



Ajuntament de Begur

EXP. 318/2026

INFORME DE NECESSITAT I MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

CONCURS PÚBLIC PER CONSTITUCIÓ DEL DRET REAL DE SUPERFÍCIE DE LA FINCA n°2 SITUADA A L'AVINGUDA SANT JOSEP NÚM. 5B, RESULTANT DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL POLÍGON D'ACTUACIÓ P-78 AVINGUDA SANT JOSEP D'ESCLANYÀ, AL TERME MUNICIPAL DE BEGUR, PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UNA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, I APARCAMENTS, EN RÈGIM DE VENDA.

1.- OBJECTE DEL CONCURS PÚBLIC

L'objecte del concurs públic és la constitució onerosa d'un dret de superfície sobre el bé patrimonial inventariat en el Llibre del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de l'Ajuntament de Begur que es relaciona a continuació per a destinar-lo a la promoció, construcció i transmissió d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Constitució del dret real de superfície: anomenada Finca 2 situada a l'Avinguda Sant Josep núm. 5B, resultant del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Superfície: 1.913,50 m² de sòl segons Registre i Cadastre.

Limita: al Nord amb sòl rústic destinat a conreu; al Sud amb l'Avinguda de Sant Josep; a l'Est, amb la finca número 3 de la mateixa reparcel·lació adjudicada a l'Ajuntament de Begur destinada a zona verda pública; i a l'Oest, amb finca número 1 de la mateixa reparcel·lació, destinada a usos residencials en règim d'habitatge de renda lliure.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Palafrugell: Volum 3626, llibre 373, Full 81 Inscripció 1 Finca 13247 de Begur.

Dades cadastrals: Referència cadastral 4416112EG1441N0001PJ.

Qualificació: Subzona de volumetria específica, clau 5/p-78_HPP.

Aprofitament: 1.144,30 m² de sostre d'ús residencial plurifamiliar que es destinarà a habitatge amb protecció oficial. En el present cas es destinarà exclusivament a règim general.

Ús: residencial plurifamiliar per habitatge protegit.

Núm. màxim habitatges: segons la normativa d'aplicació, del polígon d'actuació P-78 Avinguda de Sant Josep, la densitat màxima és de 12 habitatges (*).

() Aquesta densitat pot arribar a un màxim de 16 habitatges, d'acord amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2023, del 16 de març, de mesures fiscals, financeres,*





Ajuntament de Begur

administratives i del sector públic per al 2023, la disposició addicional 24a del text refós de la Llei d'urbanisme permet la construcció d'HPO de diferents dimensions, complint amb la ràtio de 70 m2sostre per unitat d'habitatge, per així adaptar-se millor a la demanda i a les necessitats dels col·lectius destinataris d'aquests habitatges

Titularitat: ple domini de l'Ajuntament de Begur. Li pertany per cessió urbanística obligatòria del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, aprovat definitivament en Junta de Govern Local de data 2 de gener de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm.11 de data 11/01/2024.

Càrregues:

- Càrrega real resultant del Projecte de Reparcel·lació P-78 Avinguda de Sant Josep d'Esclanyà, en concepte de saldo pel compte de liquidació provisional, que ha de gravar les finques adjudicades en garantia de l'execució de les obres d'urbanització per un import de 58.624,50 euros. Inscripció 1^a de data 02/05/2024, al volum 3626, llibre 373, foli 81.
- Afecció pel termini de 5 anys al pagament de la liquidació o liquidacions, que en el seu cas poguessin girar-se havent-se al·legat l'exempció en el TP i AJD, segons nota al marge de la inscripció 1^a d'aquesta finca, al foli 81 del volum 3626, llibre 373 de data 02/05/2024.

Inscripció a l'Inventari municipal: la finca consta inscrita a l'Inventari del Patrimoni públic del sòl i de l'habitatge amb núm. d'ordre anual 006-2024 i núm. d'ordre de servei com a Bé 27.

2. LOTS

Divisió en lots: NO

Justificació de la no divisió en lots:

L'objecte de licitació de concurs públic es determina per la Constitució del dret real de superfície de la FINCA 2 del Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per a la construcció d'una promoció d'habitatges amb protecció oficial, i aparcaments, en règim de venda.

Aquesta finca constitueix una unitat de planejament de parcel·la indivisible amb una unitat d'edificació prevista en la mateixa, motiu pel qual no es possible la divisió en lots del present concurs públic.

3. NECESSITATS A SATISFER I IDONEÏTAT DE L'OBJECTE I DEL SEU CONTINGUT

3.1.- Actuacions per a la promoció de l'habitatge protegit

Amb l'objectiu de dissenyar possibles estratègies d'actuació en matèria d'habitatge protegit, l'Ajuntament de Begur va tramitar l'any 2011 el Pla Local de l'Habitatge.

L'esforç de compra, cada vegada més gran, que un habitatge de renda lliure a Begur suposa per a la demanda menys solvent, fa necessari plantejar actuacions que vagin en el sentit de promoure habitatge amb algun tipus de protecció per a aquesta demanda.

Els documents d'Avanç del POUM de Begur de 2023 i 2025 estableixen les directrius del





Ajuntament de Begur

planejament municipal ara en revisió, per tal d'impulsar actuacions de promoció d'habitatge assequible i ajustat a les necessitats d'habitatge per a primera residència.

Ateses les característiques de la població a la qual en principi va dirigida aquesta oferta (població resident, famílies joves, etc...) es pensa en localitzacions favorables per aquests usuaris (accés proper a serveis essencials d'ensenyament, salut, comerç,...).

Actualment, en paral·lel als treballs de redacció de revisió del POUM vigent, actualment en tràmit, l'Ajuntament de Begur d'entre diversos àmbits amb reserves de sòl per a la construcció d'habitatge protegit, es proposa endegar una actuació a Esclanyà.

Aquest àmbit correspon a una parcel·la anteriorment dedicada a equipament privat d'ús comercial situada al Barri de Sant Josep, a Esclanyà, que una recent modificació puntual del POUM ha requalificat per a ús residencial.

Es tracta d'un barri construït a finals dels anys '60 i primers '70, completament consolidat i destinat a habitatge de primera residència.

L'ordenació de l'àmbit disposa una parcel·la per a la construcció de fins a 12 habitatges en règim de renda lliure i una segona parcel·la per altres 12 habitatges en règim de protecció pública, que ara es proposa desenvolupar.

L'actual actuació es planteja en la Finca núm. 2 adjudicada a favor de l'Ajuntament de Begur en cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament del polígon, segons conveni urbanístic subscrit per desenvolupament de la modificació del POUM aprovada.

De manera paral·lela, l'Ajuntament de Begur està en tràmits de proposta i formalització d'una permuta per a l'adquisició de la colindant Finca núm. 1, actualment destinada a construcció d'habitatge de renda lliure, per destinar-la també a la construcció d'habitatge protegit.

Els adjudicataris del dret de superfície de la Finca núm. 2 al qual fa referència el plec de condicions d'aquest concurs, tindran en el moment del concurs que en el seu moment es convoqui, valoració preferent en els mèrits per a l'adjudicació dels drets de superfície de la Finca núm. 1.

3.2.- Antecedents urbanístics de l'àmbit

3.2.1.- El conveni urbanístic

El Ple de l'Ajuntament de Begur, en sessió de data 25 de gener de 2022, va adoptar l'acord d'aprovar inicialment el conveni urbanístic relatiu al desenvolupament d'un polígon d'actuació urbanística a l'Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 1706/2021).

El text de l'acord i del conveni es van publicar al Butlletí Oficial de la Província de Girona, núm. BOP 25 – núm. edicte 705, de data 07-02-2022 i al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya – núm. 8599, de 04-02-2022.

En no haver-se presentat cap reclamació ni al·legació contra el referit acord es va elevar a definitiu l'acord d'aprovació inicial del conveni i publicat al Butlletí Oficial de la Província de Girona, núm. BOP 60, de data 28-03-2022 El conveni figura en el registre electrònic del Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC) del Departament de Territori i Sostenibilitat.





Ajuntament de Begur

3.2.2.- La modificació puntual del POUM

En desenvolupament del conveni urbanístic abans referit, es va tramitar la corresponent modificació puntual del POUM, amb la delimitació d'una actuació residencial de caràcter mixt.

A aquests efectes, la MPOUM planteja les actuacions següents:

- Requalificació de l'àmbit fins ara d'ús d'equipaments comercials per usos residencials
- Delimitació d'un polígon d'actuació urbanística als efectes de gestionar una actuació mixta d'habitatges plurifamiliars per a venda en renda lliure i d'una dotació d'habitatges en règim de protecció pública.
- Ordenació directa de l'àmbit sense necessitat de futures tramitacions de planejament derivat de desenvolupament, donades les característiques de l'actuació en habitatge en règim de protecció que es proposa dur a terme.

En text refós de la modificació puntual de la modificació puntual del POUM a l'àmbit del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà fou aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 14 de juny de 2023 i publicat l'acord al DOGC núm. 8972 de data 03/08/2023.

3.2.3.- Sistema d'actuació

El sistema d'actuació establert per al desenvolupament del polígon d'actuació delimitat per la modificació puntual és el reparcel·lació per compensació bàsica, que ve regulat pels articles 124 a 129 i 130 a 134 del Text refós de la Llei d'urbanisme –Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost-, i pels articles 130 a 169 i 170 a 173 del Reglament de la Llei d'urbanisme –Decret 305/2006, de 18 de juliol-.

3.2.4.- Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació voluntària del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 3589/2022), va ser aprovat definitivament per Junta de Govern Local en sessió duta a terme en data 2 de gener de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm. 117 de data 16/01/2024.

3.2.5.- Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització del polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà (expedient 24/2023), va ser aprovat definitivament per Junta de Govern Local en sessió duta a terme en data 25 de juny de 2024 i publicat l'acord al BOP de Girona núm. 131 de data 08/07/2024.

3.2.6.- Obres d'urbanització

L'execució de les obres d'urbanització que aniran a càrrec de l'Ajuntament de Begur, segons adjudicació de contracte d'obres a favor de l'empresa Pere Giralt Sagrera SA, aprovat per Junta de Govern Local de 27 de maig de 2025.

Les obres d'urbanització s'han iniciat dins del primer trimestre de 2026, podent-se simultaniejar amb les obres d'edificació, de conformitat amb l'art. 41 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.





Ajuntament de Begur

4. DEPARTAMENT ENCARREGAT DEL SEGUIMENT I EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

Arquitecta municipal o la persona a qui aquesta designi.

5. CONDICIONS ECONÒMIQUES DEL CONTRACTE

L'Ajuntament cobrarà un preu per la transmissió del dret de superfície per 75 anys (ampliable 5 anys més).

L'Ajuntament cobrarà un preu per la transmissió del dret de superfície de la FINCA 2 del Polígon d'actuació P-78 Avinguda Sant Josep d'Esclanyà, al terme municipal de Begur, per 75 anys (ampliable 5 anys més). Es fixa el **preu mínim de 145.270,16 € (cent quaranta-cinc mil dos-cents setanta euros amb setze cèntims)** IVA no inclòs, o el preu que resulti de l'oferta presentada que ha de ser com a **màxim de 178.840,46 € (cent setanta-vuit mil vuit-cents quaranta euros amb quaranta-sis cèntims)**, IVA no inclòs.

Sobre l'import total del preu que conformarà la seva oferta s'afegirà l'IVA legalment exigible.

6. SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA

6.1.- Volum anual de negocis de la persona licitadora, que referit a l'any de major volum de negoci dels tres últims conclusos, en l'àmbit al que se refereix el contracte, haurà de ser de 750.000,00 euros.

Per acreditar la solvència econòmica i financera, els interessats en participar en aquesta licitació hauran de presentar:

- Els **comptes anuals** aprovats i dipositats en el Registre Mercantil, si l'empresari estigués inscrit en el registre i en cas contrari per les dipositades en el registre oficial en què hagi d'estar inscrit. Els empresaris individuals no inscrits en el Registre Mercantil acreditaran el seva volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil. Si, per una raó justificada, el licitador no està en condicions de presentar les referències sol·licitades, se li autoritzarà a acreditar la seva solvència econòmica i financera per mitjà de qualsevol altre document que es consideri apropiat per l'òrgan de contractació.
- **Declaració responsable**, de conformitat amb el model que s'adjunta com **annex en aquest Plec** conforme a la qual el licitador declara responsablement i garanteix que no es troba en situació d'insolvència actual o imminent; no està sotmès a cap procés de fallida, concurs de creditors, procediment concursal o de reorganització empresarial similar, de caràcter judicial o privat, relacionat amb una situació d'insolvència; que no ha sol·licitat la declaració de concurs, ni té constància de que aquesta hagi estat sol·licitada per cap tercer o que dita sol·licitud sigui imminent; i que no ha presentat al Jutjat mercantil la comunicació d'inici de negociacions regulada a l'article 5 bis de la Llei concursal.

6.2.- Solvència tècnica o professional

6.2.1.- Experiència professional de la licitadora en els últims deu anys.

La licitadora haurà d'acreditar que, durant els darrers deu anys, ha adquirit una experiència (desenvolupant projectes d'iguals o similars característiques) contrastada en la construcció, promoció d'edificis i habitatges subjectes a algun règim de protecció oficial amb un valor de





Ajuntament de Begur

construcció similar als que conformen l'objecte de la present licitació, en particular, en la promoció d'habitatges amb constitució de dret de superfície o concessió administrativa.

6.2.2.- Experiència professional de l'equip redactor dels projectes

La licitadora haurà de presentar una descripció dels membres integrants de l'equip redactor dels projectes, adjuntant el currículum dels seus integrants.





Ajuntament de Begur

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació d'aquest dret de superfície es realitzarà mitjançant la valoració d'una pluralitat de criteris. La puntuació màxima a obtenir per la suma dels valors obtinguts en cada un dels criteris és de 100 punts, distribuïda en un màxim de 65 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica i 35 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor.

A) Criteris avaluable en base a judici de valor, fins a 35 punts

S'estableix com a requeriment imprescindible per a la presentació de propostes la presentació de l'avantprojecte valorat (sense fer constar el valor del sòl objecte de dret de superfície) de l'edifici que es proposa construir.

Aquest Avantprojecte serà la base del projecte d'edificació que l'adjudicatària haurà de presentar a l'Ajuntament en el moment de sol·licitar la llicència d'obres.

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

1. Qualitat arquitectònica i compositiva de l'avantprojecte, fins a 22 punts.

- Composició arquitectònica, formalització de les façanes i integració en l'entorn, fins a **8 punts**.
- Proposta de materials de façana, estructurals i interiors de l'edifici, fins a **6 punts**.
- Es valorarà la racionalitat del projecte amb els rendiments de superfícies útils/construïdes dels habitatges i del conjunt de la promoció (espais comuns i privats) fins a **4 punts**
- Es valorarà la presentació i comprensió dels documents que configuren l'avantprojecte edificatori, de manera que sigui fàcil la traçabilitat dels mateixos, tot facilitant la seva revisió per garantir el compliment normatiu, fins a **4 punts**.

2. Qualitat funcional de l'edifici i diferents usos de l'edifici, fins a 9 punts.

- Funcionalitat de l'edifici i espais dels habitatges projectats, fins a **5 punts**.
- Funcionalitat planta baixa amb distribució dels espais comunitaris i accessibilitat tant rodada com de vianants, fins a **2 punts**.
- Accessibilitat, proposta i previsió d'aparcaments i trasters dels habitatges, fins a **2 punts**.

3. Millora de les condicions mínimes d'eficiència energètica i acústica de l'edifici i dels habitatges, fins a 4 punts.

- Millora i justificació en les condicions de l'eficiència energètica de l'edifici, amb justificació documentada i memòria tècnica justificativa de les innovacions tecnològiques que en el seu cas es proposin fins a 2 punts.
- Justificació de les condicions mínimes de l'eficiència acústica de l'edifici, amb memòria tècnica justificativa fins a 2 punts.
-

B) Criteris avaluable de forma automàtica, fins a 65 punts

b.1) Millora de les condicions econòmiques de l'oferta en relació a l'oferta mínima de **145.270,16 €**, establert en el present plec de dret de superfície **fins a 55 punts**.





Ajuntament de Begur

- Oferta mínima: 145.270,16 €
- Oferta màxima: 178.840,46 €

Es puntuaran de manera ponderada, d'acord amb la fórmula següent:

$$Pv = [1 - ((Om - Ov) / (Om - IL)) \times (1/M)] \times P$$

On:

Pv	Puntuació de l'oferta a valorar
P	Punts del criteri econòmic (55)
Om	Oferta Millor = oferta més alta presentada (sense IVA)
Ov	Oferta a Valorar (sense IVA)
IL	Import mínim de licitació = 145.270,16 € (sense IVA)
M	Factor de modulació màxim = 1

L'import del preu de sortida té caràcter de mínim, i els licitadors podran incrementar-lo fins al preu màxim fixat. La presentació d'ofertes que siguin inferiors al preu de sortida mínim o superior al preu de licitació màxim seran excloses automàticament.

b.2) Millores en els terminis d'execució del calendari, fins a 10 punts.

- **Sol·licitud de llicència d'obres** 2,5 mesos a partir de l'adjudicació del contracte. Reducció màxima de 15 dies.
Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:
Puntuació = 2 x (Ri /15)
Ri = Dies de reducció de l'oferta
- **Inici de les obres:** 3 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres. Reducció màxima de 30 dies.
Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:
Puntuació = 2 x (Ri /30)
Ri = Dies de reducció de l'oferta
- **Millora en la reducció del termini d'execució i finalització de les obres**, que es preveu que sigui de 18 mesos a partir de l'inici de les obres, reducció màxima 90 dies.
Es puntuaran de manera proporcional, d'acord amb la fórmula següent:
Puntuació = 6 x (Ri /90)
Ri = Dies de reducció de l'oferta
S'atorgarà 2 punts per cada mes de reducció de termini d'execució i finalització de les obres al qual es compromet el licitador, amb un **màxim de 6 punts** (que es correspon amb una reducció màxima d'execució i finalització de 3 mesos).
La reducció del termini d'execució i finalització de les obres es computarà en mesos (de 30 dies), sent el dia inicial la data de l'inici de les obres, i el dia final la data d'emissió del certificat final de les obres d'edificació.

8. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

S'estableixen les següents condicions especials d'execució:

a) Per consideracions de tipus social:

La consideració de tipus social que exigeix per a aquest contracte és el puntual pagament dels salaris a l'equip de treball adscrit i l'aplicació de les condicions salarials derivades del





Ajuntament de Begur

conveni col·lectiu o acord signat amb els treballadors.

L'adjudicatària acreditarà documentalment a l'Ajuntament el compliment d'aquesta condició especial quan aquest li demani.

b) Per consideracions en matèria mediambiental:

L'adjudicatària haurà de realitzar una correcta gestió ambiental en l'execució de la seva prestació, prenent les mesures necessàries per minimitzar els impactes que aquest pugui ocasionar (fer una correcta gestió dels residus i altres mesures que siguin adients a l'objecte del contracte) d'acord amb la legislació vigent.

S'utilitzaran materials no contaminants, respectuosos amb el medi ambient i de baix consum que compleixi els criteris i normatives actuals en quant a sostenibilitat i estalvi energètic.

c) Sotmetiment a la normativa en matèria de protecció de dades:

L'adjudicatària té l'obligació de sotmetre's a la normativa nacional i de la Unió Europea en matèria de protecció de dades i respectar-la, amb l'avertiment que aquesta obligació té el caràcter d'obligació contractual essencial.

Aquestes condicions tenen el caràcter d'obligacions contractuals essencials, a l'efecte de qualificar el seu incompliment com a causa de resolució d'acord amb els articles 202.3 i 211.f de la LCSP.

9. INCOMPLIMENTS I PENALITATS

Els incompliments per part de l'adjudicatària dels requeriments tècnics a què s'hagués compromès el licitador en l'oferta seleccionada que hagi servit de base per a l'adjudicació del contracte, no constituïran causa de resolució, però donaran lloc a la imposició de penalitats econòmiques que es faran efectives directament per l'Ajuntament, prèvia audiència de l'adquirent. La quantia de les penalitats es determinarà aplicant els percentatges que en cada cas s'assenyalen sobre l'import de la garantia de compliment del contracte prevista en aquest Plec.

Les penalitats per aquesta categoria d'incompliments seran les següents:

- La falta d'obtenció de qualificació energètica o l'obtenció d'una inferior a la compromesa en l'oferta, es penalitzarà en tot cas, aplicant l'import màxim de penalitat, equivalent al 30% de la garantia de compliment del contracte, quan la diferència sigui de 2 o més nivells en l'escala de la qualificació energètica o no s'acrediti qualificació.

- L'excés no justificat del termini real d'execució de les obres d'edificació dels terrenys sobre el termini màxim compromès en l'oferta, es penalitzarà solament quan la magnitud de l'excés sigui superior a sis (6) mesos, aplicant l'import màxim de penalitat, equivalent al 60% de la garantia de compliment del contracte, quan l'excés sigui superior a divuit (18) mesos, i el següent barem en els restants casos:

- excés superior a 15 mesos i no superior a 18 mesos: 50%.
- excés superior a 12 mesos i no superior a 15 mesos: 40%.
- excés superior a 9 mesos i no superior a 12 mesos: 30%.
- excés superior a 6 mesos i no superior a 9 mesos: 15%.

Es consideraran **incompliments greus** de l'adjudicatària i podran donar lloc a la resolució del contracte per voluntat unilateral de l'Ajuntament, amb els efectes previstos en la LCSP els següents:





Ajuntament de Begur

- a) No completar l'EDIFICACIÓ en els terminis que correspongui i conforme a les restants condicions urbanístiques d'aplicació.
- b) Cedir totalment o parcialment el deute derivat del contracte de finançament del pagament de l'EDIFICACIÓ o dels costos de la seva edificació garantit amb hipoteca, incomplint el que s'estableix en la legislació aplicable i en el Plec.

En cas de resolució del contracte, la propietat dels terrenys amb els seus accessoris i construccions revertirà a l'Ajuntament, qui procedirà a la devolució a l'adquirent del preu de venda, una vegada descomptades d'aquest, previ informe pericial, les quantitats que procedeixin si fos necessari demolir les construccions realitzades o dur a terme qualsevol altra actuació d'adaptació al planejament, així com els danys i perjudicis ocasionats.

L'adquirent tindrà dret a la cancel·lació de les condicions resolutòries una vegada acomplertes totes les obligacions contractuals, s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit l'obra nova al Registre de la Propietat.

Begur, document signat electrònicament

El Secretari
JORDI BARCONS PUJOL





EXP. 318/2026

INFORME JURÍDIC

MODIFICACIÓ DEL PCAP DE LA LICITACIÓ PER A LA CONSTITUCIÓ I TRANSMISSIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA 13247 DE BEGUR, PER ADAPTACIÓ AL NOU INFORME DE VALORACIÓ

A requeriment de l'òrgan de contractació i als efectes de la tramitació de l'expedient núm. 318/2026 relatiu a la licitació per a la constitució onerosa d'un dret real de superfície sobre la finca municipal identificada al PCAP aprovat pel Ple en sessió de 31 de març de 2026, emeto el present INFORME JURÍDIC, en exercici de les funcions d'assessorament legal preceptiu, amb l'objecte de motivar la necessitat de modificar el Plec de clàusules administratives particulars vigent, per tal d'adaptar-lo al nou informe tècnic de valoració del dret de superfície emès amb data 23 d'abril de 2026 per requeriment de la Generalitat de Catalunya, el qual estableix un únic preu mínim de licitació, i d'assegurar així la coherència interna del règim econòmic del concurs, la seguretat jurídica del procediment i la correcció del sistema de puntuació automàtica del criteri econòmic, evitant contradiccions materials que puguin afectar la igualtat de tracte i la transparència del procediment.

I.- ANTECEDENTS I OBJECTE DE L'INFORME

1.- En data 31 de març de 2026, el Ple de la Corporació va adoptar acord d'aprovació del Plec de clàusules administratives particulars (PCAP) que regeix la licitació, mitjançant procediment obert i tramitació ordinària, per a la constitució onerosa d'un dret de superfície sobre la finca municipal descrita al PCAP, amb destinació a la promoció, construcció i transmissió d'habitatges amb protecció oficial, amb un termini de durada del dret de 75 anys, i amb un sistema d'adjudicació basat en una pluralitat de criteris, amb ponderació del 65% per criteris automàtics i 35% per criteris subjectius. En el PCAP aprovat, l'apartat corresponent al preu de licitació i el quadre resum estableixen una forquilla econòmica amb un preu mínim i un preu màxim, i, correlativament, un criteri automàtic de puntuació econòmica basat en fórmula, que partia d'aquestes magnituds.

2.- Posteriorment, i com a conseqüència d'un requeriment de la Generalitat de Catalunya en relació amb la determinació del règim econòmic de l'operació patrimonial i, en particular, amb la necessitat d'establir un únic preu mínim de licitació adequadament justificat, els serveis tècnics municipals han emès **nou informe de valoració del dret de superfície en data 23 d'abril de 2026**, que revisa i concreta el valor econòmic del dret en base a metodologia i paràmetres explicitats, i conclou establint un únic preu mínim de licitació (sense IVA) de 178.840,46 €. Aquest informe, per la seva naturalesa, ha de projectar efectes sobre el contingut econòmic del negoci patrimonial, i, per tant, exigeix una adaptació expressa del PCAP vigent per evitar contradiccions entre els documents essencials de la licitació.

II.- CONSIDERACIONS JURÍDIQUES SOBRE LA NECESSITAT DE COORDINACIÓ ENTRE EL PCAP I LA VALORACIÓ TÈCNICA DEL CONTINGUT ECONÒMIC DEL NEGOCI





1.- La determinació del preu de licitació en una operació patrimonial de constitució onerosa d'un dret real sobre un bé municipal ha d'estar sustentada per una valoració o informe tècnic que expliciti els paràmetres emprats i que serveixi de base objectiva per concretar el contingut econòmic del negoci. En aquest sentit, l'article 114 de la Llei 33/2003 exigeix que les valoracions i informes tècnics explicitin els paràmetres en què es fonamenten, i que la taxació sigui aprovada per l'òrgan competent per concloure el negoci patrimonial corresponent; i, correlativament, el règim reglamentari de les taxacions patrimonials exigeix que el contingut econòmic de l'acte o negoci quedi determinat en l'expedient mitjançant l'informe tècnic. D'aquesta manera, quan sobrevingui un nou informe de valoració, emès per requeriment d'una administració competent i amb la finalitat de precisar el preu mínim aplicable, el PCAP no pot mantenir imports o magnituds econòmiques incompatibles amb aquesta valoració sense generar un risc evident d'incoherència, de manca de motivació del preu mínim real i, en definitiva, de debilitament de la base objectiva que ha de sustentar el procediment de concurrència.

2.- En el cas concret, el PCAP aprovat el 31 de març de 2026 establia una forquilla de preus (mínim i màxim) i un sistema de puntuació econòmica que prenia com a import mínim de licitació un valor inferior al que, segons l'informe tècnic posterior, ha de ser l'únic preu mínim admissible. Mantenir aquesta dualitat (o una quantia mínima inferior) en el PCAP, alhora que l'informe tècnic fixa un únic mínim superior, comportaria, en la pràctica, que la Mesa i l'òrgan de contractació es trobin davant dos documents essencials que defineixen de forma diferent el llinar mínim de l'oferta econòmica, i que, per tant, condueixen a resultats divergents (per exemple, admissió d'ofertes que serien contràries al mínim tècnicament determinat; o, al contrari, exclusió d'ofertes admeses pel plec). Aquesta divergència no és un mer defecte formal, sinó una contradicció material sobre un element essencial de la licitació, que no pot ser corregida mitjançant simples aclariments, precisions o interpretacions de Mesa, ja que això suposaria modificar o alterar elements fonamentals definits al plec, amb el consegüent risc de falsejament de la competència o d'efecte discriminatori.

3.- A més, la coherència entre el règim econòmic del plec i la seva formulació com a criteri automàtic és indispensable per a la correcta aplicació del sistema d'adjudicació. En particular, si el plec estableix un criteri automàtic de puntuació econòmica, els paràmetres de la fórmula (import mínim, límit superior o import màxim admissible i punts del criteri) han de ser compatibles entre si i amb el valor mínim tècnicament justificat, de manera que la puntuació econòmica reflecteixi una competència real dins d'un interval objectiu, assegurant que la valoració per criteris automàtics sigui verificable, predeterminada i transparent. La necessitat de preservar aquesta predeterminació i publicitat del sistema és consubstancial a l'estructura dels plecs i a la funció d'aquests com a norma del procediment, i, per tant, qualsevol desajust entre el mínim tècnic i el mínim del plec obliga a una modificació formal del PCAP.

III.- INCIDÈNCIA ESPECÍFICA SOBRE EL CRITERI AUTOMÀTIC D'OFERTA ECONÒMICA

1.- La normativa de contractació pública admet que la Mesa sol·liciti aclariments o precisions sobre les ofertes, sempre que aquestes actuacions no comportin modificació dels elements fonamentals de l'oferta o de la licitació pública i no generin risc de falsejament de la competència ni efecte discriminatori. Aquesta previsió, però, no permet "corregir" el plec en el seu contingut essencial, ni tampoc salvar contradiccions documentals que afectin el llinar econòmic mínim del procediment. Si el PCAP manté un mínim i l'informe tècnic un altre, qualsevol "aplicació" del mínim tècnic per sobre del mínim del plec equivaldria, materialment, a substituir la norma del concurs per un criteri sobrevingut no incorporat formalment al plec, amb la consegüent vulneració de la





previsibilitat del procediment i de la confiança legítima dels licitadors que preparen les seves ofertes conforme al PCAP publicat. Per tant, la via jurídicament correcta és la modificació del PCAP per integrar-hi el nou preu mínim i redefinir, si s'escau, el límit superior coherent i la fórmula de puntuació, de forma prèvia a la fase d'avaluació de les proposicions econòmiques.

2.- Així mateix, el paràmetre fonamental en la configuració de la valoració econòmica i, si s'escau, de la detecció d'anormalitat, és el preu o els costos, però aquesta definició del paràmetre (i, per extensió, la seva ponderació i aplicació dins del conjunt d'una licitació amb pluralitat de criteris) ha d'estar calibrada tenint en compte les característiques del contracte en el seu conjunt, de manera que el sistema de puntuació ha de ser consistent amb el marc econòmic fixat i amb el pes del criteri preu dins de la relació qualitat-preu. Per això, l'establiment d'un únic preu mínim obliga també a revisar i ajustar el disseny del criteri automàtic econòmic perquè no es produeixin resultats absurds o inoperants, ni tampoc s'introdueixin incentius a ofertes fora d'escala, i és jurídicament pertinent fixar un límit superior màxim raonable i una fórmula lineal o equivalent, prèviament definida al plec, que assegurï que "a major oferta, major puntuació", però dins d'un interval tancat i públicament conegut.

IV.- ABAST I CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ DEL PCAP

1.- Sens perjudici que l'acord de modificació del PCAP s'haurà de concretar en una proposta tècnica i jurídica integrada, i atenent la finalitat immediata d'adequació al nou informe tècnic, des d'aquesta Secretaria es considera que la **modificació** hauria d'afectar, com a mínim, els extrems següents:

(i) el **Quadre resum de característiques del PCAP**, apartat relatiu al preu mínim i màxim, de manera que el **preu mínim s'estableixi en 178.840,46 € (sense IVA) com a únic mínim de licitació**;

(ii) la **clàusula 11 del PCAP** relativa al preu de licitació, per substituir qualsevol referència a un mínim inferior;

(iii) la **clàusula 25 del PCAP** relativa als criteris d'adjudicació automàtics, en particular el criteri econòmic, per adaptar la fórmula a l'IL (import mínim) definit pel nou informe i per fixar el límit superior màxim coherent (IMAX) i el sistema de puntuació en termes lineals i predeterminats; i

(iv) el model d'annex d'oferta econòmica i aquelles mencions internes del plec que facin referència als imports mínim o màxim, per evitar contradiccions internes.

Tot plegat hauria d'anar acompanyat d'una traçabilitat documental clara, incorporant a l'expedient l'informe tècnic de 23 d'abril de 2026 com a fonament del contingut econòmic del negoci, amb els paràmetres que aquest explicita i amb la determinació del valor mínim.

2.- En coherència amb el que antecedeix, també resulta jurídicament pertinent deixar constància que el plec, com a document rector del procediment, ha de contenir el sistema de ponderació i de càlcul dels criteris d'adjudicació, i que, per tant, la modificació del plec és l'instrument idoni per incorporar el nou règim econòmic i el nou sistema de puntuació.

CONCLUSIÓ I PROPOSTA





Ajuntament de Begur

Per tot l'exposat, s'informa **FAVORABLEMENT** la necessitat de **modificar el PCAP** aprovat pel Ple en data 31 de març de 2026, amb l'objecte d'adequar-lo al nou informe tècnic de valoració del dret de superfície de data 23 d'abril de 2026 emès per requeriment de la Generalitat de Catalunya, incorporant-hi un **únic preu mínim de licitació (IVA exclòs) de 178.840,46 €**. Es fa constar, així mateix, la conveniència d'ajustar el criteri automàtic d'adjudicació relatiu a l'oferta econòmica i la fórmula de puntuació predeterminada al plec, definint expressament un límit superior màxim (IMAX). Aquest límit superior respon a la necessitat d'evitar distorsions competitives, ofertes econòmiques desproporcionades o estratègiques i garantir la comparabilitat efectiva de les proposicions econòmiques dins d'un interval raonable.

Begur, document signat electrònicament

El Secretari, Jordi Barcons Pujol

