



DECRET

APROVACIÓ DELS CONCURS PÚBLIC PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, RESPECTE DE LES FINQUES DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUADES AL SECTOR GARROFERS, PER A DESTINAR-LES A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER. EXP. AUM 2025 42

1. Aquest expedient té per objecte el concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, respecte de les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer.

L'Ajuntament de Sant Just Desvern és propietari de dues parcel·les al sector Garrofers, 12 A i 12 B, finques resultants del Projecte de Reparcel·lació de la UA núm. 2 Garrofers del Pla parcial La Bonaigua, lliures de càrregues, no participen en les despeses d'urbanització de la Unitat d'Actuació, i tenen la consideració de bé patrimonial destinat al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, incloses a l'Inventari municipal de béns immobles.

- **12A** (referència cadastral 2424611DF2822C) Carrer Assumpció Petit i Matas, núm. 10. Finca registral 15.988
- **12B** (referència cadastral 2424612DF2822C) Carrer Marga Miró Colea, núm. 5. Finca registral 15.989

El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH) aprovat pel Decret 408/2024, de 22 d'octubre, és l'instrument que, en desenvolupament de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ha de servir per a la planificació de les polítiques d'habitatge en tots els municipis de Catalunya. El PTSH defineix els municipis que són Àrees de demanda forta i acreditada, entre els quals es troba Sant Just Desvern, com aquells en què, en els propers 20 anys, s'ha d'arribar a l'Objectiu de Solidaritat Urbana, és a dir que un 15% de les llars visquin en habitatges de preu assequible, gràcies a algun tipus d'intervenció pública. Segons el Pla, el 9% d'aquests habitatges haurà de ser de lloguer.

L'actuació s'empara en les competències municipals de promoció i gestió dels habitatges de protecció oficial (art. 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del règim local) i té una finalitat d'utilitat pública i interès social.

2. Atesa la naturalesa del bé patrimonial i la del dret de superfície que es constitueix sobre aquell, aquest contracte té la qualificació de privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic (LCSP), i per tant, està exclòs de l'àmbit d'aplicació d'aquesta norma, sens perjudici de l'aplicació de les qüestions que resulten d'aplicació per remissió expressa de la normativa patrimonial aplicable o, en cas que, s'hagi de considerar aplicable per garantir els principis de llibertat d'accés a les licitacions, publicitat i transparència dels procediments i no discriminació i igualtat de tracte entre els licitadors que informen la contractació pública i que també estan previstos en la normativa patrimonial.



L'article 209.2 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLMRLC) estableix que l'alienació de béns patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació dels immobles és el concurs d'acord amb l'article 107.1. de la Llei 33/2003 de 3 de novembre de patrimoni de les administracions públiques, que té caràcter de legislació bàsica i en el mateix sentit es pronuncien l'article 72.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals i l'article 219 del TRLMRLC.

Al respecte, l'article 215 del TRLMRLC estableix que les disposicions sobre alienació, gravamen o cessió de béns patrimonial s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 165 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei.

Les clàusules que regeixen el procediment de constitució del dret de superfície preveuen, a part d'altres clàusules resolutòries específiques, les que taxativament consten a l'article 170.1 del TRLUC.

D'acord amb l'informe econòmic de la constitució d'un dret de superfície de 20 de juny de 2025 (tràmit AUM 2025 42 11), el valor del dret de superfície que es vol constituir s'ha fixat en 1.101.761,35 euros.

De conformitat amb l'article 209.2 del TRLMRLC, la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials, requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'administració local si el valor d'aquests excedeix dels 100.000 euros. L'informe s'ha d'emetre en el termini de 20 dies.

Al respecte, d'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.

En data 28 d'agost de 2025 s'ha obtingut informe favorable de l'expedient per part de la Direcció General d'Administració Local.

Consta a l'expedient memòria justificativa de la necessitat i conveniència d'aquesta licitació (tràmit AUM 2025 42 13).

Així mateix, consta a l'expedient el Plec de clàusules administratives econòmiques i tècniques que han de regir el concurs públic per a la constitució del dret de superfície (tràmit AUM 2025 42 29).



S'ha emès informe jurídic favorable de Vicesecretaria (tràmit AUM 2025 42 15), així com l'informe de fiscalització prèvia d'intervenció.

3. D'acord amb la disposició addicional segona de la LCSP, en les entitats locals correspon als alcaldes la competència per subscriure contractes privats subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

En aquest cas, el percentatge que suposa la valoració del dret de superfície sobre els recursos ordinaris del pressupost consolidat de 2025 xifrats en 30.459.800 euros (d'acord amb l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre) és inferior al 10%, ja que s'ha fixat en 1.101.761,35 euros.

Per tant, l'òrgan competent és l'Alcalde, no obstant això, ha estat delegada en el President de l'Àrea de Territori per Decret de l'Alcalde núm. 2328 de 25 d'octubre de 2024 (apartat 2n, 3 c), publicat al BOP de 30 d'octubre de 2024.

RESOLC:

Primer.- Aprovar el plec de clàusules administratives econòmiques i tècniques que ha de regir el concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, respecte de les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer, tal i com figuren annexes.

Segon.- Designar als membres de la Mesa de licitació i publicar la seva composició al perfil del contractant:

- Senyora Isaura Sanz Ortega, tècnica d'administració general, que actuarà com a presidenta de la Mesa, en cas de no poder assistir actuarà com a suplent, la senyora Eva Saura Montero, cap de Contractació i Assessorament Jurídic.
- Senyora Margarita Rodríguez Rodríguez, Vicesecretària General, que actuarà com a vocal de la Mesa. En cas de no poder assistir actuarà com a vocal la persona nomenada per delegació.
- Senyora Montserrat Carpio Carro, Interventora accidental, que actuarà com a vocal de la mesa. En cas de no poder assistir actuarà com a vocal la persona nomenada per delegació.
- Senyor José Manuel Fernández Villaverde, gerent, que actuarà com a vocal de la mesa. En cas de no poder assistir actuarà com a suplent, la senyora Berta Martí, cap de l'Àrea de Serveis a les Persones.
- Senyora Belén Delgado Carasa, cap de l'Àrea de Territori, en cas de no poder assistir actuarà com a suplent la senyora Pilar Torres Samitier, cap d'Urbanisme, obres i instal·lacions.
- Senyora Ángeles Díez Palacios, tècnica d'administració general que actuarà com a secretària de la mesa. En cas de no poder assistir actuarà com a suplent, la senyora Ana Navarro Salvador, administrativa funcionària de la corporació.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

Tercer.- Aprovar la convocatòria del concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, respecte de les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer, mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província, al perfil del contractant i a l'e-tauler, durant el termini de 60 dies hàbils, per a la presentació les ofertes.

Francisco Vizcaíno Recio
PRESIDENT DE L'ÀREA DE TERRITORI

Vicesecretària general
Als efectes art. 3.2 del RD 128/2018

Sant Just Desvern, en la data de la signatura digital
Referència: AUM 2025 42 27

MARGARITA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (3 de 3)
Vicesecretària General
Data signatura: 01/10/2025 9:30:26

FRANCISCO VIZCAÍNO RECIO (2 de 3)
Presidència Àrea de Territori
Data signatura: 30/09/2025 14:46:15

MONTSERRAT CARPIO CARRO (1 de 3)
Interventoria
Data signatura: 30/09/2025 14:09:08

Plaça Verdaguer, 2
08960 – Sant Just Desvern
93 480 48 00
ajuntament@santjust.cat
www.santjust.cat

AUM 2025 42

4

Codi Validació: 62F3BEF4355869A2EA6B15E796D72E623DCDE92F | Verificació: <https://www.seu-e.cat/web/santjustdesvern/seu-electronica> | Decret: Número 2006/2025 data 01/10/2025



Ajuntament de
Sant Just Desvern

**CONCURS PÚBLIC PER A LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE,
RESPECTE DE LES FINQUES DE PROPIETAT MUNICIPAL SITUADES AL
CARRER DE MARGA MIRÓ I COLEA NUM. 5-7, PER A DESTINAR-LES A LA
PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ
OFICIAL EN RÈGIM GENERAL DE LLOGUER. (AUM 2025 42)**

MARGARITA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (3 de 3)
Vicesecretaria General
Data signatura: 01/10/2025 9:30:26

FRANCISCO VIZCAÍNO RECIO (2 de 3)
Presidència Àrea de Territori
Data signatura: 30/09/2025 14:48:15

MONTSERRAT CARRIO CARRO (1 de 3)
Interventoria
Data signatura: 30/09/2025 14:09:08

Plaça Verdaguer, 2
08960 – Sant Just Desvern
93 480 48 00
ajuntament@santjust.cat
www.santjust.cat

AUM 2025 42

5

Codi Validació: 62F3BEF4355869A2EA6B15E796D72E623DCDE92F | Verificació: <https://www.seu-e.cat/web/santjustdesvern/seu-electronica> | Decret: Número 2006/2025 data 01/10/2025



PLEC DE CLÀUSULES ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES QUE HAN DE REGIR LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LES FINQUES UBICADA AL CARRER DE MARGA MIRÓ I COLEA NÚM. 5-7, PER A DESTINAR-LA A LA CONSTRUCCIÓ, PROMOCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL DE LLOGUER

ÍNDEX DE CONTINGUT

- 1.- OBJECTE I FINALITAT
- 2.- NATURALESA JURÍDICA
- 3.- NORMATIVA APLICABLE
- 4.- ENTITATS LICITADORES
- 5.- DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER LES ENTITATS LICITADORES

- 5.1 SOBRE A. Documentació administrativa
- 5.2 SOBRE B. Proposició subjecte a judicis de valor.
- 5.3 SOBRE C. Proposició subjecte a valoració automàtica.

6.- INFORMACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTES

- 6.1 PERFIL DEL CONTRACTANT
- 6.2 PRESENTACIÓ DE PROPOSICIONS

7.- MESA DE CONTRACTACIÓ

8.- CRITERIS DE VALORACIÓ

- 8.1 CRITERIS AVALUABLES EN BASE A JUDICI DE VALOR
- 8.2 CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA

9.- OBERTURA DE LES PROPOSICIONS, ADJUDICACIÓ DELS DRETS DE SUPERFÍCIE, NOTIFICACIÓ I PUBLICITAT DE L'ADJUDICACIÓ.

- 10.- FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
- 11.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES
- 12.- RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE
- 13.- PENALITATS
- 14.- COMISSIONS DE SEGUIMENT I CONTROL
- 15.- JURISDICCIO



ANNEX I.- CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

- 1.- Objecte i finalitat
- 2.- Termini del dret de superfície
- 3.- Cànon i condicions econòmiques del dret de superfície
- 4.- Obres i instal·lacions
- 5.- Despeses de manteniment, conservació i funcionament
6. Obligacions i drets de la superficiària
- 7.- Obligacions i drets de l'Ajuntament de Sant Just Desvern
- 8.- Execució de les obres
- 9.- Destinació i gestió dels habitatges
- 10.- Hipoteca del dret de superfície i de la propietat superficiària.
- 11.- Despeses i fiscalitat

ANNEX II.- DOCUMENTACIÓ REGISTRAL I TÈCNICA DE LES FINQUES

ANNEX III.- DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA I DECLARACIÓ DE CONSTITUCIÓ D'UTE SI S'ESCAU. SOBRE A.

ANNEX IV.- CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. SOBRE C.



1.- OBJECTE I FINALITAT

L'Ajuntament de Sant Just Desvern disposa de dues finques sense edificar situades al carrer de Marga Miró i Colea número 5-7 del sector Garrofers, destinades pel planejament vigent a la construcció d'un edifici plurifamiliar.

L'Ajuntament de Sant Just té la voluntat de destinar aquestes finques a la construcció de 17 habitatges protegits, tal com es va acordar amb la signatura del "Conveni urbanístic entre l'Ajuntament de Sant Just Desvern i les unitats d'actuació 1, 2, 3 del PP de la Bonaigua per al desenvolupament urbanístic del sector", el 29 d'octubre de 2007.

Constitueix l'objecte d'aquesta licitació, mitjançant concurs públic, la constitució d'un dret real de superfície, a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs (en endavant, la superficiària), respecte de les finques esmentades de propietat municipal situades al carrer Marga Miró i Colea núm. 5-7 de Sant Just Desvern, amb la finalitat de destinar-lo a la promoció, construcció i gestió d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer.

Les condicions generals que han de regular el dret de superfície, així com les característiques de la finca, estan contingudes en els annexos del Plec següents:

Annex I. Condicions generals que han de regular els dret de superfície i característiques de la finca objecte del dret de superfície.

Annex II. Documentació: Nota simple registral, certificat d'aprofitament urbanístic, treballs de topografia, detall serveis externs, fitxa de licitació i plànols de planejament vigent.

Des del moment de la presentació de les seves proposicions, els licitadors i, arribat el cas, la superficiària accepten les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques actuals de les finques.

Les finques objecte de licitació es troben, en tot cas, en l'estat de càrregues, gravàmens i lliure d'arrendataris i ocupants.

Es tracta de proveir habitatges destinats a polítiques socials com a expressió, en els termes de l'article 4 de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, d'un servei d'interès general per garantir un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans, en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides, incloses a l'article 68.1 del mateix text legal.

Es tracta de respondre a l'objectiu municipal d'incrementar el parc d'habitatges de Sant Just Desvern destinat a polítiques socials i de fer-ne participis les entitats privades amb ànim de lucre o sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració pública privada, en els termes de l'esmentada Llei.



A l'Annex I d'aquest Plec s'inclouen la descripció i qualificació, així com les característiques fàctiques del sòl que és objecte del dret de superfície resultant d'aquesta licitació.

L'objecte d'aquest concurs públic comprèn les prestacions principals següents:

- a. La transmissió i constitució de dret de superfície a favor de l'adjudicatària d'aquest concurs per un període de 75 anys, sense possibilitat de pròrroga.
- b. La redacció del projecte i documents necessaris per part de l'adjudicatària per a l'obtenció de llicència d'obres per la construcció d'un edifici destinat a habitatges de lloguer. Així com la tramitació de la qualificació provisional i definitiva dels habitatges protegits. La qualificació d'habitatges protegits tindrà caràcter indefinit.
- c. La construcció i promoció per part de l'adjudicatària d'un edifici de 17 habitatges sobre les finques del carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, i amb les condicions establertes en aquest Plec i els seus Annexos.
- d. La conservació, gestió i explotació per part de l'adjudicatària de l'edifici d'habitatges a construir en compliment de la finalitat del present concurs, i d'acord amb el que disposa aquest Plec i els seus Annexos.
- e. La cessió de l'ús dels habitatges construïts mitjançant règim de lloguer a favor de les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatges de protecció oficial, (RSHPO, en endavant), d'acord amb el que es preveu en aquest Plec, i que constitueixi el seu domicili habitual i permanent.
- f. La reversió de l'edifici construït al titular del sòl, quan finalitzi la vigència dels drets de superfície.

2.- NATURALESA JURÍDICA

El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada.

Per determinació de l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP), i atesa la finalitat del contracte que es licita -dret de superfície respecte d'un bé patrimonial municipal afecte al Patrimoni Municipal d'Urbanisme-, el dret de superfície es regeix per la legislació patrimonial i s'exclou de l'aplicació de la referida Llei, llevat dels seus principis per resoldre dubtes i buits (article 4 de la LCSP).

3.- NORMATIVA APLICABLE



El dret real de superfície es regeix per aquest Plec, les determinacions del planejament urbanístic, i en tot allò no previst en aquests documents per:

1. La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu a drets reals, la resta de normes del Dret civil reguladores del dret de superfície, i en particular la legislació hipotecària.
2. El Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLUC).
3. Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge
4. La Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
5. La Llei 3/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques i el seu Reglament aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.
6. El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i el Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat per Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre.
7. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
8. La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
9. Subsidiàriament, els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP).
10. La Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat i el Decret 209/2023 de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

Subsidiàriament, si s'escau, les altres normes del dret privat.

4.- ENTITATS LICITADORES

Podran presentar proposicions les entitats privades amb ànim o sense ànim de lucre, ostentin o no la condició de promotors socials d'habitatge que preveu la Llei 18/2007 pel dret a l'habitatge, en el seu article 50 i concordants, que siguin persones jurídiques ja constituïdes, dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, així com la gestió i l'explotació d'aquests tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície.



5.- DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR PER LES ENTITATS LICITADORES

Les licitadores han de presentar tres sobres tancats i firmats, en els quals s'ha d'indicar el nom de l'entitat i el títol del concurs públic i han de contenir:

- el primer sobre (A) declaració responsable de la documentació exigida per a prendre part en el procediment obert,
- el segon sobre (B) la documentació que ha de ser valorada segons criteris de judici de valor i
- el tercer sobre (C) la documentació que ha de ser valorada segons criteris avaluable de forma automàtica.

5.1.- SOBRE A

Documentació administrativa per al concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, respecte de les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer (EXP AUM 2025 42), on s'ha d'adjuntar la documentació que es detalla a continuació:

Ha de contenir la documentació administrativa següent:

- La Declaració responsable d'acord amb el model que consta com Annex III degudament signada.
- El model de declaració de constitució en Unió Temporal d'Empreses (UTE), si s'escau, que consta com a Annex III.

En cas que diverses empreses compareguin a la licitació constituint una UTE, cadascuna d'elles ha d'acreditar la seva personalitat, capacitat i solvència i presentar la declaració responsable corresponent.

Les condicions establertes legalment per contractar han de complir-se abans de la finalització del termini de presentació de proposicions i subsistir en el moment de perfecció del contracte.

L'aportació de la documentació justificativa del compliment dels requisits exigits en aquest plec el compliment dels quals s'ha indicat en la declaració responsable l'ha d'efectuar únicament la persona licitadora en qui recaigui la proposta d'adjudicació per haver presentat l'oferta amb millor puntuació, amb caràcter previ a l'adjudicació del dret de superfície.

Tanmateix, l'òrgan de contractació o la mesa de contractació pot demanar a les persones licitadores que presentin la totalitat o una part de la documentació justificativa del compliment dels requisits previs, quan considerin que hi ha dubtes raonables sobre la vigència o fiabilitat de la declaració responsable o quan sigui necessari per al bon desenvolupament del procediment.



Les entitats licitadores no poden presentar més d'una proposició.

La documentació que ha de presentar la persona que resulti adjudicatària és la següent:

- 1) La documentació que acrediti la personalitat de l'entitat, en el seu cas, la seva representació.

DNI del representant i NIF de l'entitat que subscrigui la proposició.

Espectura pública de constitució o modificació de l'entitat licitadora, degudament inscrites en el corresponent Registre.

En el document de constitució o modificació de l'entitat licitadora han de constar el seu objecte social o els seus fins assenyalats en els seus respectius estatuts o regles fundacionals relacionats directament amb l'objecte del contracte.

Espectura pública de nomenament de càrrec social o poder notarial per representar la persona o entitat degudament inscrites en el corresponent Registre.

La documentació que acrediti la representació i facultats de la persona licitadora que sigui l'adjudicatària - llevat que estigui inscrit al Registre de Licitadors de la Generalitat de Catalunya - ha de ser validada per la Secretaria de la Corporació o pels Serveis Jurídics municipals prèviament a la formalització del contracte, sens perjudici de les responsabilitats en què aquell hagi pogut incórrer relatives a la validesa d'aquest document en la data final del termini per a la presentació de proposicions.

- Si es tracta d'entitats pertanyents a altres estats membres de la Unió Europea, s'ha d'exigir que acreditin les condicions exigides per l'Estat corresponent.

Si aquesta legislació exigeix una autorització especial o la pertinença a una determinada organització per poder resultar adjudicatari, han d'acreditar que compleixen aquest requisit.

- Si es tracta d'entitats no comunitàries s'ha d'aportar tota la documentació que especifica l'article 68 de la LCSP.

- 2) La documentació que justifiqui els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional de la persona licitadora:

- Justificació de la solvència econòmica i financera de la persona licitadora, en els termes establerts a l'article 87 de la LCSP, mitjançant l'aportació dels documents que acreditin:
 - Volum anual de negocis en l'àmbit immobiliari al qual es refereixi el contracte, per import igual a una vegada el valor del dret de superfície del solar. Per tant, en aquest cas la solvència a acreditar és de 1.101.761,35 €.



- Justificació de la solvència tècnica de la persona licitadora, en els termes establerts a l'article 90, per remissió de l'article 91 de la LCSP, mitjançant l'aportació d'alguns dels documents següents:
 - Les licitadores, que es poden presentar a tots els efectes en una Unió Temporal d'Empreses (UTE), han d'acreditar que, durant els darrers deu anys, han realitzat i acumulat una experiència contrastada en la construcció, promoció i gestió d'edificis i habitatges amb un valor de construcció i un nombre d'habitatges en gestió similar i equivalent als que formen l'objecte de la present licitació (desenvolupament de projectes d'iguals característiques).

En aquest marc, les licitadores que es presentin de forma individualitzada o en UTE han d'acreditar una solvència tècnica tant per la part constructiva de la promoció com per la part de la gestió ulterior, que implica al seu torn la gestió administrativa i econòmica dels contractes de lloguer i el manteniment, conservació i rehabilitació dels habitatges i el conjunt de l'edificació.

Cal acreditar aquesta solvència mitjançant certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública, o del subjecte privat, i a falta d'aquest per al subjecte privat, mitjançant una declaració de l'empresari, acompanyada dels documents en poder seu que acreditin fefaentment la realització de la prestació (informe vida laboral, factures, etc...).

Tanmateix, la licitadora pot basar-se en la solvència i mitjans d'altres entitats externes sempre que demostrï que durant tot la vigència del contracte disposarà efectivament d'aquesta solvència i mitjans. En el cas de recórrer a la integració de la solvència a través de mitjans externs, caldrà aportar el compromís entre ambdues entitats a que es refereix l'article 75.2 de la LCSP.

- Indicació, mitjançant declaració responsable, del personal tècnic i equip multidisciplinari que, integrat o no en l'entitat, participarà en la promoció, construcció i gestió dels habitatges. Aquest equip multidisciplinari ha d'estar format necessàriament per persones especialitzades, i amb aquests requeriments de solvència tècnica i professional requerits, ateses les característiques del contracte:

Mitjans personals adscrits necessàriament al contracte

La redacció del projecte i direcció d'obres, que poden ser objecte d'encàrrec, s'ha de redactar i executar per un equip tècnic pluridisciplinar encapçalat, per un arquitecte superior (tècnic arquitecte adscrit al contracte). Aquest equip ha d'estar disponible durant tota la durada de la promoció de l'obra, i ha d'estar format com a mínim per:

- Un/a arquitecte/a
 - Ha d'estar en possessió del títol oficial d'arquitecte.
 - Ha d'acreditar experiència en els darrers 10 anys (a comptar des de la data de publicació d'aquesta licitació concurs) en redacció de projectes i direcció



d'obres de construcció finalitzada d'un mínim d'una obra d'edifici plurifamiliar, d'àmbit públic o privat, de com a mínim 10 habitatges.

- Aquesta experiència s'ha d'acreditar amb la presentació de contractes i/o fulls d'encàrrec de la redacció del projecte i direcció d'obres, a més del CFO de les obres finalitzades.
- Un/a arquitecte/a tècnic/a
 - Ha d'estar en possessió del títol oficial d'arquitecte tècnic o enginyeria de l'edificació.
 - Ha d'acreditar experiència en els darrers 10 anys (a comptar des de la data de publicació d'aquesta licitació concurs) en direcció d'execució d'obres de construcció finalitzada d'un mínim d'una obra d'edifici plurifamiliar d'àmbit públic o privat, de com a mínim 10 habitatges.
 - Aquesta experiència s'ha d'acreditar amb la presentació de contractes en direcció d'execució d'obres.
- Un/a especialista en estructures (enginyer/a o arquitecte/a).

Cal acreditar experiència en l'exercici de la seva professió i haver realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista en disseny/càlcul d'estructures (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 1.000 m²

S'ha d'acreditar l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (pot ser un arquitecte), on constin les característiques del treball: emplaçament, promotor, nombre d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra.

En tot cas, s'ha d'aportar la titulació requerida.

- Un/a especialista en instal·lacions (enginyer).

Cal acreditar experiència en l'exercici de la seva professió i haver realitzat, en els últims 5 anys, un treball d'edificació com a col·laborador especialista d'instal·lacions (projecte executiu i direcció d'obres) d'un edifici d'habitatges plurifamiliar en alçada amb una superfície construïda mínima de 1.000 m²

S'ha d'acreditar l'execució dels treballs amb certificats de bona execució de l'agent contractant (podent ésser un arquitecte), on consti les característiques dels treballs: emplaçament, promotor, nombre d'habitatges, superfície construïda, data de finalització de l'obra, etc.

En tot cas, s'ha d'aportar la titulació requerida.



- Un/a titulat/da superior en economia o administració econòmica d'empreses.
- Un/a titulat/da superior dret.

En tots dos casos cal acreditar haver gestionat, en els darrers 10 anys, un parc d'habitatges conformat per un o diversos immobles, que integrin en total un nombre igual o superior a 10 habitatges.

S'ha d'acreditar documentalment per mitjà dels contractes de gestió dels lloguers o de cessió d'ús en què consti el nombre d'habitatges gestionats, amb constància formal (com a mínim declaració responsable) de l'efectiva participació de la licitadora en la gestió.

5.2.- SOBRE B

Proposició subjecte a judicis de valor per a concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, de les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer (EXP AUM 2025 42)

Aquest sobre ha de contenir tota la documentació acreditativa signada digitalment de les referències tècniques per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluable en base a judicis de valor, assenyalats en aquestes Bases.

- a. Una proposta tècnica, elaborada a nivell d'avantprojecte, corresponent a les obres de construcció de l'edifici d'habitatges. La proposta ha de donar compliment a la normativa urbanística i a les normatives sectorials aplicables. L'avantprojecte ha d'incloure una memòria explicativa i plànols en format PDF i DWG. Els plànols han d'incloure la proposta d'implantació general amb plantes, seccions i façanes de l'edifici, planta dels habitatges, quadres de superfícies útils i construïdes, tant de l'habitatge com de la resta de plantes, en format Excel, i secció constructiva pels plans representatius de l'edifici. S'inclourà la planta general amb la distribució dels espais privatis exteriors, la vegetació i les tanques si s'escau (segons indicacions de l'apartat 8.2 A)
- b. Una memòria explicativa amb la proposta d'execució de les obres (segons indicacions de l'apartat 8.2 B).
- c. Una memòria explicativa amb la proposta de conservació i manteniment (segons indicacions de l'apartat 8.2 C).

La documentació s'ha de presentar indexada i pel mateix ordre que s'estableix a la clàusula 8 d'aquest plec. No es poden tenir en compte les ofertes que no segueixin l'estructura referida.



5.3.- SOBRE C

Proposició subjecte a valoració automàtica, per a concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície, respecte les finques de propietat municipal situades al carrer de Marga Miró i Colea núm. 5-7, per a destinar-les a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer (EXP AUM 2025 42)

El sobre ha de contenir la documentació acreditativa per a la ponderació dels criteris avaluable de forma automàtica següents:

- La millora del cànon
- La millora en el termini de construcció de l'edifici d'habitatges.
- La millora dels terminis de realització de les inspeccions tècniques de l'edifici.
- La previsió de més places d'aparcament per automòbils, trasters i espai comunitari per a bicicletes.

El sobre ha de contenir l'ANNEX IV degudament emplenat i signat per la persona representat de l'empresa.

6.- INFORMACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTES

6.1 Perfil de contractant

En compliment del que disposa l'article 63 de la LCSP, les persones interessades en aquesta contractació poden accedir al perfil de contractant que està a la pàgina web: <https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/4343415?categoria=0> on han de constar la informació i la documentació necessària per participar en aquesta licitació.

6.2 Presentació de proposicions

Les persones licitadores han de presentar les seves proposicions en el **termini de 60 dies hàbils a comptar des del dia següent a la publicació de l'anunci de licitació**. En cas que el termini de presentació de les proposicions finalitzés en dia festiu o dissabte es prorrogaria automàticament fins al primer dia hàbil següent.

6.2.1. Les entitats licitadores, han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes en el termini màxim que s'assenyala en l'anunci de licitació, mitjançant l'eina de Sobre Digital accessible a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat>

Un cop accedeixin a través d'aquest enllaç a l'eina web de Sobre Digital, les empreses licitadores han d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un



missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les entitats licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital i on rebran els avisos de notificacions i comunicacions mitjançant l'e- NOTUM.

Les entitats licitadores han de conservar el correu electrònic d'activació de l'oferta, atès que l'enllaç que es conté en el missatge d'activació és l'accés exclusiu de què disposaran per presentar les seves ofertes a través de l'eina de Sobre Digital.

Mitjançant l'accés a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les entitats licitadores han de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en els sobres corresponents. Les entitats licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de forma esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les entitats licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part de la licitació (pel sobre A no es requereix paraula clau, atès que la documentació no està xifrada). Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Així mateix, el desxifrat dels documents de les ofertes es realitza mitjançant la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per tots els sobres o diferents per cadascun d'ells), ja que només les empreses licitadores la/les tenen (l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per al desxifrat de les ofertes i, per tant, per l'accés al seu contingut.

L'Administració ha de demanar a les entitats licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre Digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui.

Quan les entitats licitadores introdueixin les paraules clau, s'iniciarà el procés de desxifrat de la documentació, que es trobarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, en el seu cas, de la constitució de la mesa i de l'acte d'obertura dels sobres, en la data i l'hora establertes.

Es podrà demanar a les entitats licitadores que introdueixin la paraula clau 24 hores després de finalitzat el termini de presentació d'ofertes i, en tot cas, l'han d'introduir dins del termini establert abans de l'obertura del primer sobre xifrat.

En cas que alguna entitat licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre Digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la/les paraula/es clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar



la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Una vegada complimentada tota la documentació de l'oferta i adjuntats els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta. A partir del moment en què l'oferta s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació n'ha d'ampliar el termini de presentació, publicar a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent, i, addicionalment, comunicar el canvi de data a totes les persones que haguessin activitat oferta.

Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de sobre digital a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:

<https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofinsobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.xhtml>

6.2.2. D'acord amb el que disposa l'apartat 1.h de la Disposició addicional setzena de la LCSP, l'enviament de les ofertes podrà, mitjançant l'eina de Sobre digital, efectuar-se en dues fases: primer, transmetre l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació a tots els efectes. Després, fer l'enviament de la documentació de l'oferta pròpiament dita en un termini de 24 hores. En cas de no efectuar-se aquesta segona remissió en el termini indicat, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

Si es fa ús d'aquesta possibilitat, cal tenir en compte que la documentació tramesa en aquesta segona fase ha de coincidir totalment amb aquella respecte de la que s'ha enviat l'empremta digital prèviament, de manera que no es pot produir cap modificació dels fitxers electrònics que configuren la documentació de l'oferta. En aquest sentit, cal assenyalar la importància de no manipular els arxius (ni, per exemple, fer-ne còpies, encara que siguin de contingut idèntic) per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, que és la que es comprova per assegurar la coincidència de documents en les ofertes trameses en dues fases.

Les proposicions presentades fora de termini no s'admeten sota cap concepte.

6.2.3. Les ofertes presentades han d'estar lliures de virus informàtics i de qualsevol tipus de programa o codi nociu, ja que en cap cas es poden obrir els documents afectats per un virus amb les eines corporatives. Així, és obligació de les empreses contractistes passar els documents per un antivirus i, en cas d'arribar documents de les seves ofertes amb virus, és responsabilitat seva que l'Administració no pugui accedir al contingut d'aquests.

En cas que algun document presentat per les entitats licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la mesa de contractació ha de valorar, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques



respecte de la participació d'aquesta entitat en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la mesa pot acordar l'exclusió de l'entitat.

Les entitats licitadores poden presentar una còpia de seguretat dels documents electrònics presentats en suport físic electrònic, que ha de ser sol·licitada a les entitats licitadores en cas de necessitat, per tal de poder accedir al contingut dels documents en cas que estiguin malmesos. En aquest sentit, cal recordar la importància de no manipular aquests arxius per tal de no variar-ne l'empremta electrònica, la qual s'ha de comprovar per assegurar la coincidència dels documents de la còpia de seguretat, tramesos en suport físic electrònic, i dels tramesos en l'oferta, a través de l'eina de Sobre Digital. Així mateix, cal tenir en compte que aquesta còpia no pot ser emprada en cas d'haver enviat documents amb virus a través de l'eina de Sobre Digital, atesa la impossibilitat tècnica en aquests casos de poder fer la comparació de les empremtes electròniques i, per tant, de poder garantir la no modificació de les ofertes un cop finalitzat el termini de presentació.

6.2.4. Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Licitació electrònica" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, a l'adreça web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_sobre/AppJava/views/ajuda/empreses/index.x.html

Els formats de documents electrònics admissibles s'han d'ajustar a especificacions públicament disponibles i d'ús no subjecte a restriccions i han de garantir la lliure i plena accessibilitat per l'òrgan de contractació, els òrgans de fiscalització i control, els òrgans jurisdiccionals i els interessats, durant el termini pel qual s'hagi de conservar l'expedient.

D'acord amb l'article 23 del Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, les persones estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.

Les proposicions són secretes i la seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de la persona licitadora del contingut del present plec i dels documents annexos, així com l'autorització a la mesa i a l'òrgan de contractació per consultar les dades que recullen el Registre Electrònic d'Empreses Licitadores de la Generalitat de Catalunya o el Registre oficial de licitadors i empreses classificades del sector públic, o les llistes oficials d'operadors econòmics d'un Estat membre de la Unió Europea.

Cada persona licitadora no pot presentar més d'una proposta. Tampoc no pot subscriure cap proposta en UTE amb d'altres si ho ha fet individualment ni figurar en més d'una unió temporal. La infracció d'aquestes normes dona lloc a la no-admissió de qualsevol de les propostes que hagi subscrit.

La documentació esmentada s'ha de presentar en qualsevol de les llengües cooficials de Catalunya, signada electrònicament.



6.2.5. Informació addicional i aclariments

Les persones interessades en el procediment de licitació poden sol·licitar informació addicional sobre els plecs i altra documentació complementària a l'òrgan de contractació, el qual els l'ha de proporcionar a tot tardar sis dies abans que finalitzi el termini fixat per a la presentació d'ofertes, a condició que l'hagin demanat almenys dotze dies abans del transcurs del termini de presentació de les proposicions o de les sol·licituds de participació.

Les persones interessades en el procediment de licitació també poden dirigir-se a l'òrgan de contractació per sol·licitar aclariments del que estableixen els plecs o la resta de documentació, a través de l'apartat de preguntes i respostes del tauler d'avísos de l'espai virtual de la licitació. Aquestes preguntes i respostes s'han de fer públiques i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'òrgan <https://santjust.cat>, seu electrònica, perfil del contractant.

6.2.6. Certificats digitals

D'acord amb la disposició addicional primera del Decret llei 3/2016, de 31 de maig, de mesures urgents en matèria de contractació pública, és suficient l'ús de la signatura electrònica avançada basada en un certificat qualificat o reconegut de signatura electrònica en els termes previstos en el Reglament (UE) 910/2014/UE, del Parlament Europeu i del Consell, de 23 de juliol de 2014, relatiu a la identificació electrònica i els serveis de confiança per a les transaccions electròniques en el mercat interior i pel qual es deroga la Directiva 1999/93/CE. Per tant, aquest és el nivell de seguretat mínim necessari del certificat de signatura electrònica admesa per a la signatura de les declaracions responsables i de l'oferta.

Pel que fa als certificats estrangers comunitaris, s'accepten els certificats qualificats a qualsevol país de la Unió Europea d'acord amb l'article 25.3 del Reglament (UE) 910/2014/UE sobre identificació electrònica i serveis de confiança, esmentat, el qual disposa que "una signatura electrònica qualificada basada en un certificat qualificat emès a un Estat membre ha de ser reconeguda com a signatura electrònica qualificada a la resta dels Estats membres".

Es posa a disposició del públic, mitjançant un canal segur, la informació relativa a les llistes de confiança de cada Estat membre, on es publiquen els serveis de certificació qualificats a admetre. Eina de consulta: <http://tlbrowser.tsl.website/tools/>

6.2.7. Les proposicions han de constar de tres (3) sobres digitals, designats respectivament amb les lletres A, B, i C.

El Sobre A ha de contenir la declaració responsable relativa a la documentació administrativa acreditativa dels requisits previs a què es refereix l'article 140 de la LCSP; el Sobre B ha de contenir la proposta tècnica per a la ponderació dels criteris d'adjudicació subjectes a judici de valors; el Sobre C ha de contenir aquella documentació per a la ponderació dels criteris d'adjudicació avaluable de forma automàtica.



La seva presentació suposa l'acceptació incondicionada per part de l'empresa del contingut de la totalitat de clàusules i condicions dels plecs i resta de documentació que regeixen la licitació, sense cap excepció o reserva.

Les entitats licitadores poden indicar la informació de la seva proposició que té caràcter confidencial, sense que, en cap cas, puguin declarar com a tal l'oferta econòmica. L'òrgan de contractació ha de garantir la confidencialitat de la informació designada així expressament, dins dels paràmetres de la legalitat i sempre que no afecti al dret d'informació que tenen la resta de licitadores, de conformitat amb allò establert a la legislació vigent en matèria d'accés a la informació pública.

La declaració de confidencialitat de les entitats ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i/o les dades facilitades que considerin confidencials. No s'admeten declaracions genèriques o no justificades del caràcter confidencial.

D'acord amb la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals les dades personals s'incorporaran al fitxer Tercers de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, amb la finalitat de gestionar la contractació municipal. Les dades (identificatives i de contacte) només seran cedides a la Secretaria Tècnica de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i s'incorporaran a un fitxer anomenat "Plataforma de Serveis de Contractació Pública" (PSCP) amb la finalitat de publicar aquesta informació en la PSCP (perfil licitador); els usos previstos d'aquestes dades són el registre de les dades de contacte de les entitats (i persones físiques) proveïdors dels òrgans de contractació d'àmbit territorial català que fan servir la PSCP (perfil licitador) i les seves eines de licitació electrònica. La presentació de les proposicions porta implícit el consentiment en els tractaments de les dades per a les finalitats indicades.

Es pot exercitar els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, dret a la limitació del tractament i dret a la portabilitat. Les persones interessades, acreditant la seva identitat, podran exercir aquests drets mitjançant diferents canals:

- a) Presencialment:
Oficina d'Atenció Ciutadana (OAC)
Ajuntament de Sant Just Desvern, Pl. Verdaguier, 2, 08960, Sant Just Desvern (Barcelona)
- b) Telemàticament:
 - o Mitjançant tràmit electrònic amb el formulari de sol·licitud general:
<https://www.seu-e.cat/ca/web/santjustdesvern/govern-obert-i-transparencia/serveis-i-tramits/tramits/registre-general-d-entrada-202>

Sol·licituds i formularis generals:

- General
- o Mitjançant correu electrònic adreçat a: ajuntament@santjust.cat

Si es considera que el tractament de dades personals és contrari a la normativa de protecció de dades, es pot presentar una reclamació davant de l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades (APDCAT) a través de la seva web



https://apdcat.gencat.cat/ca/seu_electronica/tramits/denuncia/index.html o per mitjans no electrònics a l'adreça: Gran Via de les Corts Catalanes, 635, 08010 Barcelona.

6.2.7. L'entitat licitadora pot presentar la documentació exigida, en cas que sigui notarial, ajustada als requisits que estableix el Reglament Notarial, pel que fa a la legalització i legitimació. En el cas de documents administratius poden ésser presentats els originals, còpia o fotocòpia degudament compulsades.

6.2.8. Les proposicions s'han de presentar en format digital, signades pel representant legal de l'entitat amb signatura electrònica degudament certificada per una Autoritat de Certificació, i no s'acceptarà cap document manuscrit ni amb omissions, errades o esmenes que no permetin conèixer clarament les condicions per a valorar l'oferta.

6.2.9. No es poden admetre, en cap cas, les ofertes d'aquelles persones en les quals concorri algunes de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP sobre prohibicions de contractar.

En cas que una entitat licitadora incorri, amb posterioritat a la presentació de la proposició i amb anterioritat a la formalització del contracte, en qualsevol de les circumstàncies previstes en l'article 71 de la LCSP, ha d'informar a l'Ajuntament de Sant Just Desvern. Aquesta circumstància significarà la no admissió de l'oferta, impedeix l'adjudicació i/o formalització del contracte amb la licitadora en la qual concorri i provoca la incoació i tramitació del corresponent expedient de prohibició de contractar.

Cap persona licitadora no pot presentar més d'una proposició per les finques licitades. Tampoc pot subscriure cap proposta d'agrupació temporal amb altres, si ho ha fet individualment, o figura en més d'una unió temporal. La contravençió d'aquest principi dona lloc a l'exclusió automàtica de totes les proposicions que hagi presentat.

7.- MESA DE CONTRACTACIÓ

La Mesa de Contractació és l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa i actua conforme al que preveu l'article 326 de la LCSP.

D'acord amb el que disposa el punt 7 de la disposició addicional segona de la LCSP, la mesa de contractació ha d'estar presidida per un membre de la corporació o un funcionari d'aquesta, i n'han de formar part, com a vocals, el secretari o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'interventor o, si s'escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic pressupostari, així com els altres que designi l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la corporació, o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, si s'escau, formin part de la mesa de contractació no poden suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta.

Ha d'actuar com a secretari un funcionari de la corporació.



La seva composició s'ha de publicar al perfil del contractant amb la publicació l'anunci de licitació, o bé s'ha de fer pública amb caràcter previ a la seva constitució mitjançant un anunci específic en el citat perfil.

8.- CRITERIS DE VALORACIÓ.

Els criteris de valoració de les proposicions que ha de fer servir la Mesa de contractació a l'hora d'avaluar la conveniència de les proposicions que es formulin són els següents:

8.1. Resum dels criteris de valoració i puntuacions

<u>Criteris avaluable en base a judici de valor.</u>	<u>Fins a 45 punts</u>
<u>A. Proposta arquitectònica</u>	<u>fins a 30 punts</u>
A.1 Gestió de l'edificabilitat	fins a 5 punts
A.2 Inserció a l'entorn	fins a 5 punts
A.3 Qualitat arquitectònica dels habitatges i inclusivitat	fins a 10 punts
A.4 Industrialització, sostenibilitat i circularitat	fins a 10 punts
<u>B. Proposta d'execució de les obres</u>	<u>fins a 5 punts</u>
B.1 Programa de treballs	fins a 3 punts
B.2 Implantació de l'obra	fins a 2 punts
<u>C. Proposta de conservació i manteniment</u>	<u>fins a 10 punts</u>
B.1 Rutines de manteniment	fins a 8 punts
B.2 Actuacions en habitatge de rotació	fins a 2 punts
<u>Criteris avaluable de forma automàtica. Fins a 55 punts</u>	
<u>D. Millora del canón</u>	<u>fins a 15 punts</u>
<u>E. Millora termini de construcció edifici d'habitatges</u>	<u>fins a 10 punts</u>
<u>F. Millora terminis ITE</u>	<u>fins a 15 punts</u>
<u>G. Previsió places d'aparcament, trasters i espai bicis</u>	<u>fins a 15 punts</u>

8.2. CRITERIS AVALUABLES EN BASE A JUDICI DE VALOR. Fins a 45 punts

Per la proposta arquitectònica, fins a 30 punts.

Desglossats de la manera següent:

A.1 Gestió de l'edificabilitat (fins a 5 punts)

La proposta arquitectònica ha de gestionar l'edificabilitat disponible en el solar, que ha de ser el més eficient possible.



Un dels aspectes importants radica a aconseguir el màxim de superfície útil d'habitatge i, consegüentment, el màxim nombre d'habitatges dins l'edificabilitat i densitat permesa sempre que els habitatges proposats mantinguin els criteris de qualitat que es desenvolupen en els punts següents.

Valoració de la proposta: avantatjosa (≥ 4 punts), suficient (≥ 2 punts) o insuficient (≤ 1 punts)

A.2. Inserció a l'entorn (fins a 5 punts)

L'edifici d'habitatges és l'element bàsic, el “maó” de la construcció de la ciutat; cada edifici contribueix a la consolidació i millora de la seva imatge i estructura. En el marc del compliment de les directrius del planejament, el projecte ha de saber representar el seu paper volumètric, compositiu i estilístic dins del conjunt de la ciutat.

A tal efecte, cal atendre la integració compositiva de la façana i de la volumetria amb l'entorn, establint una relació amb l'escala i l'especificitat del context i adequant el llenguatge arquitectònic utilitzat.

Es procurarà la il·luminació i ventilació natural de les plantes soterrani – aparcament. Es valorarà la proposta de tractament i urbanització dels espais exteriors dels habitatges a la parcel·la.

Valoració de la proposta: avantatjosa (≥ 4 punts), suficient (≥ 2 punts) o insuficient (≤ 1 punts)

A.3. Qualitat arquitectònica dels habitatges i inclusivitat (fins a 10 punts)

L'objectiu principal del projecte és la qualitat de l'habitatge. Aquesta qualitat s'exigeix al disseny i l'organització dels espais interiors, especialment els espais de dia, així com a les relacions d'aquests espais amb l'exterior, i als espais comuns d'accés.

Pel què fa als espais de dia, la qualitat s'expressa amb la màxima continuïtat i amplitud possible. Així, les solucions en les que els espais cuina, menjador, estar i terrasses tenen una continuïtat espacial, donen transparència a l'espai interior i donen una major sensació d'amplitud.

Per altra banda, les relacions amb l'exterior han de tenir en compte l'asolellament, la ventilació, les vistes i la privacitat. És desitjable doncs, la ventilació creuada i l'asolellament de com a mínim una hora al solstici d'hivern en cada habitatge; així com que des d'alguna obertura, i especialment des de la terrassa, s'obrin vistes a un espai amb activitat pública. Alhora, tots els espais han de garantir la intimitat.

La qualitat arquitectònica dels espais comuns suposa que els espais de circulació han de ser generosament amplis, ventilats i il·luminats, a més de garantir la privacitat dels habitatges respecte als corredors i veïns.



Pel que fa als objectius que cal satisfer perquè la vida de les persones i l'exercici de les seves activitats a l'edifici siguin òptims, cal atendre a la inclusivitat, la seguretat, l'accessibilitat i les relacions amb l'exterior tant de la planta baixa com dels espais exteriors privatis dels habitatges.

A l'interior dels habitatges, cal una revisió dels conceptes de disseny convencionals per atendre l'actual evolució de l'organització de les tasques domèstiques respecte els rols tradicionals. Alhora, les noves formes d'habitar porten a la desjerarquització dels diferents espais de l'habitatge, que permet una major flexibilitat en la utilització de les estances i tendeix a la no especialització de les mateixes.

- Evitar l'excessiva especialització i jerarquització dels espais, especialment dels dormitoris els quals han de comptar amb dimensions i característiques qualitatives similars que permetin una flexibilitat en l'ús.
- Obrir la possibilitat que diversos ocupants participin, de forma simultània, en les activitats domèstiques.
- Permetre gaudir d'una relació amb l'exterior, que s'ha evidenciat necessària arran de l'experiència de confinament sanitari viscut.

A l'interior dels habitatges, els espais de cuina s'han de dissenyar d'acord amb els criteris de gènere i inclusió. Així mateix, el cycle de la roba s'ha de dissenyar amb criteris de continuïtat, higiene i accessibilitat de grup. Amb aquest propòsit, tots els habitatges han de disposar d'un espai reservat tancat pel rentat amb accés directe a un espai ventilat d'estesa de la roba.

A l'exterior, tots els habitatges haurien de tenir un espai privat que gaudeixi de vistes, tinguin la suficient superfície per allotjar usos per més d'una persona alhora i permeti una certa relació social. Es preferiran les terrasses amb part o tota la seva superfície volada a aquelles situades a l'interior de la línia de façana.

Als espais comuns, cal garantir l'accessibilitat universal per tots els possibles usuaris, potenciar la claredat dels accessos i recorreguts, evitar racons insegurs, i especialment a la planta baixa i establir relació amb el carrer i la ciutat.

Valoració de la proposta: avantatjosa (≥ 7 punts), suficient (≥ 3 punts) o insuficient (≤ 2 punts)

A.4. Industrialització, sostenibilitat i circularitat (fins a 10 punts)

La concepció constructiva de l'edifici cal que sigui el més racional possible, tenint en compte l'estructura, la façana, els nuclis de comunicació, les instal·lacions, etc. Així, els sistemes de l'edifici han de tenir una modulació i una coherència entre ells, és a dir, estar projectats de forma conjunta i optimitzada. La racionalització dels sistemes ha de possibilitar una major estandardització.

El concurs s'orienta cap a la construcció industrialitzada, per la qual cosa és desitjable que el màxim nombre de components es defineixin com prefabricats en taller. Alhora, s'ha de promoure la competència oberta de components industrials en fase de projecte.



Els criteris de sostenibilitat es basen en apropar-se al que ha de ser un edifici de consum gairebé 0, reduint la petjada ecològica, minimitzant les emissions de CO₂, els residus generats durant el procés de construcció i la demanda energètica posterior.

Pel què fa a l'eficiència energètica, s'han de potenciar els sistemes passius, per tal de reduir-ne la demanda. Alhora s'ha d'evitar al màxim la dependència d'elements de control mecànic de manera que es requereixi el mínim manteniment associat.

En referència a la circularitat, és necessari preveure la durabilitat de cadascun dels components de l'edifici. Els més durables, com les estructures, s'han de dissenyar per poder ser ocupades per altres usos en el futur; mentre que els de vida més curta, com determinades instal·lacions i equips, han de preveure el seu manteniment, substitució i posterior reciclatge. En la mesura possible, s'ha de projectar amb materials reciclats i reciclables, sans i saludables, garantint al màxim la seva circularitat.

Valoració de la proposta: avantatjosa (≥ 7 punts), suficient (≥ 3 punts) o insuficient (≤ 2 punts)

B. Per la proposta d'execució de les obres, fins a 5 punts

Valoració de la proposta tècnica relativa al plantejament, planificació i programació de les obres de construcció tenint en compte el seu correcte desenvolupament, el termini d'execució i l'inici de l'explotació dels habitatges tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat dels recursos tècnics, personals i materials proposats. Desglossats de la manera següent:

B.1 Programa de treballs (fins a 3 punts)

Es valora la planificació i terminis d'execució de les obres que reflecteixi el procés fins a la posada a disposició de l'edifici assegurant la seva execució en els terminis totals i parcials proposats en el programa de treball. S'ha d'aportar una relació justificada dels recursos tècnics, personals i materials que es destinaran a les obres de construcció.

Valoració de la proposta: avantatjosa (3 punts), suficient (≥ 2 punts) o insuficient (≤ 1 punts)

B.2 Implantació de l'obra (fins a 2 punts)

Es valora la proposta d'implantació a l'obra coherent amb l'entorn, la previsió dels serveis afectats i la proposta de minimització de l'afectació als veïns i gestió ambiental.

Valoració de la proposta: avantatjosa (2 punts), suficient (1 punt) o insuficient (0 punts)

C. Per la proposta de conservació i manteniment, fins a 10 punts

Valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment del conjunt de l'edifici (habitatges, aparcaments, elements comuns i privatis o d'altres que els poguessin



composar) durant el termini del dret de superfície tot contemplant la qualitat, idoneïtat i sostenibilitat i els recursos tècnics, personals i materials proposats, desglossats de la manera següent:

C.1 Rutines de manteniment (fins a 8 punts)

Es valora:

-La proposta d'unes rutines de manteniment preventiu periodificat en el temps durant el termini del dret de superfície (fins a 2 punts).

Valoració de la proposta: avantatjosa (2 punts), suficient (1 punt) o insuficient (0 punts)

-La proposta de manteniment correctiu amb terminis de resolució en el temps (fins a 2 punts).

Valoració de la proposta: avantatjosa (2 punts), suficient (1 punt) o insuficient (0 punts)

-La proposta de manteniment substitutiu (fins a 4 punts).

Valoració de la proposta: avantatjosa (≥ 3 punts), suficient (≥ 2 punts) o insuficient (≤ 1 punts)

S'ha de detallar a nivell de proposta l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme respecte de l'edifici d'habitatges, i que ha d'especificar els mitjans tècnics, personals i materials que s'han de destinar a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació i manteniment.

C.2 Actuacions en habitatge de rotació (fins a 2 punts)

Es valora:

-La proposta d'actuació quan es produeixi una rotació en un habitatge.

- El detall de les actuacions, els mitjans tècnics, personals i materials que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions.

Valoració de la proposta: suficient (2 punts) o insuficient (≤ 1 punts)

8.3 CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. Fins a 55 punts

Els criteris que han de servir de base per a l'adjudicació d'aquest contracte són els següents:

D. Millora del cànon (fins a 15 punts)

L'oferta que ofereixi el millor preu pel cànon obtindrà la màxima puntuació, 15 punts.



La resta d'ofertes es valorarà proporcionalment, entenent que el cànon de sortida serà el cànon mínim previst a la clàusula 3 d'aquest plec, d'acord amb la següent fórmula:

$$\text{Punts oferta} = \frac{\text{oferta de cànon (X)}}{\text{oferta cànon més elevada}} \times 15$$

L'oferta que ofereixi el preu tipus i no millori el cànon obtindrà 0 punts en aquest apartat. Les ofertes de preu inferior quedaran excloses de la licitació.

E. Millora en el termini de construcció de l'edifici d'habitatges (fins a 10 punts)

La reducció del termini de la finalització de les obres, respecte del termini màxim de 36 mesos, es puntua en 1 punt per mes reduït fins a un màxim de 10 mesos.

L'oferta que no contingui cap reducció del termini obté 0 punts en aquest apartat.

F. Millora terminis ITE (fins a 15 punts)

Per la millora en l'aplicació del Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis d'habitatges, mitjançant les inspeccions tècniques i el llibre de l'edifici.

- S'atorguen 15 punts si la primera inspecció tècnica es realitza abans de 10 anys des de la data d'emissió del certificat final d'obra, i les posteriors revisions cada 10 anys.
- S'atorguen 10 punts si la primera inspecció tècnica es realitza abans de 20 anys des de la data d'emissió del certificat final d'obra, i les posteriors revisions cada 10 anys.
- S'atorguen 5 punts si la primera inspecció tècnica es realitza abans de 30 anys des de la data d'emissió del certificat final d'obra, i les posteriors revisions cada 10 anys.

L'oferta que no contingui cap reducció del termini o aquest sigui superior a 30 anys obtindrà 0 punts en aquest apartat.

En tots els casos, és requisit indispensable que la superficiària tramiti el corresponent certificat d'aptitud i que executi les actuacions necessàries per tal d'obtenir la qualificació d'apte.

G. Previsió de places d'aparcament, trasters i espai bicicletes (fins a 15 punts)

La Modificació puntual del pla parcial de la Bonaigua, en l'àmbit de la UA-2 Els Garrofers, de Sant Just Desvern, aprovada definitivament el 7 de febrer de 2025, i publicada al DOGC núm 9358 de 25 de febrer de 2025 estableix que en cas de destinació de l'edifici resultant a habitatge protegit en règim de lloguer la reserva d'aparcament mínima es pot limitar a 1 plaça per cada 2 habitatges.



Atesa la ubicació de les finques en una zona amb mancances en la mobilitat amb transport públic i sense la possibilitat d'estacionament a la via pública, cal preveure un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.

Es valora la previsió de més places d'aparcament a raó de:

- 5 punts per la previsió > 17 places per automòbils.

A més, es valora que la proposta incorpori:

- S'atorguen 5 punts si la proposta preveu un traster per habitatge de superfície construïda > 5 m².
- S'atorguen 5 punts si la proposta preveu un espai suficient per a dues bicicletes per habitatge ubicat en un espai comunitari situat a la planta baixa o planta soterrani.

9.- OBERTURA DE LES PROPOSICIONS, ADJUDICACIÓ DELS DRETS DE SUPERFÍCIE, NOTIFICACIÓ I PUBLICITAT DE L'ADJUDICACIÓ

9.1. La Mesa de contractació es reuneix després de la finalització del termini de presentació de proposicions i qualifica prèviament la documentació integrant del sobre A. Si s'observen defectes o omissions esmenables, atorga un termini de cinc 5 dies hàbils per esmenar-los. Així mateix, la Mesa de contractació pot demanar dels licitadors aclariments sobre els certificats i documents presentats, o requerir-los per a la presentació d'altres complementaris, que han de presentar-se en un termini no superior a cinc 5 dies hàbils.

9.2. Finalitzat el termini d'esmenes de la documentació administrativa, la Mesa de contractació procedeix a l'obertura i valoració del sobre B i es disposa d'un mes per a la redacció del pertinent informe de valoració.

9.3. Una vegada subscrit l'informe citat amb la ponderació dels criteris dependents d'un judici de valor, es convoca la mesa de contractació per tal d'obrir els sobres C. Aquesta sessió, que ha de ser pública, es comunica a través del perfil del contractant de l'Ajuntament de Sant Just Desvern o la seu electrònica municipal, i s'hi dona a conèixer la ponderació assignada als criteris que depenen d'un judici de valor, que s'afegeix a la valoració basada en criteris objectius.

9.4. En qualsevol moment abans de formular la seva proposta, la Mesa pot sol·licitar dels /de les licitadors/es la documentació o informació complementària o aclaridora que estimi convenient, que haurà de presentar-se en un termini no superior a cinc dies hàbils.

9.5. Valorades les ofertes presentades, la Mesa eleva a l'òrgan de contractació la proposta d'adjudicatari dels drets de superfície.

La proposta d'adjudicació del solar es fa només en el cas que l'ofertant obtingui una puntuació mínima global de 50% dels punts totals, d'aquesta manera es garanteix la solidesa i viabilitat de la proposta presentada.



En el cas que cap de les propostes presentades obtingui la puntuació mínima (50/100) es declara deserta l'adjudicació del dret de superfície.

9.6. Prèviament a l'adjudicació, l'Ajuntament ha de requerir al licitador/a que hagi presentat la millor oferta perquè, en el termini de vint (20) dies hàbils, a comptar des del següent al de la recepció del requeriment, presenti la documentació següent:

- a) La documentació que acrediti la personalitat de l'entitat i, si s'escau la seva representació, descrita a l'apartat 5.1.
- b) La documentació que justifiqui els requisits de solvència econòmica i financera i tècnica o professional, descrita a l'apartat 5.1.
- c) La documentació acreditativa d'estar al corrent de les obligacions tributàries amb l'Agència Tributària i amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern. Aquesta circumstància podrà ser comprovada d'ofici per l'Ajuntament.
- d) La documentació acreditativa d'estar al corrent amb les obligacions amb la Seguretat Social. Aquesta circumstància podrà ser comprovada d'ofici per l'Ajuntament.
- e) La pòlissa d'assegurances de responsabilitat civil actualitzada i rebut del seu pagament, amb una cobertura mínima de 900.000,00 € per sinistre on consti com a assegurat addicional l'Ajuntament de Sant Just Desvern.
- f) La justificació del pagament de l'impost sobre activitats econòmiques, si escau. En tots els casos cal aportar la documentació següent:
 - Si l'adjudicatària és subjecte passiu de l'impost sobre activitats econòmiques i està obligada a pagar aquest impost, ha de presentar el document de l'alta de l'impost relatiu a l'exercici corrent amb l'epígraf corresponent a l'objecte del contracte o l'últim rebut de l'impost, acompanyat d'una declaració responsable de no haver-se donat de baixa en la matrícula de l'impost.
 - Si l'adjudicatària es troba en algun supòsit d'exempció recollit en l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, ha d'aportar una declaració responsable amb especificació l'exempció legal i el document de declaració en el cens d'obligats tributaris.

En cas de no complimentar adequadament el requeriment en el termini assenyalat, s'entén que l'adjudicatària retira la seva oferta i es procedeix en aquest cas a demanar la mateixa documentació a la persona licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les seves ofertes

9.7. Complimentat adequadament el requeriment, es procedeix a l'adjudicació de la licitació mitjançant resolució de l'òrgan de contractació.



9.8. L'adjudicació del dret de superfície es notifica a les entitats licitadores i alhora es publica en el perfil del contractant o seu electrònica municipal.

L'adjudicatària queda autoritzada des de la notificació de l'adjudicació per a:

1. Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte arquitectònic a construir en aquell solar amb la indicació que la promoció és en dret de superfície i el sòl es titularitat de l'Ajuntament de Sant Just Desvern i amb la inclusió del logotip de l'Ajuntament d'acord amb una proposta estètica que haurà d'estar validada pel aquest .
2. Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponent, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge protegit.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació ha d'incloure una menció específica al caràcter públic del solar adjudicat mitjançant aquesta licitació en la forma expressada anteriorment.

10.- FORMALITZACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

10.1. Aspectes generals

La formalització i constitució del dret de superfície s'efectua en escriptura pública dins del termini de tres mesos, a comptar des del següent a aquell en què el licitador hagi rebut la notificació de l'adjudicació descrita a l'apartat 9.8 de la clàusula novena d'aquest plec.

Les despeses i impostos que s'originin per la constitució del dret de superfície, fins a la seva inscripció preceptiva en el Registre de la Propietat, corren a càrrec de la superficiària.

Abans de la formalització, el licitador ha de constituir un aval, caució o dipòsit en metàl·lic a la tresoreria de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, per import equivalent al 3% del valor del solar, d'acord amb l'informe de valoració de les finques 12A i 12B en relació al concurs públic per a la constitució d'un dret de superfície de 25 de març de 2025 i de les obres a executar sobre la finca que exerceix la funció de garantia en la constitució del dret de superfície.

En l'escriptura pública s'hi ha de fer constar, com a condició resolutòria de la constitució del dret real, l'obligació de la superficiària de destinar la promoció edificada al solar de la finca a atendre les necessitats d'habitatge de protecció oficial de règim general en lloguer, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i a aquest Plec. Per tant, el títol translatiu del gaudi de l'habitatge, pot ser, únicament i exclusiva, l'arrendament, i en cap cas la cessió de dret d'ús i habitació, l'usdefruit o qualsevol altre real o obligacional de transmissió del gaudi i l'ús.

L'Ajuntament de Sant Just Desvern autoritza una primera transmissió de la superficiària adjudicatària a una altra entitat, amb o sense ànim de lucre, que únicament gestioni la



promoció, amb la deguda i equivalent experiència i solvència tècnica i econòmica de l'adjudicatària del concurs, un cop aquesta hagi atorgat l'escriptura de finalització d'obra.

Aquesta segona entitat, que anomenem gestora, es subroga en els drets i obligacions establerts en aquests plecs i en l'escriptura de constitució del dret de superfície i en les obligacions de finançament i de qualsevol altra mena i en general de tots els actes i contractes que dimanin de la cessió.

Aquesta transmissió s'ha de realitzar en el termini màxim d'un any des de l'escriptura de finalització d'obra i comunicar-la a l'Ajuntament, que l'ha d'autoritzar expressament mitjançant una escriptura de transmissió del dret en el cas que la societat gestora compleixi amb l'equivalent experiència de l'adjudicatària.

10.2. Especificitats en cas que l'adjudicatària sigui una UTE

En cas que l'adjudicació s'hagi efectuat a favor d'una UTE, o entitat similar sense personalitat jurídica pròpia, en l'escriptura pública de constitució del dret de superfície s'ha de fer constar l'adjudicació del dret a la UTE però la inscripció del dret de superfície en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'article 9 de la Llei Hipotecària, s'ha d'efectuar a favor de les entitats promotores que componen la UTE amb indicació de la proporció que ostenta cadascuna en la unió.

La UTE i les entitats promotores adjudicatàries en la UTE han d'atorgar, o bé en el moment de subscripció de l'escriptura de préstec amb garantia hipotecària o posteriorment i en tot cas dins del termini de tres mesos des de l'emissió de l'acta final d'obra, l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal en la qual han de fer constar les finques resultants que els corresponen en funció dels percentatges de participació en la UTE, sense que es pugui establir un condomini sobre cadascun dels habitatges entre les promotores adjudicatàries. Per alterar els percentatges de participació en la UTE, que es corresponen alhora amb els de l'escriptura de constitució del dret, cal l'autorització del propietari del sòl.

S'ha de lliurar a l'Ajuntament de Sant Just Desvern còpia autenticada de l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal.

Durant el termini de la seva vigència i per al compliment dels seus fins de promoció i gestió de la construcció de l'edifici d'habitatges, la UTE pot efectuar els actes de gestió, administració i disposició que necessiti i que en aquest Plec es preveuen que pot efectuar la superficiària.

En tot cas, les entitats superficiàries que integren la UTE han de donar compte a l'Ajuntament de la dissolució de la UTE i dels efectes que se'n deriven en la gestió del dret de superfície.



11.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

11.1. Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge. Article 170 del TRULC

1.- El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi.

El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si s'escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió.

Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada.

El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a. del TRLUC

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

11.2. Altres condicions resolutòries del dret de superfície

Sense perjudici de l'establert a l'article 170 del TRLUC, s'estableix, com a condició resolutòria del dret de superfície, l'incompliment de les obligacions següents:

- a. No sol·licitar la llicència d'obres en el termini previst en aquest plec i en els seus annexos.
- b. No iniciar les obres en el termini previst a la llicència d'obres.



- c. No executar les obres en el termini previst a la llicència d'obres.
- d. Si les obres de construcció dels habitatges s'interrompen per un període de sis mesos, excepte causa de força major.
- e. Executar les obres incomplint els criteris de les proposicions que s'han tingut en compte per a l'adjudicació del dret de superfície.
- f. Executar les obres sense ajustar-se a la llicència d'obres o de manera il·legal.
- g. Destinar els habitatges a fins diferents dels que obliga el plec.
- h. Transmetre el seu dret a tercers sense autorització de l'Ajuntament.
- i. Cedir, alienar o gravar el dret de superfície, total o parcialment, sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- j. No obtenir els habitatges construïts la qualificació d'habitatges de protecció oficial (HPO) dins del termini de cinc anys a comptar de la data de signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície.
- k. Declaració de concurs de creditors de la superficiària.
- l. No mantenir vigent durant tota la durada del dret la pòlissa de responsabilitat civil per riscos professionals per import igual o superior a 900.000 €.
- m. Mantenir els habitatges desocupats per termini superior a tres mesos.
- n. Incomplir els deures de conservació i rehabilitació que la normativa vigent estableixi respecte dels habitatges i dels elements comuns.

En aquest cas, la superficiària s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que els serveis municipals determinin, per tal de garantir la plena seguretat de les construccions i evitar danys a tercers o a l'Ajuntament.

- o. La no inscripció de l'obra nova al Registre de la Propietat.
- p. En general, l'incompliment molt greu de les obligacions que ha d'assumir la superficiària d'acord amb aquest plec i els seus annexos.

La superficiària ha de procedir a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de la promoció i a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial (HPO), règim general, en el termini màxim de cinc anys, a comptar de la data de signatura de l'escriptura de constitució del dret de superfície.

Per a aquests supòsits de resolució, l'Arquitecte-Director de les obres, juntament amb un altre Arquitecte nomenat per l'Ajuntament, ha de valorar l'obra executada, havent-se de liquidar per l'Ajuntament a la superficiària, en el termini d'un any a comptar des de la



resolució del dret de superfície, un setanta-cinc per cent de la valoració resultant, amb pèrdua per a la superficiària del vint-i-cinc per cent.

L'incompliment per part de la superficiària de les obligacions anteriors faculta l'Ajuntament a considerar resolt el dret de superfície i a recuperar la plena possessió de la finca i de les accessions fins llavors produïdes (entre elles les llicències, projectes, etc.).

Per a l'aplicació, executivitat i eficàcia de la condició resolutòria, n'hi ha prou amb el requeriment per via judicial o notarial a la superficiària en què es notifiqui la resolució del dret de superfície que produirà tots els seus efectes a partir de la data de recepció del requeriment esmentat.

No es pot exercitar la condició resolutòria si l'incompliment de la superficiària es deu a casos fortuïts o força major, entenent-se per aquests, a més dels legalment previstos: catàstrofes naturals, conflictes laborals, malaltia de més de dues terceres parts del personal de la plantilla que intervingui en l'obra, congelació en el subministrament dels materials per les cases subministradores (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament, per part del constructor designat per executar l'obra, o bé el mateix promotor), per incompliment del contracte per part del constructor designat per a executar l'obra (sempre que no fos degut a incompliment culpable de pagament per part del promotor immobiliari) i altres casos que la jurisprudència tingui com a notori.

Perquè la superficiària pugui sol·licitar i obtenir del Registre de la Propietat la cancel·lació d'aquestes condicions resolutòries, és suficient la presentació d'una certificació de l'Ajuntament o qualsevol altre document expedit per dita administració, justificatiu del compliment de les obligacions assumides per la superficiària.

12.- EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Segons s'estableix a l'article 532 del Codi Civil Català i en aquest plec i en els seus annexos, les causes d'extinció del dret de superfície són les següents:

- a) La finalització del termini pel qual s'ha constituït o la seva pròrroga.
- b) La reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- c) La renúncia o desistiment de la superficiària, comunicada a l'Ajuntament amb una antelació mínima d'un any.
- d) Per mutu acord entre l'Ajuntament i la superficiària, quan sigui aplicable.
- e) La resolució acordada per l'Ajuntament per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una antelació mínima de tres mesos. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.



- f) L'extinció de la personalitat jurídica de la superficiària, amb l'avertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície, i haurà de ser consentida de manera expressa per l'Ajuntament.
- g) L'impagament de més de sis venciments del préstec hipotecari.

L'extinció per aquesta darrera causa es produeix de forma automàtica en el moment en què l'entitat financera notifiqui a l'Ajuntament l'existència de l'esmentat incompliment.

- h) La pèrdua o destrucció de l'edificació. En aquest cas la superficiària pot extingir el dret de superfície sense dret a cap indemnització per part de l'Ajuntament, o bé procedir a la reconstrucció per a la seva explotació durant el termini que li resti de durada del dret de superfície.

13.- EFECTES GENERALS DE LA RESOLUCIÓ I EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Quan s'extingeixi o resolgui per qualsevol causa el dret de superfície, l'Ajuntament de Sant Just Desvern farà seva la plena propietat de tots els terrenys, les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament, lliure de càrregues i gravàmens, sense que hagi de satisfer, a la superficiària, indemnització o compensació de cap classe, llevat dels casos expressament previstos en aquest plec i annexos

En cas d'extinció o resolució del dret de superfície, abans que la superficiària acabi la construcció de l'edifici, l'Ajuntament recupera la possessió de la finca objecte del dret de superfície i es subroga en els drets i obligacions d'aquella i ha de continuar les obres fins a la seva finalització i es subroga, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, si s'escau, la superficiària hagués subscrit per a finançar la construcció, sens perjudici de les accions que assisteixin a l'Ajuntament contra el superficiari pels danys i perjudicis causats per l'extinció o resolució del contracte.

Si l'extinció del dret de superfície es produeix abans de l'ocupació i ús dels habitatges, l'Ajuntament ha d'abonar a la superficiària l'import de les obres certificades i que s'ajustin al projecte constructiu autoritzat, amb la deducció de possibles defectes d'obra i sense cap tipus de càrrega o compensació financera. A l'efecte, s'ha de realitzar la taxació corresponent que ha de ser aprovada per l'Ajuntament.

Si l'extinció es produeix amb posterioritat a l'ocupació dels immobles, l'Ajuntament ha d'abonar a la superficiària l'import de les obres fetes d'acord amb els preus del projecte autoritzat, amb deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i les instal·lacions, així com de l'amortització econòmica de les obres calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins al moment de l'extinció. La quantitat resultant serà abonada d'acord amb el previst en el paràgraf anterior.



L'extinció del dret de superfície pel venciment del seu termini o pèrdua de l'edificació, dona lloc, de forma automàtica, a l'extinció de tota classe de drets reals o personals, constituïts per la superficiària, llevat dels contractes de lloguer que estiguin vigents, en els quals l'Ajuntament es subroga.

Si la superficiària no lliura voluntàriament a l'Ajuntament la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, aquest podrà recuperar-lo per ell mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu que regula el reglament de patrimoni dels ens locals, amb les despeses corresponents a càrrec de la superficiària.

14.- PENALITATS

14.1. L'incompliment de les obligacions contingudes en aquest plec i els seus annexos i en l'escriptura de constitució del dret de superfície pot comportar la imposició a l'adjudicatària de les penalitats establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

L'Ajuntament pot aplicar el règim de penalitats, sense perjudici que els fets puguin ser causa de resolució del contracte.

En aquest supòsit, l'Ajuntament podrà iniciar, si ho considera oportú, el procediment de resolució del contracte pels incompliments previstos en aquest Plec.

La signatura del contracte per part de l'adjudicatària suposa l'acceptació del règim de penalitats recollit en el Plec.

14.2. Els incompliments es classifiquen en greus i molt greus.

14.3. Constitueixen incompliments greus:

- a) La manca de respecte als usuaris del servei.
- b) La infraocupació dels habitatges, quan es mantinguin desocupats per causes imputables a l'adjudicatari en un percentatge superior al 33% dels habitatges en un termini superior a 6 mesos.
- c) La manca de manteniment de l'edifici, quan aquestes operacions no siguin exigibles per aplicació de la normativa tècnica, però sí per la *lex artis* constructiva.
- d) La manca de resolució de les incidències a petició dels usuaris dels habitatges, quan no es consideri incompliment molt greu.
- f) Tota la resta d'incompliments de les obligacions fixades en el present Plec, al contracte i a la normativa aplicable que no tinguin la consideració de molt greus.

14.4. Constitueixen incompliments molt greus:



- a) Incórrer en demores que puguin donar lloc a la resolució del contracte en els termes previstos en el present Plec.
- b) Cedir, arrendar, sotsarrendar o traspasar la totalitat o part de les prestacions integrants del contracte, sota qualsevol modalitat o títol sense acomplir prèviament amb els requisits establerts al present Plec, ni tenir l'autorització de l'Ajuntament.
- c) Incomplir les instruccions o ordres adoptades per la Comissió de Seguiment.
- d) No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en els Plecs, o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- e) Incomplir el projecte d'obra o el Pla de control de qualitat.
- f) Obstruir els treballs d'inspecció general de control del servei i desobeir les ordres impartides per l'Ajuntament.
- g) No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- h) L'incompliment de les obligacions relacionades amb la protecció de dades personals o deure de confidencialitat.
- i) No contractar les assegurances que l'adjudicatària està obligada a contractar o mantenir durant la durada del dret de superfície.
- j) No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del contracte.
- k) No subministrar a l'Ajuntament la informació referent al volum d'usuaris del servei o falsejar la informació.
- l) Incórrer en tres infraccions greus en el termini de dotze mesos consecutius.
- m) L'incompliment de les rendes màximes de lloguer establertes per la normativa aplicable.

14.5. Es consideren demores constitutives d'incompliment greu els retards de l'adjudicatària en la formalització del contracte, en l'acabament de les obres i en l'inici de l'explotació.

Els anteriors retards poden donar lloc, a més, a la imposició de les penalitats corresponents, i, si s'escau, a la resolució de dret de superfície.

Així mateix, incórrer en tres incompliments molt greus pot suposar, a criteri de l'Ajuntament, la resolució del dret de superfície.

14.6. Els incompliments es penalitzen de conformitat amb els límits següents:



- a) Els incompliments greus es sancionen amb una penalitat de fins a 3.000 euros .
- b) Els incompliments molt greus es sancionen amb una multa d'entre 3.001 euros i 50.000 euros.

En especial, qualsevol incompliment dels terminis fixats al plec pot suposar una penalitat de 1.500 euros per dia de retard o demora en el compliment.

Sens perjudici de les penes corresponents, la demora per part de l'adjudicatària en solucionar els incompliments faculta l'Ajuntament perquè adopti les mesures pertinents destinades a esmenar les deficiències i, en cas que de dites mesures se'n derivin despeses, perquè procedeixi a compte de la garantia entregada.

14.7. Per a la imposició de penes, s'estableixen els criteris de graduació següents:

- i) El tipus d'incompliment.
- ii) La importància econòmica.
- iii) L'existència d'intencionalitat.
- iv) La naturalesa dels perjudicis causats per motiu de l'incompliment.
- v) La reincidència per incórrer, en el termini d'un any, en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa.
- vi) El benefici obtingut per l'adjudicatària com a conseqüència de l'incompliment.

14.8. La imposició de penes correspon a l'òrgan de contractació i exigeix prèvia audiència de l'adjudicatària i informe del servei tècnic corresponent.

Les quanties de les penes es retiraran de la garantia definitiva lliurada per l'adjudicatària. La garantia haurà de ser immediatament restituïda fins a la quantia inicial o la que correspongui segons la seva actualització.

En els supòsits d'incompliment parcial o compliment defectuós o de demora en l'execució en què no estigui prevista penalitat o aquesta no cobreix els danys causats a l'Ajuntament, s'exigirà al contractista la indemnització per danys i perjudicis.

15.- COMISSIONS DE SEGUIMENT I CONTROL

El compliment de les obligacions de la superficiària serà avaluat per una Comissió de seguiment i control formada per dos representants de l'Ajuntament i dos representants de la superficiària adjudicatària.

Correspon a la Comissió de Seguiment i control les funcions següents:

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la superficiària i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar els drets de superfície.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la superficiària.



- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, gestió i situació dels habitatges construïts per la superficiària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors dels drets de superfície que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest plec i dels seus annexos.

La Comissió de Seguiment i Control exerceix les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest plec i els seus annexos i la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament.

La Comissió de Seguiment i Control estarà presidida per un representant de l'Ajuntament, que tindrà vot diriment.

La Comissió de Seguiment i Control ha de treballar de forma continuada durant tota la vigència del dret de superfície i pot reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres i s'ha de reunir obligatòriament almenys 1 cop l'any.

16.- JURISDICCIO

L'Ajuntament té la facultat de resoldre totes les qüestions que sorgeixin durant la vigència del dret de superfície sobre la interpretació, modificació, efectes i extinció, dins els límits i d'acord amb els requisits establerts a la llei, d'aquest plec i dels seus annexos.

Correspon als jutjats contenciosos administratius de Barcelona conèixer dels recursos contra els actes dictats per l'Ajuntament en relació amb la preparació i adjudicació del dret de superfície.

Els jutjats de la jurisdicció civil de la ciutat d'Esplugues són competents per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts respecte els efectes i extinció del dret de superfície.

Els licitadors estrangers han de presentar una declaració de submissió a la jurisdicció i tribunals espanyols competents de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de forma directa o indirecta sorgeixin en relació amb la preparació, adjudicació, efectes i extinció del dret de superfície, amb renúncia al fur jurisdiccional que els correspongui.



Ajuntament de
Sant Just Desvern

MARGARITA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (3 de 3)
Vicesecretària General
Data signatura: 01/10/2025 9:30:26

FRANCISCO VIZCAÍNO RECIO (2 de 3)
Presidència Àrea de Territori
Data signatura: 30/09/2025 14:48:15

MONTSERRAT CARPIO CARRO (1 de 3)
Interventoria
Data signatura: 30/09/2025 14:09:08

Plaça Verdaguer, 2
08960 – Sant Just Desvern
93 480 48 00
ajuntament@santjust.cat
www.santjust.cat

AUM 2025 42

41

Codi Validació: 62F3BEF4355869A2EA6B15E796D72E623DCDE92F | Verificació: <https://www.seu-e.cat/web/santjustdesvern/seu-electronica> | Decret: Número 2006/2025 data 01/10/2025



ANNEX I

CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE

1.- OBJECTE I FINALITAT

Constitueix l'objecte d'aquesta concurrència pública, mitjançant concurs públic, la constitució d'un dret real de superfície, a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs (en endavant, la superficiària), respecte del solar de propietat municipal, amb la finalitat de destinar-lo a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer.

La finca municipal està formada per dues parcel·les, 12 A i 12 B, finques resultants del Projecte de Reparcel·lació de la UA núm 2 Garrofers del Pla parcial la Bonaigua. L'Ajuntament tramitarà l'agrupació de les dues finques prèviament a l'adjudicació del dret de superfície.

Adreça i referència cadastral:

12A 2424611DF2822C CARRER ASSUMPCIÓ PETIT I MATAS 10
12B 2424612DF2822C CARRER MARGA MIRÓ COLEA 5

Superfície del solar:

Superfície del solar: 1.360 m²s (12A: 680,28 m²s; 12B: 680,57 m²s)

Edificabilitat:

Sostre edificable: 1.206 m²st (12A: 603 m²st; 12B: 603 m²st)

Qualificació i Classificació del sòl:

La finca (conjunt 12A i 12B) està qualificada com a zona subjecte a ordenació volumètrica (clau18 *) i té 1206 m² de sostre destinats a ús habitatge plurifamiliar, d'acord amb la Modificació puntual del pla parcial de la Bonaigua, en l'àmbit de la UA-2 Els Garrofers, de Sant Just Desvern, aprovat definitivament el 7 de febrer de 2025 (publicat al DOGC del 25 de febrer de 2025), i la Modificació del Pla parcial d'ordenació de la Bonaigua, aprovat definitivament el 12 de febrer de 2003 (publicat DOGC 19 de maig de 2003).

S'admet un màxim de 12 habitatges per al conjunt de les parcel·les 12 A i 12B, i de 17 habitatges en cas de destinació del sostre edificable a l'ús d'habitatge protegit.

El Pla General Metropolità de Barcelona de 1976 va classificar aquests terrenys com a sòl urbanitzable delimitat. Actualment ja disposa de Pla parcial, Reparcel·lació i Projecte d'Urbanització aprovats definitivament. Les obres d'urbanització es van iniciar el



novembre de 2021 i es troben en fase d'execució, amb una recepció parcial del 30.12.2023. En les parcel·les que ens ocupen es poden autoritzar obres d'edificació simultànies a les obres d'urbanització pendents, d'acord amb l'establert a l'article 39 del Decret 64/2014 de Reglament de disciplina urbanística.

Descripció registral (sic):

S'annexa fitxa Inventari municipal 12A: fitxa 506 i 12B: fitxa 507

Registre de la Propietat d'Esplugues de Llobregat:

Parcel·la 12A: Tom 2.881, llibre 350 de Sant Just Desvern, full 185, finca 15988, inscripció 1ª.

IDUFIR: 08076000552186

Parcel·la 12B: Tom 2.881, llibre 350 de Sant Just Desvern, full 188, finca 15989, inscripció 1ª.

IDUFIR: 08076000552193

Títol de domini:

Pertany a l'Ajuntament de Sant Just Desvern a títol d'adjudicació per cessió de sòl en concepte de 10% d'aprofitament mig, d'acord amb el Projecte de Reparcel·lació de la Unitat d'Actuació núm. 2 Garrofers de la Modificació del Pla Parcial d'Ordenació de la Bonaigua de Sant Just Desvern, aprovat definitivament per decret d'Alcaldia 11 de desembre de 2009, modificat per la Segona operació jurídica complementària aprovada definitivament per Decret d'Alcaldia de 21 de maig de 2021, amb certificat de fermesa administrativa de 22 de setembre de 2021.

2.- TERMINI DEL DRET DE SUPERFÍCIE

El dret de superfície es constitueix per una durada de 75 anys, sense possibilitat de pròrroga, a comptar des de l'endemà de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície davant Notari.

Transcorregut aquest termini, la construcció reverteix a favor de l'Ajuntament, sense que la propietària del sòl hagi de satisfer cap indemnització a favor de la superficiària.

3.- CÀNON I CONDICIONS ECONÒMIQUES DEL DRET DE SUPERFÍCIE

a) Cànon:

S'estableix un cànon com a contraprestació del dret de superfície de 1.000 euros durant els darrers 5 anys del dret de superfície.



Com a contraprestació a la constitució del dret de superfície i en expressió de la seva onerositat, l'adjudicatària assumirà l'obligació econòmica de pagament d'un cànon de 1.000 euros anuals (1.000 €/anuals) més l'IVA corresponent.

Els licitadors que presentin propostes de cànon inferior a aquest import queden automàticament exclosos del procediment.

El cànon s'ha abonar per anys naturals anticipats, durant el mes de gener de cada any, mitjançant l'oportuna liquidació per transferència bancària.

Aquest cànon no serà objecte d'actualització anual.

b) Preu del lloguer:

El preu de lloguer màxim dels habitatges construïts a gestionar ha de coincidir amb el preu màxim de protecció oficial de règim general (10,65 €/m², actualment), i només es pot modificar d'acord amb l'actualització del mòdul que pugui aprovar anualment l'òrgan o entitat competent en la matèria de la Generalitat de Catalunya.

La hipotètica rebaixa sobre aquest import no es configura en aquest cas com a criteri econòmic automàtic d'adjudicació.

c) Valor del dret de superfície:

El valor del dret de superfície sobre el solar s'estableix en 1.101.761,35 €, segons estudi econòmic efectuat.

4.- OBRES I INSTAL·LACIONS

El solar es cedeix en dret de superfície en l'estat actual d'escomeses generals existents corresponents als subministraments de què està dotat.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte bàsic i del projecte executiu, la direcció d'obres, la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que hi tingui a veure i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La superficiària ha de realitzar les obres de l'edifici, prèvia obtenció de la llicència municipal preceptiva, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics de l'Ajuntament, d'acord amb el calendari següent:

- Sol·licitud de llicència d'obres: sis mesos a partir de la formalització del dret de superfície.
- Inici de les obres: màxim 12 mesos a partir de la concessió de la llicència.



- Termini d'execució de les obres: el que determini la llicència d'acord amb l'oferta presentada.
- Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial (HPO): 5 anys a partir de la constitució del dret de superfície.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa als espais objecte del dret de superfície restaran de propietat municipal, sense indemnització o compensació de cap mena.

Les obres de construcció de l'edifici objecte del dret de superfície s'han d'executar d'acord amb el règim i les disposicions incloses en aquest Plec.

La superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits següents:

Nombre màxim d'habitatges a construir, sotmesos tots a HPO de règim general de lloguer: 17 habitatges

Preu màxim de lloguer dels habitatges: 10,65 euros/m², actualment vigent.

PROGRAMA FUNCIONAL

Planta baixa:

- Vestíbul i accés als habitatges
- Dotació comunitària: cambres tècniques, sales de comptadors, cambra de neteja, serveis comuns, etc.
- Centre de Transformació amb accés directe des del carrer.

Planta primera:

- Habitatges de 2 i 3 dormitoris amb la proporció següent:
 - 70% habitatges de 2 dormitoris dobles
 - 30% habitatges de 3 dormitoris

Planta/es soterrani:

- Aparcament:

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, la superficiària disposa del termini establert a la llicència, d'acord amb l'oferta presentada.

En cas d'incomplir-se aquest termini, es produeix l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament recupera la possessió de la finca. Aquest termini pot ser objecte d'ampliació, per justa causa apreciada i reconeguda per l'Ajuntament. En aquest cas, s'entén ampliat, pel mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.



5.- DESPESES DE MANTENIMENT, CONSERVACIÓ I FUNCIONAMENT

Durant la vigència del dret de superfície, la superficiària assumeix les despeses de les obres i treballs de manteniment ordinari i extraordinari, conservació i reparació necessàries per tal de mantenir les instal·lacions i obres de l'edifici d'habitatges, existents o que puguin existir en el futur, en perfecte estat d'ús i conservació, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes dels comptadors, els consums dels diversos subministraments i, en general, totes les despeses derivades de la utilització dels immobles i la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície, de tal forma que en el moment de la reversió l'edifici es lliuri en estat de nou.

La superficiària assumeix igualment les despeses dels serveis comunitaris que li corresponguin, així com els tributs que, si s'escau, gravin la propietat i siguin legalment exigibles.

En tot cas, si no obstant això, l'Ajuntament realitza algun pagament pels conceptes anteriorment indicats, els pot repercutir a la superficiària.

Així mateix, corren a càrrec de la superficiària els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravar la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

6.- OBLIGACIONS I DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

6.1. Són drets de la superficiària, sense perjudici de la resta de drets que resultin d'aquest plec i de la normativa d'aplicació, els següents:

- Ocupar i utilitzar la finca objecte del dret, la possessió pacífica de la qual l'Ajuntament li ha de garantir contra qualsevol pertorbació que, de fet o de dret, se li causi.
- Hipotecar el dret real de superfície i la propietat superficiària o, en general, gravar-la amb altres drets reals de garantia per un import màxim igual al valor d'edificació i per un termini que no excedeixi de la vigència del dret de superfície, tot això amb la finalitat exclusiva de finançar les obres i instal·lacions de l'immoble, prèvia autorització de l'Ajuntament en el cas d'hipoteca del dret de superfície.

La garantia hipotecària té, en tot cas, rang preferent a les condicions resolutòries imposades a la clàusula onzena del Plec, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament.

En cas d'execució hipotecària, el nou titular ha de complir tots i cadascun dels requisits que estableixen aquestes condicions i l'ordenament jurídic d'aplicació i s'ha de comprometre a complir les obligacions derivades d'aquest contracte.



- c) Transmetre el dret de superfície i la propietat superficiària a favor de tercers, parcial o totalment, amb el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament, el qual ha d'exigir que aquesta tercera persona tingui la solvència econòmica i tècnica necessària per completar l'execució de les obligacions de gestió i manteniment de l'explotació del dret de superfície.

La transmissió del dret de superfície comporta la subrogació del nou titular en la totalitat de les obligacions que resulten del plec i d'aquestes condicions, el compliment de les quals per part del superficiari pot ésser fiscalitzat en tot moment per l'Ajuntament.

El futur superficiari ha de complir les mateixes condicions exigides al superficiari que transmet el dret de superfície.

- d) Obtindre, si escau, els beneficis fiscals regulats en la llei i les ordenances fiscals aplicables als impostos i taxes municipals relatives a la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com qualsevol altre tribut local i taxa que pugués generar-se i que hagi de fer front la superficiària per tal de materialitzar la construcció i l'ús efectiu dels habitatges protegits.
- e) Qualsevol altre dret que es derivi d'aquest plec i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

6.2. Són obligacions de la superficiària, sense perjudici de la resta d'obligacions que resultin d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Redactar i assumir les despeses de redacció del corresponent projecte de les obres a executar al solar objecte del dret de superfície (que inclou també l'avantprojecte i el projecte bàsic i executiu) i dels visats respectius.
- b) Sol·licitar, en el termini màxim de sis mesos, des de la data de formalització del dret de superfície, la llicència municipal d'obres i adaptar i modificar el projecte en tot allò que calgui fins a obtenir-la, així com executar les obres i treballs necessaris per a la referida construcció durant el termini assenyalat en la dita llicència municipal, a les determinacions de la qual s'han d'ajustar els treballs a realitzar.
- c) Procedir a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de la promoció d'habitatges en el termini màxim de cinc anys a comptar des de la formalització del dret de superfície. En cas contrari es produirà l'extinció del dret de superfície i l'Ajuntament recuperarà la possessió de la finca



- d) Realitzar al seu risc i ventura la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb les previsions d'aquest plec.
- e) Realitzar al seu càrrec tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, i els pagaments que se'n derivin, necessaris per a l'obtenció de l'alta, permís o legalització de totes les instal·lacions i subministraments, la contractació amb les empreses de serveis i subministraments (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.
- f) Assumir totes les despeses (honoraris, aranzels, impostos, etc.) necessàries per a l'execució de les obres, incloses les despeses de direcció facultativa i d'execució i d'aprovació del Pla de Seguretat i Salut del projecte i procedir a la inscripció del dret de superfície, com a dret real, al Registre de la Propietat.

A títol d'exemple, són a càrrec de la superficiària les despeses que s'originin pels conceptes següents:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
 - Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per a la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota mena de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que hi treballi.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a l'Ajuntament o a les companyies subministradores de serveis pels drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - En general, qualssevol despeses que sigui necessàries per tal que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
 - Estudi geotècnic.
 - Descontaminació sòls.
- g) Obtenir i mantenir degudament durant la vigència del dret la qualificació provisional i definitiva com a habitatges de protecció oficial dels habitatges construïts per la superficiària malgrat que el sòl tingui la qualificació de lliure.
 - h) Complir amb les obligacions econòmiques establertes.
 - i) Acomplir les instruccions i indicacions dels serveis municipals, de l'Ajuntament de Sant Just i d'altres organismes públics competents.



- j) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat i prevenció de riscos laborals.
- k) D'acord amb aquest Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de l'Ajuntament per transmetre a tercers, totalment o parcialment, el dret de superfície.
- l) Formalitzar, per ella mateixa, en escriptura pública al seu càrrec l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins del termini establert en aquest Plec, i assumir totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- m) Dur a terme, per ella mateixa, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat i assumir totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- n) Destinar els habitatges per a ús de domicili habitual i permanent.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts en compliment de la finalitat del dret de superfície han de complir els requisits que corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones destinatàries han d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges de Protecció Oficial.

Els habitatges i la promoció han de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat que el sòl tingui la qualificació de lliure. Per tant, tot i que el sòl és lliure, la cessionària ha de qualificar la totalitat dels pisos amb HPO de lloguer de règim general. Si la qualificació HPO deixés de ser aplicable a l'immoble, ha de mantenir un règim equivalent a les darreres condicions econòmiques d'aquesta amb les actualitzacions d'IPC que li siguin aplicables sobre el darrer mòdul de renda protegit que s'hagués publicat.

- o) Assumir la responsabilitat pels danys que, en el seu cas, s'ocasioni a l'Ajuntament o a altres persones com a conseqüència de la construcció i gestió de la promoció, amb total indemnitat de l'Ajuntament, que no ha d'assumir cap responsabilitat civil i/o penal, pels danys a tercers que se'n puguin derivar.

A aquests efectes, la superficiària ha de subscriure una pòlissa d'assegurances contra incendis, explosió, aigua i altres riscos de danys materials, que cobreixi en tot moment el valor real i actualitzat de l'edifici i les seves instal·lacions. En cas de sinistre, les indemnitzacions s'han d'aplicar íntegrament a la reconstrucció i reparació dels immobles.



La superficiària ha d'assegurar també la responsabilitat civil derivada de l'estat de conservació i ocupació de la finca i del funcionament de les activitats que s'hi realitzin.

- p) Els contractes que la superficiària concerta amb tercers tenen caràcter privat i en cap cas no generaran obligacions per a l'Ajuntament.

En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície cal fer constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implica la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

En els contractes de qualsevol classe que la superficiària formalitzi amb tercers ha de constar expressament que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament i que el contracte s'extingeix automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície per qualsevol causa.

- q) Elaborar, dins del termini de tres mesos des de la posada en servei de l'edifici d'habitatges, un document únic titulat "Estat de dimensions i característiques de l'obra executada", que defineixi amb detall les característiques de l'edifici.
- r) Col·locar en un lloc visible de l'edifici un distintiu en què s'informi que està construït sobre sòl municipal.

Durant la construcció ha de constar la titularitat municipal del sòl de manera preferent i d'acord amb els criteris de comunicació i imatge que disposi l'Ajuntament de Sant Just Desvern en relació amb les banderoles, pancartes i altre material gràfic de la promoció.

Finalitzada la promoció hi ha de constar una placa, amb les especificacions que determini el departament de comunicació de l'Ajuntament, on aparegui la llegenda: "Aquest és un edifici d'habitatge destinat a polítiques socials construït amb ajudes de l'Ajuntament de Sant Just Desvern en un sòl de propietat municipal; passats 75 anys des de la seva construcció o rehabilitació l'edifici revertirà també a propietat del municipi".

- s) Facilitar tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Ajuntament.
- t) Formar part de les comissions de seguiment i control dels drets de superfície adjudicats, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.



- u) Qualsevol altra obligació que es derivi d'aquest plec i dels annexos i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

7.- OBLIGACIONS I DRETS DE L'AJUNTAMENT DE SANT JUST DERVERN

7.1 Són obligacions de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, sense perjudici de la resta d'obligacions que resulten d'aquest plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- A) Posar la finca a disposició de la superficiària, mitjançant la constitució d'un dret de superfície, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest plec i els seus annexos.
- B) Agrupació de les dues finques (12A i 12B) descrites a l'Annex I i objecte del dret de superfície.
- C) Qualsevol altra obligació que es derivi d'aquest plec i dels seus annexos i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

7.2. Són drets de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, sense perjudici de la resta de drets que resulten d'aquest plec i els seus annexos i de la normativa d'aplicació, els següents:

- a) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions de la superficiària directament o mitjançant l'organisme o qualsevol altra persona o ens que designi o contracti l'Ajuntament, la qual cosa en cap cas no pot suposar l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquest plec i dels seus annexos ni del seu eventual incompliment.
- b) Autoritzar expressament la superficiària per tal que sobre el dret de superfície de la finca, sobre l'edifici i, si s'escau, sobre les entitats resultants un cop atorgada l'escriptura d'obra nova i de constitució del règim de propietat horitzontal pugui constituir una hipoteca, una ampliació d'hipoteca i/o una segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir els préstecs o crèdits atorgats, per finançar la construcció de l'edifici d'habitatges construït en compliment de la finalitat del dret de superfície, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de les obres i proporcional al desenvolupament d'aquestes, en els termes que s'estableixin en aquest Plec i Annexos i en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament tinguin caràcter preferent.



- c) Deixar sense efecte el contracte abans del termini acordat per causes d'interès públic sobrevingudes, prèvia notificació a la superficiària, amb una anticipació mínima de tres mesos.
- d) Declarar resolt el contracte en els casos previstos en aquest plec i els seus annexos.
- e) Reservar-se, sense indemnització o compensació de cap mena, el dret d'utilitzar els espais objecte del drets de superfície per a la instal·lació de conduccions, canalitzacions o cablejats de qualsevol classe, sempre que aquesta instal·lació sigui compatible amb la destinació de l'espai a la finalitat que motiva aquest dret de superfície, de conformitat amb els acords presos per la Comissió de seguiment. En qualsevol cas, s'ha d'escollir l'opció menys gravosa i perjudicial per la superficiària.
- f) D'acord amb els articles 87 i següents de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la transmissió de la propietat superficiària dels habitatges queda subjecta als drets d'opció i retracte establerts en la mateixa llei.
- g) Qualsevol altre dret que es derivi d'aquest plec i dels seus annexos i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

8.- EXECUCIÓ DE LES OBRES

La superficiària, en exercici del dret de superfície constituït, s'obliga a la construcció i gestió dels habitatges protegits definits a la clàusula quarta d'aquest annex i a la posterior destinació dels habitatges al règim de lloguer.

La superficiària ha d'executar la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial, d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística.

La superficiària ha de complir, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, sempre que la superficiària compti amb la prèvia i efectiva disponibilitat jurídica i material de la finca, d'acord amb el calendari previst a la clàusula quarta de l'Annex I.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària és l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causi a la finca, a tercers o a l'Ajuntament, el qual queda exonerat de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.



L'Ajuntament restarà sempre aliè i al marge de les relacions entre la superficiària i l'empresa amb les quals contracti en relació amb l'execució de les obres i en cap cas no serà responsable de les conseqüències derivades dels contractes que subscriguin la superficiària amb tercers, els quals es relacionaran exclusivament amb la superficiària a tots els efectes.

L'edifici s'ha d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i la superficiària s'obliga a realitzar els tràmits necessaris per a l'obtenció de la llicència municipal preceptiva.

La superficiària assumeix també l'execució i el cost de les obres de reposició de les voreres i espais públics que s'hagin malmès durant l'execució de les obres.

La superficiària s'obliga a comunicar a l'Administració el descobriment de restes arqueològiques, obres d'art, monedes, antiguitats o altres objectes de similars característiques durant l'execució de les obres i ha de complir allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La superficiària té l'obligació d'adoptar o imposar a tercers totes les precaucions que, per a l'extracció d'aquests objectes, li siguin indicades per l'Administració.

Les obres que es realitzin a la finca es consideren finalitzades el dia en què l'arquitecte director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. L'afirmació de l'arquitecte director segons la qual les obres s'han ajustat al projecte exclou la possibilitat de qualsevol reclamació per part de l'Ajuntament sobre qualitat de materials i acabats. La superficiària s'obliga a posar en coneixement de l'Ajuntament la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres s'ha de fer constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície.

El termini per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície pot ser objecte d'ampliació, per justa causa apreciada i consentida per l'Ajuntament. En aquest cas, s'entén ampliat, per al mateix període, el termini màxim de vigència del dret de superfície.

Si la superficiària incompleix el termini fixat per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície, l'Ajuntament de Sant Just Desvern pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, s'estableixin en el document públic de constitució del dret de superfície, d'acord amb el que disposa l'article 170 del TRLUC.

Correspon a l'Ajuntament de Sant Just o en qui aquest delegui o designi:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.



- Requerir a la superficiària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació amb l'execució de les obres, així com tota aquella que afecti al compliment de totes i cadascuna de les obligacions fiscals i laborals de la superficiària i auditar el compliment de les condicions d'aquest Plec i dels seus Annexos.

9.- DESTINACIÓ I GESTIÓ DELS HABITATGES

9.1. Condicions generals

El destí dels habitatges s'ha d'ajustar a les condicions que determina la seva qualificació com a habitatges de protecció oficial en règim general i no es poden atorgar cap altra mena de contractes o escriptures translatives de l'ús o el gaudi.

Els habitatges s'han de destinar, únicament i exclusiva, a habitatge habitual i permanent i en cap cas es poden destinar a segona residència ni a ús turístic. Tampoc no poden ser objecte de subarrendament o de dret d'ús i habitació.

Els habitatges i la promoció han de complir els requisits previstos a la normativa HPO malgrat que el sòl tingui la qualificació de lliure.

La gestió dels habitatges per part de la superficiària s'ha de realitzar de forma directa mitjançant qualsevol modalitat jurídica que sigui compatible amb la seva condició de superficiària.

Els contractes que, en relació amb els habitatges, concerta la superficiària amb tercers, de caràcter translatiu, tenen caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per l'Ajuntament de Sant Just. En aquests contractes ha de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, excepte aquells dimanants de la subrogació dels drets de la superficiària com a titulars del dret de superfície en adquirir el domini dels habitatges com a superficiaris. Hi ha de constar també expressament que s'extingiran automàticament per venciment del seu termini.

9.2. Condicions aplicables al lloguer dels habitatges

El preu màxim del lloguer és l'actual del mòdul de règim general d'HPO de 10,65 euros m2 o el màxim que fixi la legislació catalana d'HPO en el moment d'atorgament de la qualificació definitiva.

Aquest preu s'ha de mantenir durant la vigència del dret de superfície, sens perjudici de la seva actualització d'acord amb l'IPC o índex que el substitueixi.



En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície per qualsevol causa comporta la resolució dels contractes de lloguer sense que els llogaters tinguin dret a una contraprestació econòmica, de la qual cosa es deixarà constància en els corresponents contractes de lloguer. No obstant això, l'Ajuntament es reserva la facultat de subrogar-se en la posició de la superficiària com a arrendadora a fi de donar continuïtat als contractes de lloguer fins al termini contractualment establert.

Els llogaters dels habitatges han de complir els requisits que es corresponen amb la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO) en règim general de lloguer, d'acord amb el Pla d'habitatge vigent i amb independència de quina sigui la qualificació del sòl.

La superficiària no pot obligar a contractar serveis o subministraments als arrendataris que presti o contracti a tercers ella mateixa.

La superficiària no pot percebre cap quantitat dels arrendataris en concepte de fiança, més enllà de la prevista legalment.

9.3. Condicions d'adjudicació dels habitatges

9.3.1. Primera adjudicació dels habitatges

L'adjudicació dels habitatges serà duta a terme per PROMUNSA. Prèviament la superficiària ha de comunicar a PROMUNSA la disponibilitat dels habitatges per ser adjudicats i ha de formalitzar un conveni amb PROMUNSA on s'especifiqui el procediment d'adjudicació així com els criteris i requisits establerts.

PROMUNSA durà a terme tot el procediment d'adjudicació dels habitatges d'acord amb el Reglament de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial (d'ara en endavant, RSHPO) i les bases específiques d'adjudicació, consensuades amb la superficiària d'acord amb el conveni esmentat en el paràgraf anterior.

10.- HIPOTECA DEL DRET DE SUPERFÍCIE I DE LA PROPIETAT SUPERFICIÀRIA.

10.1. L'Ajuntament ha d'autoritzar expressament a la superficiària per tal que sobre el dret de superfície de la finca, sobre l'edifici i les entitats resultants, hagin de constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció o rehabilitació de l'edifici d'habitatges en compliment de la finalitat del dret de superfície, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de les obres i proporcional al desenvolupament d'aquestes, en els termes que s'estableixin en aquest plec i en l'escriptura de constitució del dret de superfície, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a l'hipoteca que es constitueixi, de forma que aquesta, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament de Sant Just Desvern, tingui registralment caràcter preferent.



Tot això a efectes de possibilitar, per part de les entitats financeres, o tercers que prestin finançament, la concessió dels préstec hipotecari per a la construcció.

10.2. En l'escriptura del préstec amb garantia hipotecària hi compareixerà l'Ajuntament de Sant Just Desvern, a fi de fer constar que l'impagament per part de la superficiària de sis quotes seguides o alternes del préstec amb garantia hipotecària implica la resolució del dret de superfície revertint l'immoble o els habitatges, en cas d'haver-se atorgat escriptura d'obra nova i divisió a l'Ajuntament de Sant Just Desvern, que en consolida la propietat plena i com a efecte de l'esmentada consolidació de la propietat assumeix davant de l'entitat financera el pagament del préstec i pot cancel·lar-lo o subrogar-se a partir de la data de resolució del dret de superfície, en els termes que estableix aquest mateix pacte i concordants. Les quotes pendents de pagament a l'entitat financera seran abonades per l'Ajuntament de Sant Just Desvern per compte de l'adquirent, just en el moment de pagament o subrogació del préstec, a tal fi es deduiran del ròssec que s'hagi de reintegrar a l'adquirent d'acord amb allò que disposa aquest plec.

10.3. En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca hauran de ser autoritzades per l'Ajuntament de Sant Just Desvern, mitjançant acord de la Comissió de Govern o decret d'Alcaldia. A aquests efectes, la superficiària han de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant l'Ajuntament, desglossant i justificant el detall econòmic del préstec que es pretén, la taxació de la finca i el compte provisional d'explotació de la promoció.

10.4. L'extinció o resolució del dret de superfície implica la reversió de la finca o els habitatges, en cas de divisió horitzontal, a l'Ajuntament, que en consolida la propietat plena i com a efecte de l'esmentada consolidació de la propietat, assumirà davant de l'entitat financera el pagament del préstec cancel·lant-lo o subrogant-se en el mateix a partir de la data de resolució del dret de superfície. Les quotes pendents de pagament a l'entitat financera seran abonades per l'Ajuntament de Sant Just Desvern per compte de l'adquirent, just en el moment de pagament o subrogació del préstec, i a tal fi es deduiran del ròssec que s'hagi de reintegrar a l'adquirent d'acord amb el que disposa el Plec i Annexos.

10.5. Resolt o extingit el dret de superfície constituït per impagament del préstec amb garantia hipotecària, caldrà notificar, de forma fefaent, a la persona titular del dret de superfície l'extinció per incompliment de l'obligació de pagament del préstec, mitjançant acta notarial en la qual:

- Quedi incorporada la certificació acreditativa d'aquest incompliment o, en el seu cas, declarada la voluntat de la persona titular del sòl de donar per resolta la constitució de dret de superfície.
- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició del titular del sòl, quedant, en altre cas, oberta la via judicial o administrativa per obtenir el llançament.



10.6. La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la constatació de la consolidació del domini a favor de l'Ajuntament al Registre de la Propietat i, conseqüentment, alliberar la finca de la càrrega que comporta el dret de superfície.

11.- DESPESES I FISCALITAT

11.1 Les despeses derivades de la constitució i cessió del dret de superfície, així com de la seva cancel·lació i de les seves condicions resolutòries, quan correspongui, corren a càrrec de cadascuna de les parts segons Llei. En tot cas, corren a càrrec de la superficiària les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de la formalització del dret de superfície constituït, fins a la seva inscripció al Registre de la Propietat.

11.2 L'Impost sobre l'Increment del Valor dels terrenys (plusvàlua), en el cas de meritarse, corre a càrrec de l'Ajuntament de Sant Just Desvern.

11.3 La constitució del dret de superfície és una operació subjecte a l'IVA, de conformitat al que estableixen els articles 4.ú, 5.ú.c i 11.dos.2 i 3 de la Llei de l'IVA.

La base imposable estarà composta per la contraprestació total del dret de superfície, és a dir:

- a) La corresponent al cànon anual.
- b) El valor de reversió de l'edifici a la finalització del dret de superfície.

El dret de superfície té el tractament d'operació de tracte successiu.

Atès que el termini d'exigibilitat del preu és superior a l'any, d'acord amb el que estableix l'article 75.ú.7 de la Llei de l'IVA, la meritació de l'impost es produeix a final de cada any, a comptar de la constitució del dret de superfície, per la part proporcional de la base imposable corresponent al període transcorregut fins a la data.

Pel que fa a la reversió de l'edificació, en el moment de l'extinció del dret de superfície aquesta tindrà la consideració de segona entrega i, d'acord amb l'article 20.ú.22 de la Llei de l'IVA, estarà exempta de l'impost.

11.4. L'Ajuntament de Sant Just Desvern ha d'emetre cada any la corresponent factura al tipus d'IVA vigent.

El superficiari ha d'emetre cada final d'any la corresponent factura, sense IVA (IVA exempt), per la part proporcional de la base imposable, en concepte de pagament a compte de la reversió futura de l'edificació.



MARGARITA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ (3 de 3)
Vicesecretaria General
Data signatura: 01/10/2025 9:30:26

FRANCISCO VIZCAÍNO RECIO (2 de 3)
Presidència Àrea de Territori
Data signatura: 30/09/2025 14:46:15

MONTSERRAT CARPIO CARRO (1 de 3)
Interventoria
Data signatura: 30/09/2025 14:09:08



ANNEX II DOCUMENTACIÓ REGISTRAL I TÈCNICA DEL SOLAR

- A. Nota simple registral
- B. Certificat aprofitament urbanístic.
- C. Treballs de topografia.
- D. Serveis externs.
- E. Documentació gràfica. Plànols normatius planejament vigent.



ANNEX III DECLARACIÓ RESPONSABLE DE LA PERSONA JURÍDICA (Sobre A)

El/la senyor/a
com a..... de l'entitat a
la qual representa, licitadora en l'adjudicació del dret de superfície.

DECLARA RESPONSABLEMENT:

- Que les facultats de representació que ostenta són suficients i vigents.
- Que l'entitat que representa reuneix totes i cadascuna de les condicions establertes legalment.
- Que l'entitat que representa compleix amb els requisits de capacitat, solvència econòmica i financera i tècnica i professional per presentar-se a aquesta licitació.
- Que no està incursa en prohibicions de contractar amb l'Administració establertes a l'art. 71 LCSP i què està al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- Que els òrgans de Govern i els administradors de l'entitat no es troben en cap dels supòsits establerts a :
 - la Llei 12/1995, d'11 de maig, d'incompatibilitats dels membres del Govern de la Nació i dels alts càrrecs de l'Administració General de l'Estat.
 - la Llei 21/1987, de 26 de novembre, d'incompatibilitats del personal al servei de l'Administració de la Generalitat de Catalunya.
 - la Llei 53/1984, de 26 de desembre, d'incompatibilitats del personal al servei de les Administracions Públiques i no es tracta de càrrecs electius regulats a la llei Orgànica 5/1985, de 19 de juny, de Règim Electoral General.
- Que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social, així com amb l'Ajuntament de Sant Just Desvern i que autoritza a l'administració contractant a accedir a la informació que ho acredita, en cas de resultar adjudicatària del procediment i durant tota la vigència del contracte.
- Que no ha celebrat cap acord amb altres operadors econòmics destinats a falsejar la competència en l'àmbit d'aquest contracte i que no coneix cap conflicte d'interessos vinculat a la seva participació en aquest procediment de contractació.
- Que, en cas que es tracti d'empresa estrangera, es sotmet a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols.



- Que es designa com a persona/es autoritzada/es per a rebre l'avís de les notificacions, comunicacions i requeriments per mitjans electrònics a:

Persona/es autoritzada/es*	DNI*	Correu electrònic professional*	Mòbil professional

*Camps obligatoris.

Si l'adreça electrònica o el número de telèfon mòbil facilitats a efectes d'avís de notificació, comunicacions i requeriments quedessin en desús, s'ha de comunicar aquesta circumstància, per escrit, a l'Ajuntament de Sant Just Desvern per tal de fer la modificació corresponent.

El/la licitador/a declara que ha obtingut el consentiment exprés de les persones autoritzades per rebre les notificacions, comunicacions i requeriments derivats d'aquesta contractació, per tal que l'Ajuntament pugui facilitar-les al servei e-Notum a aquests efectes.

- Que, en el cas que formulin ofertes empreses vinculades, el grup empresarial a què pertanyen és

- Que es troba en disposició d'aportar i destinar els mitjans materials i personals exigits per complir les finalitats de la constitució del dret de superfície a la qual opta.

- Que, en cas de resultar proposat com a adjudicatari, es compromet a aportar la documentació justificativa acreditativa de la solvència, d'acord amb la clàusula 9.6, en relació amb l'oferta presentada.

- Que queda assabentat/da de les condicions exigides per optar a la constitució del dret de superfície i es compromet a portar-la a terme amb subjecció al Plec de clàusules administratives particulars i tècniques, que accepta íntegrament.

I perquè així consti, signo aquesta declaració responsable. (Data, signatura i segell de l'empresa.)



ANNEX III: MODEL DE DECLARACIÓ CONSTITUCIÓ UNIO TEMPORAL D'EMPRESSES (UTE) (SOBRE A, SI S'ESCAU)

El/la senyor/a amb DNI núm.
en representació de l'empresa amb NIF núm.
.....;

El/la senyor/a amb DNI núm.
en representació de l'empresa amb NIF núm.
.....;

DECLAREN

a) La voluntat de constituir una UTE per a participar en el procés de licitació que té per objecte, exp. núm., amb el percentatge de participació en l'execució del contracte següent:

.... % l'empresa

.... % l'empresa 1

b) Que cadascuna d'aquestes empreses acrediten la seva personalitat, capacitat i solvència i presenten totes i cadascuna d'elles ha de presentar la seva declaració responsable corresponent.

c) Que en cas de resultar adjudicatàries de l'esmentat procés de licitació es comprometen a constituir-se formalment en una UTE, fins a la finalització del dret de superfície, mitjançant escriptura pública.

d) Que designen com a representant de la UTE en aquest procés de licitació al/la senyor/a amb DNI núm.

e) Que la denominació de la UTE a constituir és
el domicili per a les notificacions és
telèfon núm. fax núm.
adreça de correu electrònic (@)

I com a prova de conformitat signen aquesta declaració,

Sant Just Desvern, de de 20...

Nom de l'empresa que es representa i signatura de cadascun dels representants de les diferents empreses i segell de les empreses.



ANNEX IV CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA. FINS A 55 PUNTS. SOBRE C

En/Na.....
amb NIF núm., en representació de l'entitat
CIF núm., domiciliada a.....

DECLARO

Que estic assabentat/da de les condicions exigides per optar a la transmissió onerosa i constitució d'un dret de superfície sobre els béns patrimonials descrits per a destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer, es comprometo a presentar la corresponent oferta amb subjecció al que disposa el Plec del concurs públic.

Que proposo la realització de l'objecte del contracte mitjançant la següent proposició de criteris automàtics (sobre C) previstos a la clàusula 8.3 del Plec:

D. Millora del cànon (fins a 15 punts)

Preu pel cànon:

E. Millora en el termini de construcció de l'edifici d'habitatges (fins a 10 punts)

Reducció del termini proposat:mesos (màxim 10 mesos)

El termini màxim de construcció de 36 mesos es puntua en 1 punt per mes reduït fins a un màxim de 10 mesos.

L'oferta que no contingui cap reducció del termini obté 0 punts en aquest apartat.

F. Millora terminis ITE (fins a 15 punts)

- ☐ Primera inspecció tècnica abans de 10 anys i posteriors cada 10 anys. (15 punts)
- ☐ Primera inspecció tècnica abans de 20 anys i posteriors cada 10 anys. (10 punts)
- ☐ Primera inspecció tècnica abans de 30 anys i posteriors cada 10 anys. (5 punts)

L'oferta que no contingui cap d'aquestes reduccions dels terminis obté 0 punts en aquest apartat.

*marcar amb una X la casella corresponent a l'oferta que es realitza.



G. Previsió de places d'aparcament, trasters i espai bicicletes (fins a 15 punts)

☐ Previsió > 17 places per automòbils. (5 punts)

A més, es valora que la proposta incorpori:

☐ Previsió un traster per habitatge de superfície construïda > 5 m². (5 punts)

☐ Previsió espai comunitari per a dues bicicletes per habitatge. (5 punts)

L'oferta que no contingui cap d'aquestes previsions obté 0 punts en aquest apartat.

*marcar amb una X la casella corresponent a l'oferta que es realitza.

(Lloc, data i signatura del licitador)

Pilar Torres Samitier
Cap d'Edificació

Isaura Sanz Ortega
Tècnica d'administració general

Belén Delgado Carasa
Cap de l'Àrea de Territori

AUM 2025 42 12
Sant Just Desvern, en la data de la seva signatura digital