



ANNEX I

CONDICIONS GENERALS DEL DRET DE SUPERFÍCIE O CONCESSIÓ **ADMINISTRATIVA**

PRIMERA.- OBJECTE I FINALITAT

Constitueix l'objecte d'aquest document regular la transmissió¹ d'un dret real de superfície o d'una concessió demanial a favor de les entitats que resultin adjudicatàries del concurs (en endavant, la superficiària o concessionària), respecte dels solars relacionats a l'**Annex II i III** d'aquest Plec, amb la finalitat de destinar-los a la construcció i gestió d'una promoció d'habitatges o d'allotjaments dotacionals amb protecció oficial en règim de lloguer, cessió d'ús o transmissió del dret de superfície dels habitatges.

SEGONA.- TERMINI

El termini de vigència del dret de superfície o concessió administrativa serà el període que resti de vigència del dret de superfície o de la concessió de 75 anys atorgat a l'Agència pel titular del sòl en el moment que es formalitzi la transmissió del mateix al promotor adjudicatari del concurs, o el que resulti de la licitació en cas d'ofertar-ne la seva reducció.

Cal tenir en compte que l'eficàcia de la constitució del dret de superfície o de la concessió administrativa a favor de l'Agència, i per tant l'inici del termini de vigència de 75 anys del dret de superfície o concessió, queda subjecta a un terme suspensiu, que s'entendrà acomplert en el moment en què es produeixi l'adjudicació del solar per l'Agència a favor del promotor seleccionat.

Per altra banda, la formalització de la transmissió del dret de superfície o de la concessió per part de l'Agència a favor del promotor, es realitzarà en el termini màxim de dos mesos des de l'endemà de la notificació a l'entitat licitadora de la resolució d'adjudicació de l'agrupació de solars.

¹ En el cas de solars titularitat de l'Incasòl, en lloc de la transmissió per l'Agència del dret de superfície o concessió prèviament constituït al seu favor pel titular del sòl, l'Incasòl constituirà directament un dret de superfície o concessió a favor de les entitats que resultin adjudicatàries del concurs i, consegüentment, les referències indicades en aquest annex al moment de la transmissió d'aquells a favor del promotor s'entendran realitzades al moment de la constitució per l'Incasòl del dret de superfície o concessió.



TERCERA.- CÀNON A FAVOR DEL TITULAR DEL SÒL I COMPENSACIÓ PELS AJUTS REBUTS EN CONCEPTE DE SUBVENCIÓ PEL DIFERENCIAL DE RENDES

La superficiària o concessionària no abonarà cap cànon als titulars dels sòls per la transmissió del dret de superfície o concessió, tret que així s'hagi compromès en la seva oferta.

En aquest sentit, el cànon únicament serà exigible quan el promotor s'hagi compromès, mitjançant la seva oferta, i pel cas de règim de tinença en la modalitat de lloguer i cessió d'ús, a aportar un cànon a favor dels titulars dels sòls consistent en un % sobre les rendes dels lloguers o les quantitats percebudes per la cessió d'ús cobrades a partir de l'any 28 des de la finalització de les obres.

Pel que fa al règim de tinença de transmissió del dret de superfície a favor dels adjudicataris d'habitatges, el cànon serà exigible quan el promotor s'hagi compromès en la seva oferta a abonar una contraprestació en concepte de cànon a favor dels titulars dels sòls en el moment en què l'Agència li transmeti el dret de superfície.

Per altra banda, quan així ho hagi proposat en la seva oferta, una vegada transcorreguts els 28 anys de vigència de la subvenció per diferencial de rendes la superficiària o concessionària haurà d'ingressar un percentatge dels lloguers cobrats o de les quantitats percebudes per la cessió d'ús a un fons de la Generalitat de Catalunya, en compensació pels ajuts rebuts, i d'acord amb el percentatge indicat en l'oferta.

QUARTA.- OBRES I INSTAL·LACIONS

Els solars es cedeixen en dret de superfície o en concessió administrativa en l'estat actual d'escomeses generals existents corresponents als subministraments de què estan dotats.

La promoció dels edificis d'habitatges inclou la redacció dels projectes bàsics, dels projectes executius, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de les obres, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

La superficiària o concessionària haurà de realitzar les obres dels edificis, prèvia obtenció de les preceptives llicències municipals, i les executarà sota la supervisió dels Serveis Tècnics de l'AHC, d'acord amb el següent calendari:

- Presentació a cada un dels ajuntaments titulars dels solars inclosos en l'agrupació a la que es licita i a l'Agència, de l'avantprojecte de l'edifici previst en cada un dels solars: màxim (2) mesos des de la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa al seu favor.

-



- Sol·licitud de llicència d'obres: màxim (9) mesos a partir de la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa.
- Termini per a la sol·licitud de la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial: (1) mes a partir de l'obtenció de la llicència d'obres.
- Resolució d'incidències: (3) mesos a partir de la notificació de la incidència.
- Inici de les obres: màxim (6) mesos a partir de la concessió de la llicència.
- Termini d'execució de les obres: el que determini la llicència, que no podrà ser superior als 36 mesos a comptar des de la resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial, d'acord amb l'establert en el punt 8 de la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, i als articles 45 i 46 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge de protecció oficial (HPO): màxim (39) mesos a comptar des de la resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

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

La superficiària o concessionària, en exercici del dret de superfície o concessió administrativa constituït, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits definits per cada solar, així com a la construcció dels locals previstos al planejament.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, la superficiària o concessionària disposarà del termini màxim de 39 mesos des de la resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial. En cas d'incomplir-se aquest termini, es produirà l'extinció del dret de superfície o concessió administrativa i l'Agència recuperarà la possessió de la finca. No obstant, aquest termini podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada i consentida per l'Agència, si bé, en qualsevol cas, les promocions hauran de disposar de certificat de final d'obra com a màxim el 31 de desembre de 2030.

CINQUENA.- DESPESES DE MANTENIMENT, CONSERVACIÓ I FUNCIONAMENT

Durant la vigència del dret de superfície o concessió administrativa, la superficiària o concessionària assumirà 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 o de la concessió administrativa, així com les inversions denominades de béns de capital (CAPEX), de tal forma que en el moment de la reversió l'edifici es lliuri en estat de nou.

D'acord amb la Resolució TER/4319/2025, de 21 de novembre, de modificació de la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, únicament es poden repercutir als adjudicataris dels contractes de lloguer o cessió d'ús els serveis comunitaris. En cap cas es pot repercutir l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), ni els costos associats a obres de reparació o manteniment corresponents a la propietat de conformitat amb allò previst a l'article 21 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans. En el cas de les millores previstes per l'article 19 de la mateixa Llei, només podran repercutir-se si són aprovades per la totalitat dels llogaters de l'immoble i són prèviament autoritzades per l'Agència.

La superficiària o concessionària podrà repercutir als adjudicataris dels contractes de lloguer o cessió d'ús les despeses en concepte de serveis comunitaris, d'acord amb el previst a la llei, amb excepció de determinats serveis com són la piscina, jardí, gimnàs, i *coworking*, que en tot cas hauran de ser prèviament autoritzats per l'Agència. El servei de porteria es podrà repercutir als arrendataris en cas de ser prestat.

SISENA.- DRETS I OBLIGACIONS DEL PROMOTOR SUPERFICIARI O CONCESSIONARI

6.1. Seran **drets** de la superficiària o concessionària, sense perjudici de la resta de drets que resultin d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, els següents:

- a) Ocupar i utilitzar les finques objecte del dret de superfície o concessió, la possessió pacífica del qual li haurà de garantir l'Ajuntament i l'Agència contra qualsevol pertorbació que, de fet o de dret, se li pugui causar.
- b) Establir el règim de la propietat horitzontal o vertical, de la nova promoció d'habitatges a construir.
- c) Hipotecar el dret real de superfície o la concessió i la propietat superficiària o concessionària 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 o concessió, tot això amb la finalitat exclusiva de finançar les obres i instal·lacions de l'immoble d'habitatges de protecció oficial o d'allotjaments dotacionals, prèvia autorització de l'Agència en el cas d'hipoteca del dret de superfície o de la concessió. Sempre que es respectin les condicions sobre l'import i el termini assenyalades anteriorment, l'Agència procedirà a autoritzar la hipoteca sobre el dret real de superfície o la concessió.

La garantia hipotecària tindrà, en tot cas, rang preferent a les condicions resolutòries imposades a la clàusula tretzena d'aquest Annex, sense ulterior intervenció de l'Agència.



En cas d'execució hipotecària el nou titular ha de complir tots i cadascun dels requisits que estableixen les presents condicions i l'ordenament jurídic

d'aplicació i s'ha de comprometre a complir les obligacions derivades del Plec i del dret de superfície o concessió.

- d) El superficiari o concessionari només podrà transmetre el dret de superfície o la concessió i la propietat superficiària o concessionària a favor de tercers, un cop s'hagin executat la totalitat de les obres de construcció de l'edifici.

La transmissió del dret de superfície o concessió i la propietat superficiària o concessionària a favor de tercers, es podrà produir respecte d'un solar o varis, sempre que les obres d'edificació del solar que es pretén transmetre estiguin acabes, sense que sigui necessari que la transmissió es produeixi respecte de tots els solars que formen part de l'agrupació.

El superficiari o concessionari haurà d'obtenir el consentiment previ i exprés de l'Agència per transmetre a tercers, totalment o parcial, el dret de superfície o la concessió administrativa. L'atorgament d'aquesta autorització serà reglada, i es cenyirà al compliment pel tercer a qui es pretén transmetre dels requisits de solvència econòmica i financera i tècnica i professional necessaris per completar l'execució de les obligacions de gestió i manteniment de l'explotació del dret de superfície o concessió que es corresponen a l'entitat econòmica del solar sobre el qual s'ha constituït el dret de superfície o concessió que és objecte de la transmissió. El consentiment no serà necessari pel cas de la transmissió dels locals, que es podran comercialitzar directament.

En aquest sentit, s'exigiran els següents requisits de solvència:

Solvència econòmica i financera:

- Volum anual de negocis: la mitjana dels ingressos en els darrers 3 anys ha de ser superior a la xifra resultant de multiplicar 8.000 € per habitatge a gestionar.

A efectes de realitzar el càlcul de la mitjana dels ingressos, es multiplicarà la xifra de 8.000 € pel nombre d'habitatges totals a gestionar en el solar o solars el dret de superfície o concessió dels quals és objecte de transmissió.

Solvència tècnica o professional

- Acreditar haver gestionat en els darrers 10 anys un nombre equivalent d'habitatges a la meitat del nombre d'habitatges que conformen el solar o solars el dret de superfície o concessió dels quals és objecte de transmissió.



La transmissió del dret de superfície o la concessió comportarà la subrogació del nou titular en la totalitat de les obligacions que resulten de les presents condicions, el compliment de les quals per part del superficiari o concessionari podrà ésser fiscalitzat en tot moment per l'Agència.

- e) 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 pogués generar-se i que hagi de fer front la superficiària o concessionària per tal de materialitzar la construcció i l'ús efectiu dels habitatges protegits o els allotjaments dotacionals.
- f) Formar part de la comissió de seguiment, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
- g) Qualsevol altre dret que es derivi del present Plec i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

6.2. Seran **obligacions** de la superficiària o concessionària, 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 als solars objecte del dret de superfície o concessió (que inclourà també l'Avantprojecte i el Projecte Bàsic i Executiu) i dels respectius visats.
- b) Sol·licitar, en el termini màxim de 9 mesos des de la data de transmissió del dret de superfície o concessió administrativa al seu favor, la llicència municipal d'obres adaptant i modificant el projecte en tot allò que calgui fins a obtenir-la, executant 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'ajustaran els treballs a realitzar. Així mateix, sol·licitar en el termini màxim d'1 mes des de l'obtenció de la llicència d'obres la qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

En tot cas, la superficiària o concessionària procedirà a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de la promoció d'habitatges en el termini màxim de (39) mesos a comptar des de la resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

- c) Realitzar al seu risc i ventura la construcció de l'edifici per a la promoció d'habitatges de protecció oficial o d'allotjaments dotacionals, d'acord amb les previsions del present Plec.



- d) La realització al seu càrrec de tot tipus de gestions, projectes, escomeses prèvies, etc. (i els pagaments que comportin), necessaris per a l'obtenció de l'alta/permís/legalització de totes les instal·lacions i subministraments, contractació amb les empreses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.), així com els d'evacuació, clavegueram, etc. i les taxes municipals corresponents.
- e) 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 o concessió administrativa al Registre de la Propietat.

Seràn igualment a càrrec de la superficiària o concessionari les despeses que s'originin pels següents conceptes:

- Obtenció dels permisos necessaris municipals o de la Generalitat de Catalunya.
 - Honoraris de qualsevol classe de tècnics, per la projecció i direcció de les obres, inclosos els visats dels Col·legis professionals.
 - Sous, salaris i tota classe de retribucions que hagin de percebre per la realització de l'obra qualsevol persona que treballi en ella.
 - Materials de tota classe, inclosos els que exigeixi la instal·lació dels serveis projectats.
 - Quantitats a satisfer a les companyies subministradores de serveis per drets d'instal·lació, connexions o qualsevol altre.
 - Els tributs que gravin la construcció i gestió de l'edifici d'habitatges o dels allotjaments dotacionals, així com la resta d'impostos, taxes i contribucions especials que legalment li corresponguin.
 - Despeses derivades de la gestió de residus generats a les obres: neteja general de l'obra i de les zones confrontants de les zones d'actuació, transport i retirada de materials i equips, càrrega de runa, transport a l'abocador i taxes i/o cànon.
 - Qualsevol dany i perjudici causat a tercers com a conseqüència de la implantació i/o l'execució de les obres.
 - I, en general, qualssevol despeses que siguin necessàries per fer que els habitatges i els locals quedin completament construïts i en perfecte estat d'habitabilitat o d'ús.
- f) Presentar a l'Agència el certificat final d'obra i efectuar la comunicació de la primera utilització i ús de l'edifici.
- g) Obtenir i mantenir degudament durant la vigència del dret de superfície o concessió administrativa la qualificació provisional i definitiva com a habitatges de protecció oficial dels habitatges o dels allotjaments dotacionals construïts per la superficiària o concessionària als solars objecte del dret de superfície o concessió, amb independència de la qualificació del sòl.
- h) Complir amb les obligacions econòmiques establertes derivades del present plec i de l'oferta presentada, inclòs els possibles cànon ofertats pel superficiari o concessionari.



- i) Complir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, de l'Agència i d'altres organismes públics competents, atès que la constitució del dret de superfície o concessió només té efectes patrimonials, sense cap altra conseqüència o significació.
- j) Complir les disposicions vigents en matèria fiscal, laboral, de seguretat social i de seguretat, i prevenció de riscos laborals.
- k) D'acord amb el present Plec, obtenir el consentiment previ i exprés de l'Agència per transmetre a tercers, totalment o parcialment, el dret de superfície o la concessió administrativa.
- l) Formalitzar, per elles mateixes, en escriptura pública al seu càrrec l'obra nova realitzada i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, dins el termini establert en aquest Plec, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- m) Dur a terme, per elles mateixes, la divisió en propietat horitzontal dels habitatges i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, assumint totes les despeses i impostos que se'n derivin.
- n) La superficiària o concessionària serà responsables dels danys que, en el seu cas, pugui ocasionar a l'Agència, al titular del sòl o a altres persones com a conseqüència de la construcció i gestió de la promoció, amb total indemnitat de l'Agència i dels titulars del sòl, que no tindran cap responsabilitat, civil i/o penal, pels danys a tercers que se'n puguin derivar, i, a aquests efectes, haurà subscrit una pòlissa d'assegurances d'acord amb el que s'estableix en el plec.
- o) Els contractes que la superficiària o concessionària concerta amb tercers tindran caràcter privat i no seran en cap cas font d'obligacions per a l'Agència o el titular del sòl.

En els contractes laborals subscrits dins l'àmbit del dret de superfície o de la concessió administrativa es farà constar expressament que l'extinció d'aquest dret no implicarà la successió d'empresa prevista per l'article 44 de l'Estatut dels Treballadors.

En els contractes de qualsevol classe que la superficiària o concessionària formalitzi amb tercers haurà de figurar expressament que aquests no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Agència o del titular del sòl. Hi constarà, també expressament, que s'extingiran automàticament en el moment d'extingir-se el dret de superfície o concessió per qualsevol causa.

- p) 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.



- q) La superficiària o concessionària facilitarà tota la informació sobre la gestió dels habitatges i el funcionament de la seva activitat que li requereixi l'Agència o el titular del sòl.

En aquest sentit, haurà de disposar d'una eina d'informació compartida amb l'Agència que permeti el seguiment de les situacions d'impagament o utilització anòmla de l'habitatge, durant tot el termini d'explotació, i també prèviament per poder seguir el procés constructiu.

- r) Formar part de la comissió de seguiment i control del dret de superfície adjudicat o de la concessió administrativa, atendre els seus requeriments i col·laborar per a la millor execució de les seves funcions.
- s) Qualsevol altra obligació que es derivi del present Plec i Annexes i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

SETENA.- OBLIGACIONS I DRETS DE L'AGÈNCIA

7.1 Seran **obligacions** de l'Agència, sense perjudici de la resta d'obligacions que resulten d'aquest Plec i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Posar a disposició del promotor superficiari o concessionari el solar adjudicat, mitjançant la transmissió al seu favor d'un dret de superfície o d'una concessió administrativa, amb les condicions jurídiques, econòmiques i urbanístiques establertes en aquest Plec i annexos i d'acord amb la proposta de l'adjudicatari.
- b) Qualsevol altra obligació que es derivi del present Plec i Annexes i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

7.2. Seran **drets** de l'Agència, sense perjudici de la resta de drets que resulten d'aquest Plec i Annexes i de la normativa d'aplicació, les següents:

- a) Exercir les funcions de control, vigilància i auditoria del compliment de les obligacions del superficiari o concessionari directament o mitjançant qualsevol altra persona o ens que designi o contracti, que en cap cas suposarà l'assumpció de les responsabilitats que es derivin d'aquest Plec i Annexos i del seu eventual incompliment.
- b) Rebre les contraprestacions econòmiques que en el seu cas s'hagin establert en la seva oferta pel promotor.
- c) Autoritzar expressament a la superficiària o concessionària per tal que sobre el dret de superfície o concessió de la finca, sobre l'edifici i les entitats resultants un cop atorgada l'escriptura d'obra nova i de constitució del règim de propietat horitzontal, en el seu cas, puguin 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 de l'edifici



d'habitatges construït en compliment de la finalitat del dret de superfície o la concessió administrativa, 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 el present Plec i Annexes i en l'escriptura de constitució del dret de superfície o concessió administrativa, de la 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'Agència, tinguin caràcter preferent.

- d) Declarar resolt el contracte en els casos previstos en aquest Plec i annexes.
 - e) D'acord amb els articles 87 i següents de la Llei del dret a l'Habitatge, la transmissió de la propietat superficiària o concessionària dels habitatges queda subjecta als drets d'opció i retracte establerts en la mateixa llei.
 - f) Amb la finalitat de comprovar el grau de compliment del destí, l'Agència podrà requerir a la superficiària o concessionària la presentació de tota la documentació que estimi necessària, així com també efectuar visites a la finca mitjançant el seu personal.
 - g) En virtut dels convenis de col·laboració subscrits amb els titulars dels sòls, l'Agència s'encarregarà del seguiment de l'execució de les obres i de la supervisió i control de la gestió i el manteniment dels habitatges que dugui a terme el promotor.
- Sis mesos abans de la previsió de finalització de les obres, l'Agència i el promotor formalitzaran un document, elaborat d'acord amb el Pla de conservació i manteniment de l'edifici i els seus habitatges presentat pel promotor en la seva oferta, pel qual es concretaran els termes relatius a la gestió i manteniment dels habitatges.
- h) L'Agència té dret a inspeccionar i vigilar l'execució de les obres als efectes de comprovar que s'adequa íntegrament al que disposa aquest plec, al dret de superfície o a la concessió administrativa formalitzada i a tota la normativa legal d'aplicació.
 - i) Qualsevol altre dret que es derivi del present Plec i annexes i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

VUITENA.- EXECUCIÓ, SEGUIMENT, FINALITZACIÓ I COMPROVACIÓ DE LES OBRES

El promotor, en exercici del dret de superfície constituït o de la concessió administrativa atorgada, s'obliga a la construcció dels habitatges protegits o dels allotjaments dotacionals definits en l'**Annex III** del plec, i a la posterior destinació dels habitatges al



règim de lloguer, cessió d'ús o transmissió del dret de superfície dels habitatges, d'acord amb el que es prevegi a la seva oferta.

El promotor haurà d'executar la construcció de l'edifici d'acord amb les previsions del planejament municipal i de la normativa urbanística i reguladora dels habitatges amb protecció oficial, observant, en tot moment, el projecte autoritzat corresponent, les obligacions relatives a l'ús, conservació i rehabilitació i les regles de la bona praxis, i d'acord amb el calendari resultant de la seva oferta.

Durant tot el període comprès entre l'inici i la finalització de les obres, la superficiària o concessionària serà l'única responsable de qualsevol dany i perjudici que, per raó seva o amb independència d'ella, es causin a la finca, a tercers, als titulars del sòl o l'Agència, quedant aquests exonerats de tota responsabilitat civil, administrativa o laboral.

L'Agència i els titulars del sòl restaran sempre aliens i al marge de les relacions entre la superficiària o concessionària i les empreses amb les que contracti l'execució de les obres, i no seran responsables en cap cas de les conseqüències derivades dels contractes que celebrin aquelles amb els segons; i continuaran, per tant, relacionant-se exclusivament amb la superficiària o concessionària a tots els efectes.

La superficiària o concessionària 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 o concessionària 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, havent d'atenir-se a allò que disposa la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català. La superficiària o concessionària 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 consideraran finalitzades el dia en què l'Arquitecte Director expedeixi el corresponent certificat final d'obra i primera ocupació. L'afirmació feta per ell que les obres s'han ajustat al projecte exclourà la possibilitat de qualsevol reclamació per part de l'Agència sobre qualitat de materials i acabats. La superficiària o concessionària haurà d'informar a l'Agència, amb una antelació mínima de 4 mesos, de la data de finalització de les obres de construcció, i s'obliga a posar en el seu coneixement la finalització de les obres mitjançant l'aportació del corresponent certificat de final d'obres.

Una vegada concloses les obres, el promotor haurà d'atorgar l'oportuna escriptura de declaració d'obra nova i de divisió en propietat horitzontal, amb especificitat de la finalitat d'habitatges amb règim protegit, que haurà de ser inscrita en el Registre de la Propietat competent. El promotor es farà càrrec de totes les despeses inherents.

L'incompliment del termini per a l'execució de les obres es farà constar com a condició resolutòria en el document públic on consti la constitució del dret de superfície o de la concessió administrativa.



El termini per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície o de la concessió administrativa és de 39 mesos a comptar des de la resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial, i podrà ser objecte de pròrroga, per justa causa apreciada per l'Agència.

Si la superficiària o concessionària incompleix el termini fixat per obtenir la qualificació com a habitatge protegit (HPO) dels habitatges construïts sobre la finca objecte del dret de superfície o de la concessió administrativa, l'Agència pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el dret de superfície o la concessió administrativa, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos, en el seu cas.

Correspon a l'Agència o en qui aquesta delegui o designi:

- Les funcions de control i auditoria de l'execució de les obres.
- Requerir a la superficiària o concessionària, quan ho consideri necessari, la documentació que estimi convenient en relació a 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 o concessionària, així com auditar el compliment de les condicions d'aquest Plec i els seus Annexes.

NOVENA.- ASSEGURANCES

El promotor està obligat a concertar durant la construcció de l'edifici les corresponents pòlisses d'assegurances en les modalitats responsabilitat civil i tot risc construcció, així com l'assegurança decennal, sent al seu càrrec fins a l'acabament del termini de garantia de les obres, amb les cobertures de risc que s'assenyalen en les clàusules següents:

- a. Assegurança de Responsabilitat Civil General amb un límit mínim per sinistre de 900.000 euros i amb un sublímit per les cobertures de patronal i creuada de 300.000 euros per víctima, garantint les responsabilitats civils davant de tercers, així com davant de treballadors i subcontractistes.
- b. Assegurança Tot Risc Construcció amb una cobertura de caràcter multirisc, en la que el risc assegurat serà l'obra en qüestió i la beneficiària serà la propietària del sòl. Restaran emparats els danys i pèrdues de materials que sigui conseqüència directa d'una causa accidental i imprevisible qualsevol que sigui la seva procedència i, en general, els danys que es detallen en aquesta clàusula.
- c. Assegurança decennal: l'adjudicatària (constructora) haurà de contractar una pòlissa d'assegurança decennal de danys per humitats (façana, sostre i pàrquings) que resultin a causa d'un problema estructural.



DESENA.- DESTÍ I GESTIÓ DELS HABITATGES

10.1. Ajuts per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial que es construeixin sobre sòls prèviament inscrits a la reserva de solars i condicions generals del destí dels habitatges

Els promotors d'habitatges inscrits en la reserva pública de solars podran accedir a les línies d'ajuts regulades en el punt 7 de la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2025 i en els punts 5 i 6 de la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió d'ajuts, en règim de concurrència pública no competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars, la qual estableix que són susceptibles d'accedir a aquests ajuts les promocions d'habitatges amb protecció oficial de nova construcció que es desenvolupin sobre sòls que disposin de resolució d'inscripció a la reserva pública de solars prevista a la Resolució TER/607/2025, i que disposin de la corresponent resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

El destí dels habitatges s'haurà d'ajustar a les condicions que determina la seva qualificació com a habitatges de protecció oficial, no podent-se atorgar altre mena de contractes o escriptures translatives de l'ús o el gaudi.

Les persones destinatàries dels habitatges construïts hauran de complir els requisits que es corresponen a la qualificació d'habitatge de protecció oficial (HPO), amb independència de quina sigui la qualificació del sòl. Conseqüentment, les persones destinatàries hauran d'estar inscrites en el Registre de sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial que correspongui.

Els habitatges es destinaran, únicament i exclusiva, a habitatge habitual i permanent i en cap cas es poden destinar a segona residència o a un altre ús. No podran destinar-se a ús turístic, ni ser objecte de subarrendament o cessió de drets d'habitació.

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

Els contractes que, en relació als habitatges, concerti la superficiària o concessionària amb tercers, de caràcter translatiu, tindran caràcter privat i en cap cas seran font d'obligacions per l'Agència o per l'Ajuntament, i haurà de figurar, com a clàusula expressa, que els tercers no adquireixen drets de cap mena enfront de l'Agència o l'Ajuntament



10.2. Condicions aplicables al lloguer dels habitatges

Les condicions del lloguer dels habitatges seran les previstes a la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió d'ajuts, en règim de concurrència pública no competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars.

El preu màxim del lloguer dels habitatges es determinarà tenint en compte el que s'estableix a la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, i a la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol s'indica per cada solar a la fitxa de l'**Annex III**.

En qualsevol cas, l'extinció del dret de superfície o de la concessió administrativa per finalització del termini pel qual s'ha transmès o la seva pròrroga, comportarà la de tota classe de drets reals o personals constituïts pel superficiari o concessionari, llevat dels contractes de lloguer o cessió d'ús amb els adjudicataris, en els quals es subrogarà el titular del sòl.

Quan s'extingeixi o resolgui anticipadament per qualsevol causa el dret de superfície o la concessió administrativa, l'Agència recuperarà les edificacions i instal·lacions, subrogant-se en la posició de la superficiària o concessionària com a arrendadores, donant continuïtat als contractes de lloguer fins el termini contractualment establert.

10.3 Condicions aplicables a la transmissió amb els tercers adquirents del dret de superfície

D'acord amb els apartats 1.2.b) i 6 de la Resolució TER/607/2025, i els apartats 10.4 a 10.7 de la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, l'aplicació de la modalitat de transmissió del dret de superfície als adjudicataris dels habitatges comporta el següent:

1) Es transmet per l'Agència al promotor que construeixi els habitatges un dret de superfície pel període que resti de vigència del dret de superfície de 75 anys atorgat a l'Agència pel titular del sòl en el moment que es formalitzi la transmissió del mateix al promotor adjudicatari del concurs, o el que resulti de la licitació en cas d'ofertar-ne la seva reducció. En exercici del dret de superfície, el promotor podrà construir les edificacions i constituir-les en règim de propietat horitzontal, de tal manera que cada habitatge que sigui element privatiu i la seva quota en els elements comuns puguin ser objecte d'un dret de superfície transmissible de forma separada.

2) El promotor que construeixi els habitatges transmetrà el dret de superfície que recaigui sobre els habitatges i la seva quota sobre els elements comuns a les persones adjudicatàries per un preu que, com a màxim, serà el que estableixi la normativa vigent en el moment d'atorgament de la qualificació definitiva de l'habitatge.

3) A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals i de les pròpies del dret real de superfície, seran motiu de resolució de la transmissió dels drets de superfície formalitzats amb els adjudicataris dels habitatges, els quals el promotor haurà



d'incorporar obligatòriament en tots els documents de transmissió dels drets de superfície, els següents:

- a) Si el superficiari no destina l'habitatge a domicili habitual i permanent o no respecta les normes reguladores del règim de protecció oficial al qual està acollit l'habitatge objecte del dret de superfície.
- b) Destinar l'habitatge a usos diferents del de residència habitual i permanent de l'adquirent.
- c) Mantenir-lo desocupat per un període superior a tres mesos, llevat d'autorització de l'Agència.
- d) Llogar-lo o cedir el seu ús a terceres persones.
- e) La transmissió entre vius de l'habitatge o gravamen sobre el dret de superfície, sense l'autorització expressa de l'Agència.
- f) L'incompliment per part del superficiari dels deures de conservació i rehabilitació que respecte de l'habitatge i dels elements comuns estableix la normativa vigent.
- g) L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari que hagi obtingut per l'adquisició del dret de superfície.
- h) Mort del superficiari o superficiaris, llevat que l'hereu destini l'habitatge a domicili habitual i permanent i compleixi els requisits per ésser adjudicatari d'un habitatge amb protecció oficial.
- i) El transcurs de més de sis mesos des de la inscripció al Registre de la Propietat d'una anotació preventiva d'embargament sobre l'habitatge.

En el cas que concorri alguna de les anteriors causes, i atès que l'Agència és qui ha transmès prèviament el dret de superfície, s'atribueix a l'Agència, o l'entitat pública que es subrogi en la seva posició, la facultat de declarar resolta la transmissió formalitzada entre el promotor i la persona adjudicatària del dret de superfície i de recuperar el dret de superfície, de manera que en el seu exercici pugui destinar l'habitatge a lloguer social, o transmetre el dret de superfície a un nou adjudicatari d'habitatge.

En qualsevol dels supòsits de resolució de la transmissió del dret de superfície, l'Agència satisfarà al superficiari les mateixes quantitats que en el supòsit de comunicació a l'Agència de la voluntat de transmetre l'habitatge, si bé podrà, en tots els supòsits, llevat del de l'apartat h), retenir un 25% de les quantitats que s'han de retornar en concepte de clàusula penal expressament pactada per les parts, i sense perjudici de les possibles sancions que s'apliquin d'acord amb la normativa d'habitatges de protecció oficial.

Resolt el contracte per qualsevol de les causes indicades, i prèvia audiència de l'adjudicatari de l'habitatge titular del dret de superfície, es dictarà una resolució per part de l'Agència declarant la resolució de la transmissió d'aquest dret de superfície i posant



a disposició del superficiari les quantitats a retornar. Notificada la resolució, l'adquirent tindrà un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedita a disposició de l'Agència, quedant, en altre cas, oberta la via judicial per obtenir el llançament.

La resolució de l'Agència declarant resolta la transmissió del dret de superfície, que no sigui susceptible de recurs administratiu o judicial, serà títol suficient, d'acord amb el que

preveu l'article 52.4.lletra a) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, per inscriure al Registre de la Propietat la resolució de la transmissió i per obtenir la inscripció al seu favor del dret de superfície recaient sobre l'habitatge i els seus elements comuns, en els termes previstos per l'article 2.3 de la Llei Hipotecària i amb expressió registral del seu contingut. Aquest contingut atribueix a l'Agència facultats per a celebrar sobre l'habitatge contractes de lloguer social o transmetre de nou el dret de superfície a un nou adjudicatari d'habitatge.

4) La transmissió del dret de superfície pels adjudicataris d'habitatges per actes entre vius requerirà l'autorització expressa de l'Agència. Una vegada sol·licitada pel superficiari aquesta autorització, l'Agència podrà:

a) Comprar ella mateixa la propietat superficiària. En aquest cas i durant els primers 30 anys des de l'adquisició de la propietat superficiària, el preu serà el preu fixat a la qualificació definitiva de l'habitatge incrementat amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculat en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat entre l'any de la qualificació i l'any de la formalització del contracte. A partir de l'any 30, aquest preu es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície, actualitzat també en funció de l'evolució del mateix índex de preus al consum des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge.

En aquest supòsit es descomptaran les quantitats que l'Agència hagi de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge per part del superficiari.

b) Designar la persona a la que caldrà transmetre l'habitatge, pel preu màxim establert a l'apartat anterior.

En aquest supòsit, la transmissió s'ha de fer efectiva abans de tres mesos, comptats a partir de l'endemà de la proposta; en cas contrari, el superficiari podrà transmetre l'habitatge d'acord amb el previst a l'apartat c) següent.

c) Autoritzar la transmissió a terceres persones a elecció del superficiari de l'habitatge sempre que reuneixin els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial. L'Agència haurà de donar aquesta autorització en cas que no opti per qualsevol de les dues opcions anteriors. Així mateix, s'entendrà donada aquesta autorització si han transcorregut sis mesos sense resposta per part de l'Agència.

En qualsevol cas, l'Agència descomptarà, si s'escau, de les quantitats que hagi de lliurar a la part superficiària, l'import del deute corresponent al préstec amb garantia hipotecària que gravi el dret de superfície.



En el supòsit de l'apartat c) anterior, l'autorització de la transmissió a terceres persones suposa la renúncia per part de l'Agència al dret d'opció que estableix l'article 87 i següents de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, per aquella transmissió de l'habitatge.

5) Qualsevol acte de gravamen sobre el dret de superfície de l'habitatge que realitzi la persona adjudicatària, requereix l'autorització expressa de l'Agència.

6) Les condicions establertes en els anteriors apartats 1 al 5 s'inclouran tant en el títol constitutiu del dret de superfície subscrit entre l'Agència i el promotor, com en les escriptures de transmissió del dret de superfície als diferents adjudicataris dels habitatges.

Per a poder accedir al finançament de l'Institut Català de Finances serà necessari que les condicions establertes en els anteriors apartats 1 al 5 constin inscrites al registre de la propietat corresponent.

10.4. Règim de tinença dels habitatges i allotjaments dotacionals i condicions d'adjudicació

10.4.1 Règim de tinença dels habitatges amb protecció oficial o allotjaments dotacionals

Els habitatges que es construeixen en els solars inscrits a la reserva pública de solars es podran adjudicar en règim de lloguer, cessió d'ús o dret de superfície, d'acord amb les condicions que s'especifiquen a continuació:

1. En el cas de solars qualificats com a equipaments dotacionals públics s'admetrà únicament la modalitat de lloguer.
2. En els solars d'ús residencial de titularitat pública, s'admetrà el lloguer, la cessió d'ús -en els termes que preveu l'apartat 7 de l'article 80 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge-, així com que es pugui transmetre a l'adjudicatari de l'habitatge el dret de superfície sobre aquest i la seva quota sobre els elements comuns, en aquest darrer cas amb els percentatges màxims respecte el total d'habitatges amb protecció oficial de la promoció que preveu la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores i posteriors modificacions, així com la corresponent convocatòria per a la concessió d'ajuts.

10.4.2. Adjudicació dels habitatges en règim de lloguer i cessió d'ús:

El procediment d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es durà a terme per qui s'hagi determinat en el conveni subscrit entre l'Agència i els titulars dels sòls i en les fitxes que consten a l'**Annex III** del Plec, d'acord amb els criteris de selecció previstos a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i la normativa que la desenvolupa.



Pel cas que el titular del sòl sigui un Ajuntament o empresa municipal regiran les següents regles pel que fa a la primera i ulteriors adjudicacions dels habitatges:

1. Si l'Ajuntament o l'empresa municipal s'ha reservat dur a terme el procediment d'adjudicació dels habitatges tant en la primera com en ulteriors adjudicacions, la superficiària o concessionària s'obliga a llogar o cedir els habitatges a les persones que l'Ajuntament o l'empresa municipal li faciliti, sempre que la renda suposi com a màxim un 30% dels ingressos de les mateixes.
2. Si l'Ajuntament o empresa municipal no s'ha reservat dur a terme el procediment d'adjudicació dels habitatges, la superficiària o concessionària s'obliga a dur a terme pel seu compte aquest procediment tant en la primera com en ulteriors adjudicacions, d'acord amb la llista de persones que faciliti l'entitat que gestioni el registre de sol·licitants d'habitatge protegit, segons allò previst a l'art. 101 bis.1. segon paràgraf de la Llei 18/2007 (ordre antiguitat registre), tenint en compte que el lloguer suposi com a màxim un 30% dels ingressos de les persones sol·licitants i sense perjudici que l'entitat que gestiona el registre i la superficiària o concessionària puguin acordar modificar aquest percentatge.

No obstant l'anterior, el promotor podrà fer ús, tant en la primera com en successives adjudicacions de la facultat que li atorga l'article 101 bis.4 de la Llei 18/2007.

La superficiària o concessionària s'obliga a aplicar en la selecció dels adjudicataris dels habitatges els criteris d'adjudicació que acordin l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament que correspongui amb anterioritat a l'inici del procediment d'adjudicació, criteris que hauran de respectar allò previst als paràgrafs primer i segon d'aquest apartat 2.

3. En el supòsit que l'Ajuntament o empresa municipal s'hagi reservat el procediment d'adjudicació per la primera adjudicació dels habitatges però no per les ulteriors adjudicacions, es procedirà de conformitat amb el punt 1 pel que fa a la primera i de conformitat amb el punt 2 pel que fa a les ulteriors

Tant si l'Ajuntament o l'empresa municipal s'ha reservat dur a terme el procediment d'adjudicació en la primera i en ulteriors adjudicacions, com si només es reserva la primera adjudicació o si no es reserva fer l'adjudicació, s'estableix que tant en la primera adjudicació dels habitatges com en posteriors, si transcorre el termini d'un mes des del requeriment de la llista per part de la superficiària o concessionària sense que l'Ajuntament o l'empresa municipal o, en el seu cas, l'entitat gestora del registre, hagi enviat les persones adjudicatàries o el llistat de les mateixes, la superficiària o concessionària podrà llogar els habitatges a les persones que tinguin per convenient que compleixin els requisits necessaris per accedir a un habitatge amb protecció oficial i estiguin inscrits al registre de sol·licitants.

El promotor, en el seu cas, haurà de lliurar a l'Agència la documentació i informació referida a l'adjudicació dels habitatges realitzada.



10.4.3. Adjudicació dels habitatges en règim de dret de superfície:

El procediment d'adjudicació dels habitatges que es transmetran en règim del dret de superfície als adjudicataris es durà a terme d'acord amb la Llei 18/2007. En tot cas, es requerirà que les persones adjudicatàries comptin amb el consentiment de l'entitat financera que hagi finançat l'operació en la subrogació del crèdit al seu favor.

10.5. Comercialització dels locals.

El sostre destinat a ús comercial i/o terciari, segons la regulació urbanística de cada edificació, podrà ser explotat per l'adjudicatari en condicions de mercat per qualsevol títol jurídic admès en dret, incloent la transmissió del títol habilitant de l'ús del sòl. En el cas de l'arrendament o cessió temporal per qualsevol títol no podrà tenir una durada superior a la vigència del títol habilitant de l'ús del sòl.

ONZENA.- HIPOTECA DEL DRET DE SUPERFÍCIE O DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA I DE LA PROPIETAT SUPERFICIÀRIA O CONCESSIONÀRIA.

11.1. L'Agència haurà d'autoritzar expressament a la superficiària o concessionària per tal que sobre el dret de superfície o concessió administrativa de la finca, sobre l'edifici i les entitats resultants, puguin constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa i/o segona hipoteca per un import màxim igual al valor d'edificació i per un termini que no excedeixi de la vigència del dret de superfície o concessió, 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 o concessió administrativa, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora de la realització de les obres i proporcionals al desenvolupament d'aquestes, en els termes que s'estableixin en les presents condicions i en l'escriptura de constitució del dret de superfície o concessió administrativa, de tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a l'hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Agència, tinguin 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.

L'autorització tindrà caràcter reglat i sempre que es respectin les condicions sobre l'import i el termini assenyalades anteriorment, l'Agència procedirà a autoritzar la hipoteca sobre el dret real de superfície o la concessió.

11.2. En l'escriptura del préstec amb garantia hipotecària hi compareixerà l'Agència a fi de fer constar que l'impagament per part de la superficiària o concessionària de cinc quotes seguides o alternes del préstec amb garantia hipotecària pot implicar la resolució del dret de superfície o la concessió administrativa atorgat per l'Agència, recuperant



l'immoble o els habitatges en el cas d'haver-se atorgat escriptura d'obra nova i divisió l'Agència, assumint aquesta 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 o la concessió administrativa, en els termes que estableix aquest mateix pacte i concordants. Les quotes pendents de pagament a l'entitat financera seran abonades per l'Agència 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 allò que disposa aquest Plec.

La resolució anticipada del dret de superfície o la concessió administrativa per qualsevol altre causa també suposarà la subrogació de l'Agència en el préstec hipotecari.

11.3. En qualsevol cas, l'import, el termini, les finques afectades i la resta de condicions de la hipoteca hauran de ser autoritzades per l'Agència. A aquests efectes, les superficiàries o concessionàries hauran de presentar les seves concretes sol·licituds d'hipoteca directament davant l'Agència, 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.

11.4. L'extinció del dret de superfície o de la concessió administrativa per finalització del seu termini de vigència, implica la reversió de la finca o els habitatges, en cas de divisió horitzontal, al titular del sòl, que 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 l'extinció del dret de superfície o concessió administrativa.

11.5. Resolt o extingit el dret de superfície o la concessió administrativa constituït per impagament del préstec amb garantia hipotecaria, caldrà notificar, de forma fefaent, a la persona titular del dret de superfície o de la concessió administrativa 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 l'Agència de donar per resolta la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa.

- Notificada l'acta, disposaran d'un termini de 30 dies per deixar la finca lliure, vàcua i expedida a disposició de l'Agència, quedant, en altre cas, oberta la via judicial o administrativa per obtenir el llançament.

11.6. La còpia autoritzada de l'acta serà títol bastant per obtenir la inscripció del dret de superfície o concessió a favor de l'Agència al Registre de la Propietat i, conseqüentment, alliberar la finca de la càrrega que comporta el dret de superfície o la concessió administrativa.



DOTZENA.- RÈGIM D'INCOMPLIMENTS DE LES OBLIGACIONS I PENALITATS

12.1 Règim general

L'incompliment de les obligacions contingudes en el Plec i en el títol constitutiu del dret de superfície o de la concessió administrativa, comportarà la imposició al promotor superficiari o del concessionari de les penalitats establertes en aquesta clàusula, sens perjudici de l'obligació de rescabalar els danys i perjudicis ocasionats.

La imposició de penalitats per incompliments de les obligacions respecte un solar no afectarà a la resta de solars adjudicats al promotor.

El règim de penalitats s'aplicarà per part de l'Agència sense perjudici que els fets puguin ésser causa de resolució del dret de superfície o de la concessió. En aquest supòsit, l'Agència podrà iniciar el corresponent procediment de resolució del dret de superfície o de la concessió per incompliment.

Els incompliments del superficiari o del concessionari, als efectes del règim de penalitats, es classifiquen en greus i lleus.

12.2 Tipus d'incompliments

1. Incompliments greus:

- a. Incórrer en demores en l'execució de les prestacions per part del promotor, que puguin donar lloc a la resolució del dret de superfície o de la concessió administrativa en els termes previstos en el present Plec.
- b. Es consideraran demores constitutives d'incompliments greus els retards en la formalització del dret de superfície o del document concessional, en l'elaboració i presentació del projecte Bàsic i d'Execució, en la realització del replanteig del projecte d'Execució aprovat, en la finalització de les obres i en la seva posada en servei.
- c. No contractar les assegurances que el superficiari o el concessionari està obligat a subscriure o contractar-les incomplint el disposat en el present Plec.
- d. No presentar davant del titular del sòl i de l'Agència l'avantprojecte de l'edifici en el termini màxim de 2 mesos.
- e. No sol·licitar o obtenir les llicències i autoritzacions necessàries per l'execució del contracte.
- f. Incomplir les indicacions i/o instruccions dels facultatius competents en l'execució de l'obra o en l'explotació del dret de superfície o de la concessió administrativa.
- g. Incomplir el termini de presentació del Pla de Seguretat i Salut o de les seves previsions.



- h. Incomplir les obligacions relatives a la garantia definitiva en els termes d'aquest Plec.
- i. Incomplir els terminis totals o parcials, previstos per a la iniciació, finalització i posada en servei de les obres.
- j. No respectar els paràmetres de qualitat i de seguretat establerts en el Plec o realitzar unitats d'obra defectuoses, mal executades o no ajustades al projecte.
- k. Incomplir el projecte d'obra o el Pla d'Assegurament de la Qualitat.
- l. No subministrar informació sobre el volum d'usuaris dels habitatges o dels allotjaments dotacionals o falsejar la informació.
- m. No portar els adequats controls de despeses i costos de l'activitat que permetin, al llarg del període d'explotació de les obres, conèixer, en tot moment, l'estat financer del promotor superficiari/concessionari.
- n. Incomplir les obligacions relatives a l'ús, policia i conservació de la construcció, així com les relatives al seu manteniment.
- o. Aplicar rendes i quotes superiors a les autoritzades.
- p. Obstruir els treballs d'inspecció general i control del servei i desobeir les ordres impartides.
- q. No admetre la utilització de l'immoble pels usuaris en condicions d'igualtat, universalitat i no discriminació.
- r. Incórrer en quatre infraccions lleus.
- s. Incomplir els requeriments tècnics a què s'hagués compromès el licitador en l'oferta seleccionada que hagi servit de base per a l'adjudicació del solar.

2. Incompliments lleus:

- a. No mantenir i conservar totes les infraestructures i material mòbil en un estat idoni, sempre que no impliqui cap risc per a la seguretat i la correcta prestació del servei.
- b. Incomplir lleument els requeriments tècnics a què s'hagués compromès el licitador en l'oferta seleccionada que hagi servit de base per a l'adjudicació del solar.
- c. Tots els altres incompliments de les obligacions fixades en el present Plec i/o en la normativa aplicable que no tinguin la consideració de greus.

12.3 Penalitats

Els incompliments del superficiari es sancionaran, atenent en tot cas als límits següents:

- a. Els incompliments lleus seran sancionats amb una multa de **fins a 2.500 euros**.
- b. Els incompliments greus seran sancionats amb una multa **d'entre 2.501 y 10.000 euros**.

En la imposició de penalitats s'haurà de guardar la deguda adequació entre la gravetat de l'incompliment i la penalització aplicada, considerant especialment els següents criteris per a la graduació: el tipus d'incompliment; la importància econòmica; l'existència



d'intencionalitat; la naturalesa dels perjudicis; la reincidència, per incórrer, en el termini de **6 mesos** en més d'un incompliment de la mateixa naturalesa; benefici obtingut pel superficiari o concessionari.

L'import de les penalitats s'incrementarà anualment sobre la base de l'índex de preus al consum general nacional publicat per l'Institut Nacional d'Estadística.

Las demores qualificades com a incompliment greu podran donar lloc, a més de a la imposició de les penalitats que corresponguin, a la resolució del dret de superfície o de la concessió en els termes que s' estableixen en aquest Plec.

12.4 Procediment d'imposició de penalitats

La imposició de penalitats per infraccions exigirà expedient contradictori instruït a l'efecte per part de l'Agència, en el que s'haurà de donar audiència al promotor.

El procediment s'incoarà d'ofici per l'Agència, bé per pròpia iniciativa o com a conseqüència de denúncia formulada pel titular del sòl o per qualsevol persona que tingui coneixement dels fets constitutius de la infracció.

Si iniciat el procediment el superficiari o concessionari reconegué la seva responsabilitat, es podrà, en qualsevol moment, concloure el procediment imposant la penalitat que correspongui, amb una **reducció d'entre el 25% i el 50% sobre l'import de la penalitat**, després de l'adequada valoració de les circumstàncies concurrents.

TRETZENA.- CAUSES DE RESOLUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE I DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

13.1 Causes de resolució

Seràn causes de resolució del dret de superfície o de la concessió administrativa transmès a favor del promotor, i imputables a aquest, les següents:

- a) No presentar davant del titular del sòl i de l'Agència l'avantprojecte de l'edifici en el termini màxim de 2 mesos.
- b) No sol·licitar la llicència d'obres en el termini establert des de la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa.
- c) Si la superficiària o la concessionària no inicia les obres en el termini previst a la llicència d'obres.
- d) Si les obres de construcció dels habitatges referits s'interrompen per un període de **6 mesos** sense justa causa.
- e) La cessió o l'alienació o el gravamen total o parcial, del dret de superfície o de la concessió administrativa sobre el solar, sense autorització expressa de l'Agència.



- f) Si els habitatges construïts en compliment de les finalitats del dret de superfície no obtenen la qualificació d'habitatges de protecció oficial en el termini previst.
- g) En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'ajustessin a la llicència d'obres.
- h) La declaració de concurs de l'adjudicatària.
- i) L'incompliment dels termes de les proposicions que s'han tingut en compte a l'hora d'adjudicar el dret de superfície o la concessió administrativa.
- j) L'incompliment de l'obligació de destinar els habitatges a habitatges amb protecció oficial en el règim que correspongui.
- k) L'impagament de 5 venciments mensuals del préstec hipotecari que hagi obtingut amb la finalitat de finançar la construcció dels habitatges de protecció oficial o allotjaments dotacionals.
- l) Incórrer en algun dels incompliments greus previstos en aquest Plec.
- m) Quan resultin d'aplicació per formar-ne part el solar adjudicat, les condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 170 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, les quals hauran de constar en el document públic pertinent de la transmissió del dret de superfície o de la concessió i inscriure's al Registre de la Propietat.
- n) A més de les estipulades en aquest Plec, seran causes de resolució les que es determinin en els títol constitutiu del dret de superfície o de la concessió administrativa, les assenyalades en la legislació civil i administrativa i, en el seu defecte, les que siguin aplicables d'entre les que figuren a la LCSP.

13.2 Procediment de resolució

L'incompliment de les obligacions anteriors, facultarà per donar per resolt el dret de superfície o la concessió administrativa transmès a favor del promotor.

Constatat l'incompliment per part del promotor, l'Agència li notificarà la pretensió de declarar resolt el dret de superfície o la concessió pel seu incompliment i se li concedirà un termini de **20 dies hàbils** perquè formuli les al·legacions que consideri oportunes al seu dret.

Transcorregut el termini concedit per formular al·legacions, l'Agència adoptarà l'acord o resolució que procedeixi sobre la resolució del dret de superfície o de la concessió.

La resolució de l'Agència declarant resolta la transmissió del dret de superfície o concessió, que no sigui susceptible de recurs administratiu o judicial, serà títol suficient, d'acord amb el que preveu l'article 52.4.lletra a) del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, per inscriure al Registre de la Propietat la resolució de la transmissió i per obtenir la inscripció al seu favor del dret de superfície o concessió administrativa recaient sobre la finca i les seves edificacions, en els termes previstos per l'article 2.3 de la Llei Hipotecària i amb expressió registral del seu contingut. Aquest contingut atribueix a l'Agència facultats per transmetre de nou el dret de superfície o concessió administrativa sobre la finca i a celebrar sobre els habitatges contractes de lloguer social.



CATORZENA.- EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE I CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA TRANSMÈS PER L'AGÈNCIA A FAVOR DEL PROMOTOR

Sense perjudici del que estableixen les clàusules relatives a la imposició de penalitats i a les causes de resolució del dret de superfície o de la concessió, a més de les causes generals d'extinció establertes pels drets reals en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, això és, quan ho estableixi el dit Codi o el títol de constitució i per la pèrdua del bé, la consolidació i la renúncia del seu titular, seran causes d'extinció del dret de superfície o de la concessió les següents:

- a) La finalització del termini pel qual s'ha transmès o la seva pròrroga.
- b) Per mutu acord entre l'Agència i la superficiària o la concessionària.
- c) La resolució acordada per l'Agència per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació a la superficiària amb una antelació mínima de **2 mesos**. En aquest cas es determinarà la indemnització que procedeixi, d'acord amb els criteris de l'expropiació forçosa.
- d) L'extinció de la personalitat jurídica del promotor, amb l'advertiment que la subrogació legal en els seus drets i obligacions per part d'una altra entitat comportarà la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa, sempre que sigui consentida de manera expressa per l'Agència.

QUINZENA.- EFECTES GENERALS I ECONÒMICS DE LA RESOLUCIÓ ANTICIPADA DEL DRET DE SUPERFÍCIE O DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

Quan s'extingeixi o resolgui **anticipadament** per qualsevol causa el dret de superfície o la concessió administrativa, l'Agència recuperarà les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca i s'efectuarà la liquidació en els següents termes:

- En cas d'extinció o resolució del dret de superfície o de la concessió administrativa, **abans que la superficiària acabi la construcció de l'edifici**, l'Agència abonarà al superficiari o concessionari 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, l'Arquitecte-Director de les obres realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Agència.

Les quantitats que hagin de ser abonades al superficiari o concessionari quedaran afectes en qualsevol cas al pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, el superficiari o concessionari hagi subscrit per finançar la construcció.

Les quantitats resultants d'aquesta liquidació hauran de ser abonades al superficiari o concessionari, en el termini **màxim de 6 mesos** a comptar des de la resolució del dret de superfície o concessió.



En aquest cas, l'Agència recuperarà la finca objecte del dret de superfície o concessió, havent de continuar les obres fins a la seva finalització, subrogant-se, a més, en les obligacions derivades del préstec hipotecari que, en el seu cas, el superficiari o concessionari hagi subscrit per a finançar la construcció, sempre que existeixi disponibilitat pressupostària.

- Si l'extinció del dret de superfície o de la concessió es produís **una vegada finalitzades les obres de construcció però abans de l'ocupació i ús dels habitatges**, l'Agència recuperarà la finca i les edificacions i instal·lacions promogudes i abonarà al superficiari o concessionari 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, l'Arquitecte-Director de les obres realitzarà la corresponent taxació que haurà de ser aprovada per l'Agència.

Les quantitats que hagin de ser abonades a la superficiària o concessionària quedaran afectes en qualsevol cas al pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, el superficiari hagi subscrit per finançar la construcció.

Les quantitats resultants d'aquesta liquidació hauran de ser abonades a la superficiària o concessionària, en el termini **màxim de 6 mesos** a comptar des de la resolució del dret de superfície o concessió.

- Si l'extinció es produís amb **posterioritat a l'ocupació i ús dels habitatges**, l'Agència recuperarà la finca i els habitatges i abonarà al superficiari o concessionària el valor de l'edifici nou depreciat en funció de l'estat de conservació i manteniment d'acord a la normativa vigent de valoracions de la llei del sòl en el moment de l'extinció.

Les quantitats que hagin de ser abonades a la superficiària o concessionària quedaran afectes en qualsevol cas al pagament del préstec hipotecari que, en el seu cas, el superficiari hagi subscrit per finançar la construcció.

Les quantitats resultants d'aquesta liquidació hauran de ser abonades a la superficiària o concessionària, en el termini **màxim de 6 mesos** a comptar des de la resolució del dret de superfície o concessió.

La resolució anticipada del dret de superfície o la concessió donarà lloc, de forma automàtica, a la de tota classe de drets reals o personals constituïts pel superficiari o concessionari, llevat dels contractes de lloguer o cessió d'ús amb els adjudicataris, en els quals es subrogarà l'Agència.

La resolució anticipada del dret de superfície o la concessió per causes imputables al promotor comportarà que l'Agència suspengui l'abonament dels ajuts concedits per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars



i que procedeix a la seva revocació, d'acord amb les bases reguladores per a la concessió dels ajuts.

Si les superficiàries o concessionàries no lliuren voluntàriament a l'Agència la possessió de l'edifici construït en compliment de la finalitat del dret de superfície o de la concessió, l'Agència podrà recuperar-lo per si mateix, seguint els tràmits del desnonament administratiu, amb les despeses corresponents a càrrec del superficiari o del concessionari.

SETZENA.- REVERSIÓ

Extingit el dret de superfície o la concessió per **finalització del termini** pel qual s'ha transmès o la seva pròrroga, revertiran al titular del sòl tot l'edifici destinat a habitatges construïts en virtut del dit dret o l'equipament d'allotjament dotacional construït en virtut de dita concessió, així com qualsevol altre edifici i instal·lació resultant de les millores incloses en l'oferta de l'adjudicatària i acceptades pel titular del sòl.

Amb caràcter previ a l'aixecament de la corresponent acta de reversió, el titular del sòl conjuntament amb l'Agència, duran a terme la inspecció de l'estat de la construcció i instal·lacions. Si existissin deterioraments imputables al superficiari o concessionari, l'acta de reversió podrà servir de base per tal d'instruir el corresponent expedient, en el que es concretaran aquelles mesures que considerin oportunes per tal de garantir que la construcció i instal·lacions compleixin en el moment de la reversió les condicions necessàries per al compliment del fi al què estan destinades, d'acord amb el corresponent projecte constructiu i l'import de les reparacions necessàries que s'exigiran al superficiari o al concessionari. Aquest haurà de realitzar aquestes reparacions en el termini que s'especificarà a l'Acta. En cas que el superficiari o el concessionari no efectui les reparacions requerides, aquestes podran ser realitzades pel titular del sòl a càrrec del superficiari o el concessionari.

Un cop s'hagin dut a terme les reparacions dels defectes que presenti l'edifici i instal·lacions, el titular del sòl, i el superficiari o el concessionari procediran a subscriure la corresponent acta de reversió, moment a partir del qual el superficiari o el concessionari restarà alliberat de les seves obligacions de manteniment de l'edifici i instal·lacions revertides.

Extingit el dret de superfície o la concessió i aixecada l'acta de reversió el titular del sòl passarà a prendre possessió i ocupar, sense solució de continuïtat, l'edifici objecte de reversió.

Tot l'edifici s'entregarà lliure de càrregues i gravàmens; en bon estat d'ús, conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa d'aquest amb el pas del temps.

L'extinció del dret de superfície o de la concessió donarà lloc, de forma automàtica, a la de tota classe de drets reals o personals constituïts pel superficiari o concessionari,



llevat dels contractes de lloguer o cessió d'ús amb els adjudicataris, en els quals es subrogarà el titular del sòl.

Es farà lliurament al titular del sòl de l'anomenat "llibre de l'edifici" i tota la documentació establerta en l'article 65 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

DISSETENA.- DESPESES I FISCALITAT

17.1 Les despeses derivades de la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa a favor del promotor, així com de la seva cancel·lació i les seves condicions resolutòries, quan correspongui, aniran a càrrec de cadascuna de les parts segons Llei. En tot cas, aniran a càrrec del superficiari o concessionari les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de la formalització del dret de superfície o concessió en el Registre de la Propietat.

Així mateix, l'Agència podrà repercutir al promotor les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de la formalització del dret de superfície o concessió administrativa constituïts al seu favor per l'ens titular del sòl.

17.2 La transmissió del dret de superfície és una operació subjecta a l'IVA, de conformitat al que estableixen els articles 4.ú, 5.ú.c i 11.dos.2 i 3 de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit (d'ara endavant, Llei de l'IVA). La base imposable estarà composta per la total contraprestació del dret de superfície, és a dir:

- a) La corresponent al cànon anual, si escau.
- b) El valor de reversió de l'edifici a la finalització del dret de superfície que s'indicarà respecte de cada solar a l'**Annex III** del Plec.

El dret de superfície té el tractament d'operació de tracte successiu. Donat 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 produirà a final de cada any, a comptar des de la transmissió a favor del promotor 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.

El titular del sòl emetrà cada any la corresponent factura al tipus d'IVA vigent. El superficiari emetrà 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.

17.3. La transmissió de la concessió administrativa és una operació no subjecta a IVA, d'acord amb l'article 7.9 de la Llei de l'IVA.



Pel que fa a la reversió de l'edificació en el moment de l'extinció de la concessió administrativa, 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.

17.4. Per concretar les implicacions fiscals de la resolució anticipada del dret de superfície o de la concessió administrativa caldrà estar al moment i l'estat d'execució de la construcció de l'edifici.

DIVUITENA.- MOROSITAT

El promotor està obligat a comunicar a l'Agència les situacions d'impagament per part dels usuaris dels habitatges. Es considera que es produeix una situació de morositat quan els usuaris deixin de pagar 2 o més mensualitats de la renda a satisfer pel lloguer o cessió d'ús de l'habitatge.

El procediment a aplicar en la gestió de la morositat dels habitatges amb protecció oficial de lloguer construïts pels promotors es regula en l'**Annex XVII**.

DINOVENA.- PUBLICITAT

El promotor quedarà obligat des de la formalització del dret de superfície o concessió a:

- Instal·lar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, un suport publicitari desmuntable, als efectes de donar a conèixer el projecte de construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- Realitzar, prèvia obtenció dels permisos corresponents, qualsevol acció informativa que tingui per objecte el projecte d'habitatge.

Qualsevol acció publicitària o informativa relacionada amb aquesta adjudicació inclourà necessàriament una menció específica al caràcter públic del solar, i a què aquesta forma part de les mesures de la Generalitat de Catalunya adreçades a assolir un increment de l'oferta d'habitatge protegit, requerint de la prèvia validació per part de l'Agència.