante HMB por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones del otro encargado.

- e) El Contratista asistirá a HMB, teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento, a través de medidas técnicas y organizativas apropiadas, siempre que sea posible, para que este pueda cumplir con su obligación de responder a las solicitudes que tengan por objeto el ejercicio de los derechos de los interesados (acceso, rectificación, supresión, oposición, portabilidad, limitación del tratamiento, y derecho a no ser objetos de decisiones individuales automatizadas, incluida la elaboración de perfiles).
- f) El Contratista ayudará a HMB y colaborará con él para garantizar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en los arts. 32 a 36 del Reglamento (seguridad del tratamiento, notificación de violaciones de seguridad de los datos personal a la autoridad de control y, en su caso, a los interesados, evaluaciones de impacto relativas a la protección de datos), teniendo en cuenta la naturaleza del tratamiento y la información a disposición del Contratista.
- g) El Contratista se compromete a suprimir o devolver, a elección de HMB, todos los Datos Personales al finalizar la prestación de los servicios de tratamiento, y suprimirá las copias existentes a menos que se requiera la conservación de los Datos Personales en virtud del Derecho de la Unión Europea o de la normativa nacional aplicable.
- h) El Contratista pondrá a disposición de HMB toda la información necesaria para demostrar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato, así como para permitir y contribuir a la realización de auditorías incluidas inspecciones, por parte del Responsable o de cualquier otro auditor autorizado por HMB.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

A estos efectos, la adhesión del Contratista a un código de conducta aprobado a tenor del art. 40 del Reglamento o a un mecanismo de certificación aprobado a tenor del art. 42 del Reglamento podrá utilizarse como elemento para demostrar la existencia de garantías suficientes, en especial, en lo que respecta a la aplicación de medidas técnicas y organizativas apropiadas.

- i) El Contratista informará inmediatamente a HMB si, en su opinión, una instrucción infringe el Reglamento u otras disposiciones del ordenamiento jurídico nacional en materia de protección de datos aplicable.

27.4. En caso de que el Contratista infrinja el Reglamento o cualquier otra normativa nacional aplicable al determinar los fines y medios de los tratamientos que lleve a cabo bajo su responsabilidad, será considerado, a todos los efectos, responsable del tratamiento respecto de dicho tratamiento.

28. Obligaciones poscontractuales del Contratista

Una vez resuelto el Contrato por el motivo que fuere, o una vez finalizada su vigencia:

- a) El Contratista no tendrá derecho a ninguna Contraprestación (otras que las devengadas con anterioridad a la resolución).
- b) El Contratista se obligará a transferir inmediatamente (a petición de HMB, y a favor de este) cualquier cobro o cantidades dinerarias que tenga en su posesión en nombre de HMB en el marco de la prestación de los Servicios.
- c) Se revocarán todos los poderes otorgados a favor del Contratista en virtud del Contrato, que perderán cualquier efecto. En este sentido, el Contratista se obliga a no hacer uso de estos poderes aunque la revocación no haya sido inscrita en el Registro Mercantil.
- d) El Contratista devolverá y/o destruirá, en su caso, cualquier información, documentos y cualesquiera materiales relativos a la Cartera de inmuebles o HMB que pueda tener en su posesión (tanto en soporte físico como informático).

29. Legislación aplicable y jurisdicción

29.1. El Contrato y todas las cuestiones derivadas o relacionadas con este se registrarán por las leyes españolas.

29.2. Las Partes, con expresa renuncia a su propio fuero, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona para la resolución de cualesquiera litigios, discrepancias, cuestiones o reclamaciones que resulten de la ejecución o interpretación del Contrato o relacionados con él, directa o indirectamente.

Las Partes firman el Contrato por duplicado y a un solo efecto en la fecha indicada en el encabezamiento.

HABITATGE METRÒPOLIS

BARCELONA, S.A.,

representada por [*]

[*],

representada por [*]

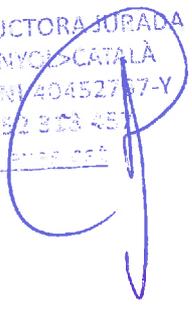
ANNA ARNALL DUCH - TRADUCCIONA JURADA
CATALAN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DM 40452797-Y
Araí, 1 BARCELONA - 670 318 457
anna@traduccionsarnall.cat

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÀN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 934 / DNI 40452797-Y
Araó, 1 BARCELONA - 652 3 18 45
anna@traduccionsana.cat

ANEXO VI
PACTO DE ACCIONISTAS

ANNA ARNAU DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALAN<ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 40452737-Y
Araó, 1 BARCELONA - 082 803 45
anna@traduccionjurada.cat



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, SOCIETAT ANÒNIMA

PACTO DE ACCIONISTAS

En Barcelona, [*] de [*] de 2019

COMPARECEN

Por una parta,

El/La señor/a [*], con DNI [*], domiciliado en [*], en nombre y representación del ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA, [*] (en adelante, AMB).

Por otra parte,

El/La señor/a [*], con DNI [*], domiciliado en [*], en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, [*] (en adelante, Ayuntamiento), y

Por otra parte,

El/La señor/a [*], con DNI [*], domiciliado en [*], en nombre y representación de la compañía mercantil, [*] (en adelante, Accionista Privado).

Todos ellos se denominarán conjuntamente las «Partes» o los «Accionistas»; AMB y el Ayuntamiento se denominarán conjuntamente los «Accionistas Públicos» o los «Accionistas de Clase A»; y el Accionista Privado será también denominado el «Accionista de Clase B».

MANIFIESTAN

- I. Que actualmente los Accionistas Públicos son titulares de la totalidad del capital social de la compañía mercantil HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, SOCIETAT ANÒNIMA (en adelante, HMB o la Sociedad), constituida en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart en fecha 19 de marzo de 2018, bajo el número 645 de su protocolo.
- II. Que el Accionista Privado ha sido adjudicatario de la licitación objeto del Pliego de Condiciones para la selección de un socio privado para transformar HMB en una sociedad de economía mixta (en adelante, Pliego).
- III. Que, en cumplimiento de la resolución de adjudicación y en los términos establecidos en el Pliego, se ha suscrito a día de hoy en unidad de acto, entre la Sociedad, por una parte, y el Accionista Privado, por la otra, el contrato [*] (en adelante, Contrato).
- IV. Que el Accionista Privado, de conformidad con el Pliego y el Contrato, tiene la obligación de suscribir un pacto de accionistas con los Accionistas Públicos de conformidad con los términos establecidos en el Pliego.
- V. Que, por su parte, los Accionistas Públicos están también obligados a la suscripción de un pacto de accionistas con el Accionista Privado de conformidad con los mismos términos y condiciones.
- VI. Que, al amparo de todo lo expresado, reconociéndose recíprocamente la capacidad y legitimación necesarias, las Partes

ACUERDAN

Otorgar un pacto de accionistas de HMB (en adelante, **Pacto**), con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS

I. PRELIMINAR

1. Preliminar

- 1.1. **Objeto.** El Pacto tiene por propósito el establecer los derechos y obligaciones de los Accionistas como socios de la Sociedad, así como regular su organización y funcionamiento. Además, los Accionistas quedarán obligados al cumplimiento de las demás obligaciones y compromisos asumidos en relación con la Sociedad en virtud del Pliego y el Contrato, aunque no sean expresamente mencionados o reproducidos en el Pacto.
- 1.2. **Carácter esencial de las obligaciones establecidas en el Contrato.** Las Partes establecen el carácter esencial que tiene, por un cumplimiento satisfactorio del Pacto, el cumplimiento exacto, oportuno y de buena fe de todas y cada una de las obligaciones establecidas en el Contrato.
- 1.3. **Modificaciones del Pacto.** En el caso de que una de las Partes considere adecuado modificar el contenido del Pacto, será de aplicación el régimen de modificación establecido en la cláusula 14. A tal efecto, las Partes son plenamente conocedoras de la complejidad que tendrá la ejecución del Contrato y, en consecuencia, se obligan a negociar de buena fe y con lealtad para con el interés de la Sociedad las modificaciones del Pacto que sean convenientes o aconsejables en función de cómo se desarrolle dicha ejecución.

II. MODIFICACIONES ESTATUTARIAS. AUMENTOS DE CAPITAL INICIALES

2. Obligaciones de modificación estatutaria y de suscripción de los aumentos de capital iniciales de la Sociedad

- 2.1. **Modificación estatutaria.** La Junta General acordará la modificación de los Estatutos Sociales vigentes con el fin de que, una vez ejecutadas todas y cada una de las actuaciones expresadas a continuación, queden redactados en los términos del Anexo (Anexo II del Pliego) que se incluye en el Pacto (en adelante, Nuevos Estatutos Sociales), aprobando finalmente un texto refundido.

Las Partes, haciendo uso de todos los derechos de voto de que sean titulares en cada momento, se obligan a votar favorablemente en la Junta General la modificación de los Estatutos Sociales (incluidos los aumentos de capital), y a realizar cuantas actuaciones complementarias o consecutivas sean necesarias o convenientes para alcanzar el objetivo consistente en que la Sociedad y las Partes queden sujetas a los Nuevos Estatutos Sociales.

A tal efecto, el otorgamiento del Pacto y la suscripción de los aumentos de capital suponen la más válida y eficaz aceptación a todos efectos de los Nuevos Estatutos Sociales.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- 2.2. **Creación de la Clase A.** En el marco de la modificación estatutaria referida previamente, en virtud de acuerdo de la Junta General, las actuales acciones de los Accionistas Públicos serán transformadas en acciones de una nueva clase A (en adelante, Clase A) numeradas correlativamente del número uno (1) al número sesenta (60). El régimen de las acciones de Clase A será el establecido en los Nuevos Estatutos Sociales.
- 2.3. **Creación de la Clase B.** La Junta General, de manera simultánea, acordará la emisión de una nueva clase B de acciones (en adelante, Clase B) integrada por doce mil (12.000) acciones nominativas de valor nominal de mil euros (1.000 €) cada una de ellas y numeradas correlativamente del número doce mil uno (12.001) al número veinticuatro mil (24.000). El régimen de las acciones de Clase B será el establecido en los Nuevos Estatutos Sociales.
- 2.4. **Aumento de capital de la Clase A.** También de manera simultánea, en virtud de acuerdo de la Junta General, se acordará la emisión de once mil novecientos cuarenta (11.940) nuevas acciones nominativas de la Clase A numeradas correlativamente del número sesenta y uno (61) al número doce mil (12.000), cada una de un valor nominal de mil euros (1.000 €).
- 2.5. **Suscripción y desembolso de las acciones de Clase B.** De acuerdo con la oferta presentada en el marco del Pliego (en adelante, Oferta) y el Contrato, el Accionista Privado deberá suscribir la totalidad de las doce mil (12.000) nuevas acciones de Clase B emitidas, desembolsando, por tanto, el importe de doce millones de euros (12.000.000 €) en concepto de nominal, sin prima. Así lo establecerá la Junta General cuando acuerde el aumento de capital. El desembolso será siempre mediante aportaciones dinerarias.
- 2.6. **Suscripción y desembolso de las nuevas acciones de Clase A.** De acuerdo con la Oferta y el Contrato, respecto de las once mil novecientos cuarenta (11.940) nuevas acciones de la Clase A emitidas, por una parte, AMB suscribirá cinco mil novecientos setenta (5.970) de ellas y, por la otra, el Ayuntamiento suscribirá otras cinco mil novecientos setenta (5.970). En consecuencia, AMB y el Ayuntamiento deberán desembolsar, cada uno de ellos, el importe total de cinco millones novecientos setenta mil euros (5.970.000 €) en concepto de nominal, sin prima. Así lo establecerá la Junta General cuando acuerde el aumento de capital.
- 2.7. **Sucesivos aumentos de capital de la Clase B.** Los sucesivos aumentos de capital de la Clase B serán siempre mediante aportaciones dinerarias.

III. RÉGIMEN DE LAS ACCIONES

3. Transmisión de las acciones de Clase A

- 3.1. **Titularidad de las acciones de Clase A.** Las acciones de Clase A solo podrán pertenecer, por cualquier título, a los siguientes organismos y entidades:
 - i) AMB.
 - ii) El Ayuntamiento.
 - iii) Las entidades u organismos íntegramente participados por la AMB.
 - iv) Las entidades u organismos íntegramente participados por el Ayuntamiento.

- v) Los ayuntamientos del ámbito territorial de actuación de la AMB, tal como estos se delimitan en el art. 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, de la AMB, o disposición posterior que modifique su ámbito.
- vi) Las entidades u organismos íntegramente participados por los ayuntamientos del ámbito territorial de actuación de la AMB, tal como se delimitan en el art. 2 de la Ley 31/2010, de 3 de agosto, de la AMB, o disposición posterior que modifique su ámbito, siempre que el respectivo ayuntamiento sea titular de acciones de Clase A.

3.2. Transmisiones voluntarias. La transmisión de acciones de Clase A realizadas entre cualquiera de las entidades y organismos expresados en el apartado precedente será libre, siempre y cuando tengan al menos una solvencia financiera comparable a la del Ayuntamiento o de la AMB.

La transmisión, en su caso, se efectuará en los términos previstos en la normativa reguladora del patrimonio de los entes locales.

En ningún caso las acciones de Clase A serán transmisibles a título voluntario al Accionista Privado o a cualquier persona física o jurídica distinta de las expresamente indicadas en la cláusula 3.1.

La transmisión voluntaria de acciones de Clase A en ningún caso podrá suponer la ruptura de la paridad entre la cifra del capital social correspondiente a la Clase A y la correspondiente a la Clase B.

Los Accionistas Públicos se obligan para con el Accionista Privado a no transmitir de manera voluntaria las acciones de Clase A de las que son titulares en razón de la fundación de la Sociedad y de la suscripción del aumento de capital referido en la cláusula 2.4. Igualmente se obligan para con el Accionista Privado a que la entrada de ulteriores Accionistas Públicos en el capital de la Sociedad respete siempre los siguientes criterios:

- 3.2.1.** Se lleve a cabo mediante sucesivos aumentos de capital de la Clase A aprobados por la Junta General.
- 3.2.2.** Los ulteriores Accionistas Públicos deberán tener las condiciones de solvencia y capacidad necesarias para hacerse cargo de las obligaciones y compromisos propios de los Accionistas Públicos.
- 3.2.3.** La entrada de ulteriores Accionistas Públicos nunca determinará que los actuales Accionistas Públicos sean titulares de menos de un cincuenta y uno por ciento (51 %) de las acciones de Clase A.

3.3. Transmisiones forzosas. En caso de producirse una transmisión forzosa de acciones de Clase A de conformidad con el art. 125 de la Ley de sociedades de capital, las Partes se obligan a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para garantizar que las acciones ejecutadas sean adquiridas por alguna persona o entidad de las indicadas en la cláusula 3.1.

Sin embargo, en caso de producirse una transmisión forzosa de acciones de Clase A en favor de una persona o entidad diferente que, de conformidad con los Nuevos Estatutos Sociales, determine su transformación automática en acciones de Clase B, las Partes quedan obligadas a adoptar los acuerdos y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

convenientes con el fin de restablecer de manera inmediata la paridad entre los derechos de voto de los Accionistas Públicos, por una parte, y los del Accionista Privado, por la otra.

4. Transmisión de las acciones de Clase B

- 4.1. Titularidad de las acciones de Clase B.** Las acciones de Clase B solo podrán pertenecer a sociedades de capital que cumplan los requisitos de objeto social y solvencia técnica y financiera especificados en el art. 9.b).2 de los Nuevos Estatutos Sociales.
- 4.2. Transmisión voluntaria de las acciones de Clase B.** La transmisión voluntaria de las acciones de Clase B (incluidas las transmisiones debidas a modificaciones estructurales de cualquier especie que tengan como consecuencia jurídica un cambio de la titularidad de las acciones de Clase B) estará sometida a la autorización previa de la Sociedad.

El otorgamiento de esta autorización es competencia de la Junta General y en la adopción del correspondiente acuerdo, de conformidad con el art. 190.1a) de la Ley de sociedades de capital, el Accionista titular de las acciones que se pretendan transmitir no podrá ejercer el derecho de voto. A estos efectos, las acciones que se quieran transmitir se deducirán del capital social para la determinación de los cuórum de constitución y de la mayoría de votos necesarios para la adopción de los correspondientes acuerdos.

- 4.3. Transmisión total.** El Accionista Privado obliga a que toda solicitud de autorización para transmitir las acciones de Clase B tenga por objeto necesariamente la totalidad de las acciones de Clase B existentes en el momento de presentar la solicitud.
- 4.4. Condiciones del adquirente.** El adquirente de las acciones de Clase B deberá ser necesariamente una persona jurídica cuyo objeto deberá estar integrado por actividades análogas a las que integran el objeto social del Accionista que pretende transmitir las acciones, y deberá disfrutar de una solvencia técnica y financiera similar a las de este de conformidad con el Pliego y con lo establecido en el art. 9.b).2 de los Nuevos Estatutos Sociales.

En consecuencia, la Sociedad no reconocerá como Accionista a ningún adquirente de acciones de Clase B en el cual no concurren los requisitos referidos en materia de objeto social y de solvencia técnica y financiera, con independencia de que la adquisición sea a título singular o universal, o tenga carácter voluntario o forzoso.

- 4.5. Comunicación al Consejo de Administración.** Para la transmisión de acciones de Clase B, el Accionista que quiera transmitir las acciones comunicará su propósito al Consejo de Administración de la Sociedad, quien es el potencial adquirente, los datos que acrediten el cumplimiento de los requisitos indicados en el párrafo anterior, el precio de la transmisión, el plazo de pago y, en su caso, las garantías otorgadas, así como las demás características de la operación. La comunicación deberá incluir en todo caso una oferta irrevocable de compra de la totalidad de las acciones de Clase B suscrita por el potencial adquirente y un compromiso formal de adhesión al Pacto y al Contrato en caso de adquisición.
- 4.6. Convocatoria de la Junta General de Accionistas.** El Consejo de Administración convocará la Junta General en el plazo máximo de cinco (5) días hábiles para que se pronuncie sobre el otorgamiento de la autorización.

- 4.7. Vigencia de la autorización.** La vigencia de la autorización será de dos (2) meses desde su otorgamiento.
- 4.8. Denegación de la autorización.** La Sociedad, mediante acuerdo de la Junta General, denegará la autorización necesaria en los siguientes casos:
- 4.8.1.** Cuando el adquirente potencial no reúna los requisitos antes indicados en la cláusula 4.4 del Pacto.
- 4.8.2.** Cuando, a pesar de que el potencial adquirente indicado por el Accionista Privado reúna los requisitos indicados, la Sociedad considere más conveniente abrir un procedimiento mercantil de selección de un adquirente alternativo que garantice la publicidad y concurrencia adecuadas.
- La Junta General, mediante la oportuna delegación, encargará este procedimiento mercantil de selección del adquirente para que lo lleve a cabo el Consejo de Administración de la Sociedad.
- En todo caso, el Accionista Privado titular de las acciones que pretende transmitir no podrá participar ni directa ni indirectamente en el procedimiento de selección de un adquirente alternativo. En cambio, podrá participar como licitador el potencial adquirente indicado por el Accionista Privado que pretenda transmitir las acciones.
- El precio de venta de las acciones en este procedimiento y todas las características de la transmisión serán, como mínimo, los indicados en la comunicación inicial al Consejo de Administración efectuada por el Accionista Privado que quiere transmitir.
- La participación en el procedimiento de selección del adquirente alternativo exigirá la aceptación expresa de la obligación de comprar si el participante es seleccionado, así como de adherirse al Pacto en caso de adquisición.
- La duración de este procedimiento de selección, desde la fecha de la comunicación al Consejo de Administración hasta su conclusión en que el Consejo de Administración autoriza la adquisición al adquirente seleccionado, no podrá ser superior a (4) cuatro meses.
- 4.8.3.** En cualquier caso, la comunicación inicial al Consejo de Administración se considerará como una oferta irrevocable de venta de las acciones, sea al potencial adquirente indicado inicialmente, sea al adquirente que resulte seleccionado de acuerdo con el procedimiento de selección del adquirente alternativo.
- 4.9. Régimen especial de las transmisiones intragrupo.** En el caso de transmisión de las acciones de Clase B a sociedades pertenecientes al mismo grupo de sociedades que el Accionista Privado, la Junta General solo podrá denegar la autorización en el supuesto establecido en la cláusula 4.8.1. Será de aplicación el concepto de grupo establecido en el art. 42 del Código de Comercio.
- 4.10. Vigencia del régimen establecido en los números 4.2 a 4.9 de esta cláusula.** El régimen establecido en los números 4.2 a 4.9 de esta cláusula no será aplicable durante los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto, durante los cuales será de aplicación lo dispuesto en la cláusula 5 del Pacto.

[N.B: EL PLAZO DE CINCO AÑOS PODRÁ SER SUPERIOR EN FUNCIÓN DE LA OFERTA DEL LICITADOR QUE RESULTE ADJUDICATARIO]

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- 4.11. Transmisiones forzosas.** De producirse la adquisición de las acciones de Clase B como consecuencia de un procedimiento judicial o administrativo de ejecución forzosa, será de aplicación el art. 125 de la Ley de sociedades de capital y, por lo tanto, la Sociedad solo podrá impedir la inscripción de la transmisión de las acciones en el libro-registro de acciones nominativas y, por tanto, no considerar como socio a un adquirente que cumpla los requisitos expresados en el art. 9.b).2 de los Nuevos Estatutos Sociales, si presenta al adquirente otro adquirente, que también cumpla los mismos requisitos, seleccionado mediante el procedimiento mercantil de selección regulado en la cláusula 4.8.2 anterior.

La aplicación de este procedimiento deberá garantizar que la adquisición se realice por el valor razonable de conformidad con el art. 124.2 de la Ley de sociedades de capital.

Esta regla en materia de transmisiones forzosas será de aplicación desde la entrada en vigor del Pacto en los términos de los apartados 4.2 a 4.9 y, por tanto, aunque no se hayan cumplido todavía los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto.

- 4.12. Transmisiones indirectas de las acciones de Clase B. Compromiso del Accionista Privado.** El Accionista Privado queda obligado, en unidad de acto en la firma del Pacto, a introducir en sus estatutos sociales, e inscribirlas en el Registro Mercantil, las correspondientes cláusulas que garanticen que cualquier transmisión de acciones o participaciones representativas del capital social del Accionista Privado quede sometida al régimen establecido en esta cláusula 4 en tanto que se tratará de transmisiones indirectas de acciones de Clase B de la Sociedad.

Esta regla en materia de transmisiones indirectas será de aplicación desde la entrada en vigor del Pacto en los términos de los apartados 4.2 a 4.9 y, por tanto, aunque no se hayan cumplido todavía los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto.

5. Intransmisibilidad de las acciones de Clase B durante los primeros cinco años de vigencia del Pacto

- 5.1. Régimen de intransmisibilidad.** Durante los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto, las acciones de Clase B serán intransmisibles por cualquier título voluntario (incluidas las transmisiones debidas a modificaciones estructurales de cualquier especie que tengan como consecuencia jurídica un cambio de la titularidad de las acciones de Clase B), a menos que la totalidad de los Accionistas Públicos otorguen discrecionalmente su consentimiento a la transmisión solicitada por el Accionista Privado.
- 5.2. Constitución de derecho real de prenda.** Durante los primeros (5) años de vigencia del Pacto, el Accionista Privado podrá constituir un derecho real de prenda sobre las acciones de Clase B siempre que sea necesario para atender sus compromisos de conformidad con el Pliego y el Contrato.

[N.B: EL PLAZO DE CINCO AÑOS PODRÁ SER SUPERIOR EN FUNCIÓN DE LA OFERTA DEL LICITADOR QUE RESULTE ADJUDICATARIO]

6. Desinversión del Accionista Privado

- 6.1. Decisión de desinversión.** Una vez cumplidos los primeros cinco (5) años de vigencia del Pacto, el Accionista Privado tendrá la facultad de tomar la decisión de desinversión de la Sociedad. El Accionista Privado se obliga a que, en caso de desinversión de su posición accionarial en la Sociedad, dicha desinversión se instrumente de manera preferente como una transmisión de las acciones o participaciones representativas del capital social del

Accionista Privado, evitando de ese modo la transmisión directa de las acciones de Clase B de la Sociedad.

- 6.2. Remisión al régimen de la Cláusula 4.** En cualquier caso de desinversión, sea mediante transmisión directa o indirecta de las acciones de Clase B, el Accionista Privado deberá poner en funcionamiento el mecanismo de transmisión establecido en las cláusulas 4.2 a 4.9.

[N.B: EL PLAZO DE CINCO AÑOS PODRÁ SER SUPERIOR EN FUNCIÓN DE LA OFERTA DEL LICITADOR QUE RESULTE ADJUDICATARIO]

7. Creación de acciones de Clase C sin voto

- 7.1. Consentimiento de los Accionistas Públicos y del Accionista Privado. Acciones sin voto.** Previo consentimiento por escrito de los Accionistas Públicos y del Accionista Privado, la Junta General podrá acordar la creación de acciones de Clase C, que serán acciones sin voto.

- 7.2. Titularidad de las acciones de Clase C.** Las acciones de Clase C solo podrán pertenecer a personas físicas para permitir el acceso a pequeños inversores en la titularidad del capital de la Sociedad mediante aportaciones dinerarias.

Los Accionistas Públicos y Accionista Privado no tendrán el derecho de preferencia en el momento de acordarse su emisión.

Deberán establecerse mecanismos para garantizar que los accionistas de Clase C no puedan adquirir un porcentaje significativo dentro de la propia Clase C a fin de permitir la máxima difusión de los títulos.

- 7.3. Porcentaje máximo de acciones de Clase C.** Las acciones de Clase C podrán suponer como máximo el diez por ciento (10 %) del capital de la Sociedad.

IV. GOBIERNO CORPORATIVO

8. Junta General de Accionistas.

- 8.1.** En materia de Junta General de Accionistas, será de aplicación lo dispuesto en los arts. 15 a 20 de los Estatutos Sociales, así como la Ley de sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

En particular:

- 8.1.1.** Salvo los supuestos que requerirán el cuórum ordinario previsto en la propia Ley de sociedades de capital, la Junta General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren, presentes o representados, los accionistas titulares del setenta por ciento (70 %) del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria será válida la constitución de la Junta General cuando concurren, presentes o representados, los accionistas titulares del sesenta por ciento (60 %) del capital suscrito con derecho de voto.

- 8.1.2.** No obstante, para que la Junta General pueda adoptar válidamente acuerdos relativos a los siguientes extremos, será necesario que en primera convocatoria concurren, presentes o representados, los accionistas titulares del ochenta por ciento (80 %) del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda los accionistas que lo sean del setenta por ciento (70 %):

- i) La emisión de obligaciones, así como cualquier otra operación de endeudamiento superior a seis millones de euros (6.000.000 €).
- ii) El aumento o la reducción del capital social y cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- iii) La transformación, fusión, escisión y la cesión global del activo y el pasivo.
 - iv) La disolución de la Sociedad por mero acuerdo de la Junta General regulada en el art. 368 de la Ley de sociedades de capital.
 - v) La aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado.
- 8.1.3.** Salvo los supuestos concretos en que la adopción de acuerdos requerirá las mayorías ordinarias previstas en la propia Ley, la Junta General adoptará los acuerdos con el voto favorable de las tres cuartas partes de los votos de los accionistas presentes o representados en la reunión.

9. Consejo de Administración.

- 9.1.** En materia de Consejo de Administración será de aplicación lo dispuesto en los arts. 21 a 27 de los Estatutos Sociales, así como la Ley de sociedades de capital y demás disposiciones aplicables.

En particular:

- 9.1.1.** Habiendo sido convocados los/las Consejeros/as mediante alguna de las formas indicadas en los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros.
- 9.1.2.** No obstante, sin convocatoria previa, el Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la totalidad de sus miembros y decidan por unanimidad celebrar la sesión. Los/las Consejeros/as solo podrán hacerse representar por otro Consejero/a y la representación se conferirá por carta dirigida al/la Presidente/a.
- 9.1.3.** El/la Presidente/a no tendrá en ningún caso voto dirimente.
- 9.1.4.** Para la validez de los acuerdos del Consejo de Administración se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros que concurren al mismo.
- No obstante, será necesario el voto favorable de dos terceras partes de los miembros del Consejo de Administración para que sean válidos los acuerdos relativos a los siguientes extremos:
- i) La delegación permanente de facultades del Consejo de Administración en el Consejero/a Delegado/a y en la Comisión Ejecutiva.
 - ii) La designación del/de la Consejero/a Delegado/a y de los miembros de la Comisión Ejecutiva.
 - iii) La celebración de contratos de cualquier tipo por una cuantía igual o superior a seis millones de euros (6.000.000 €).
 - iv) La formulación de las cuentas anuales y de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre la aplicación del resultado.
 - v) La formulación de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre la modificación de los Estatutos Sociales.
 - vi) La formulación de la propuesta de acuerdo de la Junta General sobre modificaciones estructurales.

- 9.2.** **Posición común de las Partes sobre la aplicación de las disposiciones de la Ley de sociedades de capital en materia de situaciones de conflictos de interés en el Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva cuando se trate de cuestiones vinculadas con el Contrato. Situaciones en las que el/la Presidente/a del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva dispondrá de voto dirimente.** En relación con las reuniones del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva en las que se

delibere y se tomen acuerdos sobre cuestiones vinculadas con el Contrato, serán de aplicación las siguientes reglas:

- 9.2.1. Las Partes entienden que, en la medida en que todos los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva serán personas físicas, no se plantearán conflictos de interés directos dado que la contraparte del Contrato es el Accionista Privado. En cuanto a los posibles conflictos de interés indirectos, las Partes consideran que, como regla general, será de aplicación el art. 231.1 de la Ley de sociedades de capital. En consecuencia, en la medida en que no sea aplicable ninguno de los supuestos establecidos en el mencionado precepto, los miembros del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva propuestos por el Accionista Privado no estarán en situación de conflicto de interés indirecto y, por tanto, podrán participar en las deliberaciones y votaciones objeto de esta cláusula.
- 9.2.2. No obstante lo anterior, con el fin de garantizar que la Sociedad disfrute de un mecanismo efectivo de protección de su posición como parte contractual, las Partes disponen que el/la Presidente/a del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva tendrá voto dirimente en caso de empate en los supuestos en que el Consejo de Administración y/o la Comisión Ejecutiva deban tomar decisiones o adoptar acuerdos, en nombre y por cuenta de la Sociedad, sobre las siguientes materias:
- i) Modificación, resolución y extinción del Contrato.
 - ii) Imposición de las penalidades previstas en el Pliego.
 - iii) La contratación, modificación, resolución y extinción de los contratos relativos a la obra y los proyectos arquitectónicos con empresas que formen parte, de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio, del mismo grupo de empresas que el socio privado.

9.3. **Compromisos de las Partes en materia de gobierno corporativo y gestión de la Sociedad.** Las Partes quedan obligadas a ejercer de manera concordante y unánime los derechos de voto en los órganos sociales, y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes para hacer efectivos los siguientes acuerdos y decisiones:

- 9.3.1. El Consejo de Administración estará integrado por ocho (8) miembros. Todos los miembros del Consejo de Administración serán necesariamente personas físicas. En caso de producirse alguna vacante por el motivo que fuere, los Accionistas Públicos y el Accionista Privado se obligan a realizar con la máxima celeridad cuantas actuaciones convengan o sean necesarias para cubrir todas las vacantes. La propuesta del nuevo miembro del Consejo de Administración corresponderá al Accionista que hubiese propuesto a la persona que haya perdido la condición de miembro del Consejo de Administración.
- 9.3.2. Se designará un/a secretario/a no consejero/a que ejercerá las funciones propias del cargo.
- 9.3.3. Los Accionistas Públicos propondrán cuatro (4) miembros y el Accionista Privado otros cuatro (4). Todos ellos deberán tener la necesaria competencia y profesionalidad en el ámbito propio del objeto de la Sociedad. Los miembros del Consejo de Administración propuestos por los Accionistas Públicos en ningún caso serán remunerados a cargo de la Sociedad.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

- 9.3.4.** El miembro del Consejo de Administración que resulte designado Presidente/a del Consejo de Administración será una persona física propuesta por los Accionistas Públicos, previo acuerdo de los mismos.
- 9.3.5.** El miembro del Consejo de Administración que sea designado Consejero/a Delegado/a será una persona física propuesta por el Accionista Privado. El Consejo de Administración otorgará al/la Consejero/a Delegado/a todas las facultades legalmente delegables, salvo aquellas que el propio Consejo de Administración delegue a la Comisión Ejecutiva.
- 9.3.6.** El Consejo de Administración aprobará dentro de los seis (6) meses siguientes a su constitución:
- 9.3.6.1.** Un reglamento interno de cumplimiento normativo en los ámbitos que se consideren prioritarios en atención a la actividad de la Sociedad.
 - 9.3.6.2.** Un reglamento interno de conflictos de interés.
 - 9.3.6.3.** Un reglamento interno sobre procedimiento de contratación de la Sociedad.
 - 9.3.6.4.** Un reglamento interno sobre calidad de la construcción y diseño de las viviendas.
- 9.3.7.** El Consejo de Administración designará una Comisión Ejecutiva integrada por el/la Presidente/a, el/la Consejero/a delegado/a y dos vocales del Consejo de Administración (uno a propuesta de los Accionistas Públicos, y uno a propuesta del Accionista Privado). El Consejo de Administración delegará en la Comisión Ejecutiva las siguientes facultades:
- 9.3.7.1.** Aprobación de contratos de obras por valor superior a un millón de euros (1.000.000 €).
 - 9.3.7.2.** Aprobación de la contratación de los proyectos arquitectónicos correspondientes a las promociones y aprobación de estos proyectos.
 - 9.3.7.3.** Aprobación de la contratación de la dirección de obras.
- 9.3.8.** Los Accionistas Públicos designarán, de común acuerdo, haciéndose cargo de los correspondientes costes, un «*Controller*» que tendrá las siguientes facultades:
- 9.3.8.1.** Asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva con voz pero sin voto.
 - 9.3.8.2.** Solicitud al Consejo de Administración, a la Comisión Ejecutiva y a los miembros del Consejo de Administración, a título individual, de todas las informaciones y documentos que considere relevantes a los efectos de controlar y supervisar la actividad de la Sociedad. Con tal fin el «*Controller*» podrá solicitar la celebración de reuniones, aclaraciones sobre las informaciones o documentos recibidos, acceder a la sede y dependencias de la Sociedad, así como a sus archivos físicos y electrónicos.
 - 9.3.8.3.** El «*Controller*» rendirá cuentas ante los Accionistas Públicos.
 - 9.3.8.4.** De ser designada «*Controller*» una sociedad o entidad jurídica, los Accionistas Públicos deberán comunicar al Consejo de

Administración la identidad de la persona física que ejercerá las funciones encomendadas.

- 9.3.9.** La gestión administrativa, contable y fiscal de la Sociedad, así como la relación con el auditor de cuentas, irán a cargo del Accionista Privado y de sus propios recursos humanos y materiales, a título de prestación accesoria de sus obligaciones de aportación.
- 9.3.10.** A los efectos de la determinación de competencias en materia de contratación en función de la cuantía, se tendrá presente el importe global de cada actuación sin que se admita el fraccionamiento del objeto contractual

V. ESTRUCTURA FINANCIERA. DISTRIBUCIONES A LOS ACCIONISTAS

10. Estructura financiera de la Sociedad

- 10.1. *Ratio de endeudamiento de la Sociedad.*** Los Accionistas se obligan a tomar cuantas decisiones y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes a efectos de garantizar que la deuda neta de la Sociedad no sea en ningún momento superior a una *ratio* de un ochenta por ciento (80 %) de la totalidad de los recursos aplicados a su financiación.
- 10.2. *En particular, la ratio de endeudamiento hipotecario de la Sociedad.*** En particular, los Accionistas se obligarán a tomar cuantas decisiones y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes a efectos de garantizar que el endeudamiento de la Sociedad mediante préstamos o créditos con garantía hipotecaria constituida sobre los inmuebles de su titularidad no sea en ningún momento superior a una *ratio* de un ochenta por ciento (80 %) de la valoración de los inmuebles (suelo y construcción).

11. Distribuciones a los Accionistas

- 11.1. *Competencia de la Junta General.*** La Junta General será el órgano competente para resolver sobre la aplicación del resultado, y deberá hacerlo de conformidad con el balance aprobado y con lo dispuesto en los Estatutos, la Ley de sociedades de capital y disposiciones concordantes.
- 11.2. *Pago de un dividendo mínimo.*** A tal efecto, siempre que haya beneficios legalmente distribuibles, la Junta General acordará necesariamente el pago de un dividendo igual o superior a un tercio de estos beneficios legalmente distribuibles de acuerdo con la normativa aplicable.
- 11.3. *Dividendo preferente de las acciones de Clase B con carácter temporal.*** Sobre la totalidad de los dividendos acordados por la Junta General relativos a los primeros quince (15) ejercicios sociales durante los que el Pacto tendrá vigencia (es decir, relativos a los ejercicios sociales 2019 a 2033, ambos incluidos), y siempre que haya beneficios legalmente distribuibles, el Accionista Privado, como titular de las acciones de la Clase B, tendrá derecho, todos y cada uno de los ejercicios sociales referidos, a un dividendo preferente por un importe igual a un cuatro y medio por ciento (4,5 %) del importe efectivamente desembolsado por el Accionista Privado para la suscripción de la totalidad de las acciones de Clase B que sean de su titularidad en el momento de acordarse el

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

dividendo. Esta regla también será aplicable al pago de cantidades que puedan acordarse a cuenta de dividendos.

[N.B: EL PLAZO DE QUINCE EJERCICIOS SOCIALES Y/O EL PORCENTAJE DE UN 4,5 % PODRÁN SER INFERIORES EN FUNCIÓN DE LA OFERTA QUE HAGA EL LICITADOR QUE RESULTE ADJUDICATARIO]

- 11.4. Dividendo ordinario de las acciones de Clase A y B.** Una vez satisfecho este dividendo preferente de las acciones de Clase B, el resto de los dividendos corresponderán a todos los Accionistas, sin distinción de clases, en proporción a su participación en el capital social.
- 11.5. Exclusión del derecho de separación por falta de distribución de dividendos.** Las Partes excluyen a todos los efectos la aplicación del derecho de separación en caso de falta de distribución de dividendos establecido en el art. 348 bis de la Ley de sociedades de capital.

VI. SITUACIONES DE BLOQUEO EN LOS ÓRGANOS SOCIALES

12. Situaciones de bloqueo

- 12.1. Obligaciones de buena fe.** Los Accionistas harán sus mayores esfuerzos para evitar situaciones de bloqueo, y tratarán de resolver, por sí mismos, las situaciones que se presenten dentro de los quince (15) días posteriores al momento en el que se haga evidente el riesgo de bloqueo en la Junta General de Accionistas o el Consejo de Administración. Este plazo solo podrá ser prorrogado por decisión unánime de los Accionistas, Públicos y Privados.
- 12.2. Formalización de la situación de bloqueo.** Vencido este plazo de quince (15) días corridos, el Accionista que, de manera directa o mediante un miembro del Consejo de Administración de su confianza, haya efectuado la propuesta de acuerdo que haya dado lugar a la situación de bloqueo, podrá dirigir al Consejo de Administración una comunicación solicitando que se declare formalizada la situación de bloqueo.

El Consejo de Administración hará la declaración si se cumplen los requisitos antes mencionados, designando un mediador de acuerdo con la legislación de mediación en materias civiles y mercantiles.

Los Accionistas se obligan desde ahora a suscribir la solicitud de mediación y a aceptar como mediador a la persona designada por el Consejo de Administración de conformidad con la legislación aplicable.

- 12.3. Situación durante la vigencia del bloqueo.** Durante la vigencia de la situación de bloqueo todos los Accionistas, miembros del Consejo de Administración y demás personas involucradas en la gestión y administración de la Sociedad, estarán obligadas a seguir actuando en beneficio del interés de la Sociedad.
- 12.4. Plazo máximo de mediación.** El mediador dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles en el municipio de Barcelona, a partir del día de la reunión inicial, para enviar a los Accionistas una propuesta de solución de la situación de bloqueo que acepten todos los Accionistas.

- 12.5. Aceptación de la solución propuesta por el mediador.** De aceptar dicha solución todos los Accionistas, el Consejo de Administración declarará finalizada la situación de bloqueo.
- 12.6. No aceptación de la solución propuesta por el mediador. Aplicación del mecanismo de desbloqueo y venta de la totalidad de las acciones de Clase B.** De no aceptarse esta solución por parte de todos, o alguno o algunos de los Accionistas, se procederá de la siguiente forma:
- 12.6.1.** El/la Presidente/a del Consejo de Administración, en nombre y por cuenta de los Accionistas, encargará la valoración de la Sociedad a una firma de auditoría (elegida entre las cinco (5) con mayor facturación en el mercado español durante el ejercicio previo a la fecha de declaración de la situación de conflicto). La firma designada deberá emitir y entregar su informe dentro de un plazo máximo de dos (2) meses desde la formalización del encargo profesional.
- 12.6.2.** La suscripción del Pacto vale como apoderamiento irrevocable a favor del/la Presidente/a del Consejo de Administración para hacer el encargo profesional mencionado, y también como un compromiso irrevocable de los Accionistas de satisfacer los honorarios de la firma contratada en proporción a su respectiva participación en el capital de la Sociedad.
A tal efecto, el/la Presidente/a del Consejo de Administración velará por la existencia de una comunicación fluida entre los Accionistas y la firma contratada, garantizando que el encargo pueda cumplirse con la máxima diligencia y eficacia.
- 12.6.3.** Una vez firmado, y entregado al/la Presidente/a del Consejo de Administración, el informe de valoración de la Sociedad, durante los tres (3) meses siguientes a la fecha de su entrega, los Accionistas Públicos tendrán el derecho de adquisición preferente de la totalidad de las acciones de Clase B por el precio que determine el informe de valoración.
Este derecho de adquisición preferente podrán ejercerlo los Accionistas Públicos en nombre y por cuenta propia, de manera individual o conjunta en los términos que ellos mismos convengan, o en nombre y por cuenta de un tercero libremente designado de común acuerdo entre todos ellos.
De ejercerse este derecho de adquisición preferente, el Accionista Privado tendrá la obligación de vender la totalidad de las acciones de Clase B al Accionista Público, o los Accionistas Públicos, o el tercero, que proceda por el precio que determine el informe de valoración. A tal efecto, se remitirá al Accionista Privado una comunicación fehaciente en la que se designará una notaría de Barcelona para proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles en el municipio de Barcelona a contar desde la fecha de la comunicación fehaciente.
- 12.6.4.** Si dentro del plazo de tres (3) meses antes mencionado los Accionistas Públicos no comunican fehacientemente al Accionista Privado el ejercicio del derecho de adquisición, ni en nombre y por cuenta propia, ni en nombre y por cuenta de un tercero, el Accionista Privado tendrá el derecho de encontrar, durante los tres (3) meses siguientes, un adquirente por la totalidad de las acciones de Clase B.
Esta transmisión podrá hacerse en las condiciones económicas que el Accionista Privado tenga por convenientes con la condición de que el adquirente deberá cumplir en todo momento los requisitos establecidos en la cláusula 4.4.
A tal efecto, el Accionista Privado remitirá a la Sociedad una comunicación fehaciente con toda la información relevante, pudiéndose en este caso denegar la autorización solo en el supuesto establecido en la cláusula 4.8.1. Es decir,

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

cuando el adquirente propuesto no cumpla los requisitos exigidos por el Pliego y el Contrato.

- 12.6.5.** Cualquier adquirente de la totalidad de las acciones de Clase B seleccionado de acuerdo con las diversas alternativas y procedimientos considerados por esta cláusula, además de cumplir los requisitos establecidos en cada caso, deberá suscribir su adhesión al Pacto y al Contrato, con unidad de acto con el otorgamiento de la escritura de compraventa de la totalidad de las acciones de Clase B.
Sin el cumplimiento de esta obligación de adhesión al Pacto y al Contrato, la adquisición carecerá de validez y eficacia frente a la Sociedad y los Accionistas Públicos.

VII. DISPOSICIONES FINALES

13. Duración del Pacto

- 13.1. Disolución y apertura de la liquidación de la Sociedad.** El Pacto dejará de estar vigente cuando se acuerde la disolución y apertura de la fase de liquidación de la Sociedad.
- 13.2. Común acuerdo de todas las Partes por escrito.** El Pacto dejará de estar vigente cuando así lo acuerden todas las Partes por escrito.

14. Modificación del Pacto

Ningún cambio o modificación del Pacto será considerada válida a menos que se realice por escrito y lo suscriban todas las Partes o sus representantes debidamente autorizados.

En caso de que cualquiera de las Partes proponga a las demás una modificación razonada y justificada del Pacto, todas las Partes harán sus mejores esfuerzos para negociar de buena fe la propuesta de modificación y llegar a una solución de común acuerdo.

15. Invalidez

De determinarse en virtud de una resolución judicial que cualquier disposición del Pacto es inválida, las demás disposiciones permanecerán plenamente vigentes siempre que la finalidad material y las estipulaciones esenciales del Pacto sigan siendo válidas. De ocurrir esta determinación, las Partes harán sus mejores esfuerzos para acordar estipulaciones que reemplacen de la manera más cercana posible las estipulaciones inválidas.

16. Incumplimiento

- 16.1. Aplicación de las disposiciones generales de Derecho.** En caso de incumplimiento, o cumplimiento defectuoso de las obligaciones, compromisos, disposiciones, plazos, condiciones o acuerdos contenidos en el Pacto, la Parte o las Partes que se considere(n) perjudicada(s) deberá(n) requerir a la Parte o a las Partes a la(s) que consideren imputable el incumplimiento o el cumplimiento defectuoso, un requerimiento fehaciente además de otorgarle(s) un plazo de al menos treinta (30) días naturales, a contar desde la notificación del requerimiento, para proceder al cumplimiento íntegro y exacto de sus obligaciones.

Una vez transcurrido este plazo sin haberse regularizado la situación a su satisfacción, la Parte o las Partes que se considere(n) perjudicada(s) podrá(n) ejercer las acciones y los derechos que correspondan al amparo de las disposiciones generales del Derecho.

16.2. Resolución del Contrato por incumplimiento del contratista. Opción de compra otorgada a los Accionistas Públicos. En caso de que el Contrato sea resuelto por la Sociedad por incumplimiento del Accionista Privado, como adjudicatario, los Accionistas Públicos, estarán facultados para comprar las acciones de Clase B en los siguientes términos:

- 16.2.1. La decisión de ejercicio de la opción de compra deberá adoptarse por acuerdo de todos los Accionistas Públicos.
- 16.2.2. El ejercicio de la opción de compra será ejercido por los Accionistas Públicos en nombre y por cuenta propia, de manera individual o conjunta en los términos que ellos mismos convengan, o en nombre y por cuenta de un tercero libremente designado de común acuerdo entre todos ellos.
- 16.2.3. La compra deberá tener necesariamente como objeto la totalidad de las acciones de Clase B existentes en el momento en el que se formalice la adquisición.
- 16.2.4. La decisión de ejercer la opción de compra deberá notificarse fehacientemente al Accionista Privado dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles en el municipio de Barcelona a contar desde la fecha en que la Sociedad haya resuelto el Contrato por incumplimiento del Accionista Privado como adjudicatario.
- 16.2.5. El precio de compra de la totalidad de las acciones de clase B se fijará de acuerdo con el procedimiento establecido en las cláusulas 12.6.1 y 12.6.2.
- 16.2.6. El pago del precio de compra será al contado.
- 16.2.7. En virtud del otorgamiento de esta opción de compra, el Accionista Privado queda obligado a respetarla y, en consecuencia, tendrá la obligación de vender la totalidad de las acciones de Clase B al Accionista Público, o a los Accionistas Públicos, o al tercero, que proceda, por el precio que determine el informe de valoración.

A tal efecto, se remitirá al Accionista Privado una comunicación fehaciente en la que se designará una notaría de Barcelona para proceder al otorgamiento de la escritura de compraventa dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles en el municipio de Barcelona a contar desde la fecha de la comunicación fehaciente.

17. Notificaciones

Todas las notificaciones que se efectúen en virtud del Pacto solo se considerarán cursadas cuando se realicen de forma expresa y por escrito, o bien cuando la Parte que fuera notificada otorgue aviso de recibo a la otra Parte.

Las notificaciones serán enviadas a los siguientes domicilios:

- i) AMB: [*]
- ii) Ayuntamiento: [*]
- iii) Accionista Privado: [*]

18. Ley aplicable

El Pacto, así como todos los efectos que de este se deriven, quedan sometidos a la legislación española.

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

19. Disputas o controversias entre las Partes. Obligaciones de negociación. Jurisdicción competente

19.1. En el caso de que se produzcan disputas o controversias sobre la interpretación, validez o eficacia del Pacto, las Partes deberán hacer sus mejores esfuerzos de buena fe para llegar a un acuerdo razonable y a una resolución equitativa y mutuamente acordada sobre las cuestiones objeto de conflicto. A tal efecto, cualquiera de las Partes podrá dirigir una comunicación fehaciente al resto de las Partes formalizando la apertura de un período inicial de negociaciones.

Este período inicial de negociaciones deberá tener una duración mínima de tres (3) meses, que podrán prorrogarse en virtud de acuerdo por escrito de todas las Partes durante el período o períodos adicionales que se establezcan.

Una vez agotado el período inicial, o el período de prórroga establecido, se entenderán fracasadas las negociaciones, y las Partes serán libres de realizar las actuaciones que consideren procedentes de acuerdo con la legislación aplicable.

19.2. Sin perjuicio de lo establecido en materia de mediación en las situaciones de bloqueo, una vez fracasadas las negociaciones de acuerdo con la cláusula 19.1 precedente, el conocimiento y la resolución de todas las disputas o controversias que puedan plantearse en relación con la interpretación, validez o eficacia del Pacto corresponderá a los Tribunales de la ciudad de Barcelona que sean competentes.

20. Confidencialidad

20.1. Regla general. Las Partes se obligan a guardar la confidencialidad de toda la información que reciban y obtengan en virtud del Pacto y demás documentación contractual y con ocasión de su participación en la Sociedad, así como en ocasión o a consecuencia de haber tomado parte en la licitación objeto del Pliego.

Toda la información recibida por las Partes deberá ser manejada y mantenida con absoluta discreción, y estará sujeta a la más estricta confidencialidad.

Estas obligaciones son independientes de la vigencia de la Sociedad y/o de la vigencia del Pacto, por lo que regirán aún después de terminada o disuelta la Sociedad, o de finalizada la vigencia del Pacto, o de perder las Partes la condición de Accionista.

20.2. Excepciones legales. Esta obligación de confidencialidad no se aplicará en los casos en que, de acuerdo con la legislación aplicable, la correspondiente información o documentación deba comunicarse a entidades o personas ajenas a las Partes.

Tampoco será de aplicación cuando alguna autoridad pública o privada, dentro de sus facultades y por medio de un requerimiento legalmente válido, solicite la entrega de información confidencial a la Sociedad y/o los Accionistas.

21. Prevalencia del Pacto sobre los Nuevos Estatutos

En caso de discrepancia entre lo establecido en el Pacto y lo establecido en los Nuevos Estatutos Sociales, las Partes declaran que prevalecerá lo establecido en el Pacto.

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALAN-ESPAÑOL / ESPANYOL-CATALA
Reg. Oficial Num. 934 / DNI 46652907-Y
Araí, 1 BARCELONA - 652 375 451
anna@traduccionsnaus.com



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPANYOL>CATALÀ
RRE. Ofici Num. 984 / DIR. 4045/707-Y
C/PI, 1 BARCELONA - 652 318 - 47
www.arnallduch.com

ANEXO VII

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

DECLARACIÓN RESPONSABLE

La persona abajo firmante el/la señor/a, con DNI/NIE núm.,, en nombre propio/en calidad de representante legal de la persona física/jurídica, con NIF núm., con la siguiente dirección de correo electrónico y a los efectos de licitar en el procedimiento de adjudicación del contrato de selección de un socio privado para transformar Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. en una sociedad de economía mixta.

DECLARA BAJO SU RESPONSABILIDAD

Que la entidad que representa tiene la capacidad jurídica y de obrar suficiente, según se acredita en:

- RELI (Registro electrónico de empresas licitadoras de la Generalitat de Catalunya)
- ROLECE (Registro oficial de licitadores y empresas clasificadas del Estado)
- Según la siguiente referencia documental:
 - La escritura de apoderamiento/de constitución/de nombramiento de administrador otorgada en fecha ante el notario con el núm. de su protocolo;
 - El acta de la asamblea/junta de fecha

Que la actividad que desarrolla la empresa y que consta como objeto social en sus estatutos o reglas fundacionales es la siguiente

Que no se halla incurso en prohibiciones de contratar con la Administración establecidas en el art. 60 de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP), y que está al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.

Que no está dado/a de baja de la matrícula del Impuesto de Actividades Económicas (IAE), y que figura inscrito/a en el/los epígrafe/s

Que Sí/No se halla en un supuesto de exención del IAE legalmente previsto.

Que la entidad que representa, o sus empresas filiales o empresas interpuestas:

- No realiza/n operaciones financieras en paraísos fiscales consideradas delictivas -según la lista de países elaborada por las instituciones europeas o avalada por estas o, en su defecto, por el Estado español-, o fuera de ellos, y que se consideren delictivas en los términos legalmente establecidos, tales como delitos de blanqueo de capitales, fraude fiscal o contra la Hacienda Pública.
- Tiene/tienen relaciones legales con paraísos fiscales (se publicitará en el perfil de contratante), y presenta la siguiente documentación descriptiva de los movimientos financieros y toda la información relativa a estas actuaciones:
.....

Que Sí/No tiene relaciones legales con paraísos fiscales y, en caso afirmativo, presenta la siguiente documentación descriptiva de los movimientos financieros y toda la información relativa a estas actuaciones

Que cumple las obligaciones legales en materia de prevención de riesgos laborales.

Que cumple las obligaciones legales en materia de igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Solvencia económica

Que la cifra anual de negocios durante los tres últimos años ha sido la siguiente:

| Año | Cifra anual de negocios |
|-----|-------------------------|
| | |
| | |
| | |

Solvencia técnica

Que el importe anual, sin incluir los impuestos, ejecutado durante el año de mayor ejecución en el transcurso de los últimos cinco años en servicios de naturaleza igual o similar que los que constituyen el objeto de este contrato ha sido de euros.

Que se compromete a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato los siguientes medios personales y/o materiales:

El personal técnico participante en el contrato, especialmente los encargados directamente de las tareas de la cláusula 3 del PPT, deberán tener los siguientes títulos o acreditaciones académicos o profesionales: grado en el ámbito de las Ciencias Sociales en Economía, Sociología, ADE o similares, y una experiencia profesional mínima de 2 años.

Para empresas de más de cincuenta (50) trabajadores:

Que el número global de trabajadores en plantilla es y el número particular de trabajadores con discapacidad, y el porcentaje que estos últimos representan con respecto a la plantilla global es del

o

Que ha optado por el cumplimiento de las medidas alternativas legalmente previstas

Para empresas que conforman el grupo empresarial

Que la empresa forma parte del grupo empresarial y que la empresa/las empresas del mismo grupo (nombre de las empresas) también se presenta/n a esta licitación.

Para empresas extranjeras y cuando el contrato se ejecute en territorio español

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

Que acepta someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.

Si procede, otras declaraciones:

Localidad, fecha, firma de la persona declarante y sello de la entidad



[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANEXO VIII
MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPAÑOL>CATALÁN
Reg. Oficial Núm. 934 / DNI 40450787-Y
Araí, 1 BARCELONA - 652 319 417
anna@traduccion1aexos.cat

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

MODELO DE OFERTA ECONÓMICA

El/la señor/a [*], con DNI núm. [*], en nombre propio/en representación de la empresa [*], con CIF núm. [*], domicilio en [*], en calidad de [*] y según escritura pública autorizada ante el notario de [*], [*], en fecha [*], núm. [*] de su protocolo, con CIF núm. [*], domicilio en [*], con correo electrónico [*], teléfono núm. [*] y fax núm. [*], opta a la contratación relativa al expediente [*] y, manifiesta que se encuentra en situación de acudir como licitador.

Con esta finalidad, se compromete a ofrecer el servicio con los precios y fechas que se detallan a continuación:

La propuesta económica incluirá la oferta en relación con:

- a) i. El importe total de capital social a aportar por el socio privado de conformidad con lo previsto en las cláusulas primera y décima.

| Plazo para la aportación | Aportación de capital |
|--------------------------|-----------------------|
| Segunda fase: | |
| Tercera fase: | |
| Cuarta fase: | |

i. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB por la gestión de la construcción y promoción de los suelos: [*] %.

ii. El porcentaje de la retribución a percibir de HMB por la gestión del parque de viviendas de alquiler: [*] %.

- b) Reducción de los precios máximos de alquiler de las viviendas de protección oficial de régimen general, número de viviendas sobre las que se aplica y plazo de la reducción.

Los licitadores podrán presentar ofertas sobre:

- i. El establecimiento de un porcentaje de reducción de los precios de régimen general vigentes en cada momento. Los precios podrán reducirse como máximo un 20: [*] %.
- ii. El establecimiento de un porcentaje del total de viviendas sobre las que se aplicará la reducción del apartado «i», inmediatamente anterior, con un límite del 10 % (450 viviendas como máximo): [*] %.
- iii. El plazo durante el cual se aplicará la reducción de los apartados anteriores, expresado en años enteros, con un máximo de 15 años: [*] %.

Las ofertas deberán referirse necesariamente a los tres puntos (i, ii, iii).

- c) Oferta del licitador con relación al plazo durante el cual no será admisible sin autorización la transmisión directa o indirecta de las acciones clase B

Plazo: [*] años.

- d) Dividendos preferentes y tiempo de cobro de los mismos por el socio privado

a. Porcentaje de los dividendos preferentes: [*] %.

b. Tiempo de cobro: [*] años.

En Barcelona, a [*]

[*]

En nombre propio/ Por [*]

y

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPAÑOL>CATALÁN
Reg. Oficial Núm. 984 / DNI 40432167-V
Araí, 1 BARCELONA - 652 338 45
anna.arnall@traductors.com

ANEXO IX
MODELO DE DECLARACIÓN
CONSTITUCIÓN UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS
(UTE)

ANNA ARNALL OUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN-ESPAÑOL / ESPANYOL-CATALÀ
Reg. Oficial Num. 944 / DM 401527907-Y
Araí, 1 BARCELONA - 658 318 417
anna@traduccionsnet.com

[Logo de Habitatge Metròpolis Barcelona]

ANNA ARNALL DUCH - TRADUCTORA JURADA
CATALÁN>ESPAÑOL / ESPAÑOL>CATALÁN
Reg. Oficial Núm. 984 / D. N.º 4035 F797-Y
Araí, 1 BARCELONA - 082 318 397
E-mail: traduccions@arnall.com

MODELO DE DECLARACIÓN
CONSTITUCIÓN UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS
(UTE)

El/la señor/a _____ con DNI núm. _____
_____ en representación de la empresa _____
con NIF núm. _____; el/la señor/a _____
con DNI núm. _____ en representación la empresa _____
con NIF núm. _____;

DECLARAN

- a) La voluntad de constituir una UTE para participar en el proceso de licitación que tiene por objeto _____ con el siguiente porcentaje de participación en la ejecución del contrato:
_____ % la empresa _____
_____ % la empresa [*] _____.
- b) Que en caso de resultar adjudicatarias de dicho proceso de licitación se comprometen a constituirse formalmente en una UTE mediante escritura pública.
- c) Que designan como representante de la UTE en este proceso de licitación al/la señor/a _____ con DNI núm. _____.
- d) Que la denominación de la UTE a constituir es _____; y el domicilio para notificaciones es _____, núm. de teléfono _____, núm. de fax _____; dirección de correo electrónico (@). _____.
- e) Que el nombre y las circunstancias de la empresa que será titular de acciones de «Clase B» representativas del 50 % del capital de la sociedad son las siguientes:

Y el nombre y las circunstancias del «socio industrial» son las siguientes:



Y en prueba de conformidad firman esta declaración,

(localidad y fecha)

(nombre de la empresa que se representa; firma de cada uno de los representantes de las diferentes empresas y sello de las empresas).