



**PLEC DE CLÀUSULES REGULADORES DEL CONCURS PÚBLIC PER A LA
TRANSMISSIÓ D'UN DRET REAL DE SUPERFÍCIE O UNA CONCESSIÓ
ADMINISTRATIVA SOBRE SÒLS PÚBLICS INSCRITS A LA RESERVA PÚBLICA DE
SOLARS**



PRIMERA.- ANTECEDENTS

La finalitat d'aquest concurs és proveir habitatges destinats a polítiques socials com a expressió, en els termes de l'article 4 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH), del servei d'interès general per assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans, en execució de les actuacions susceptibles d'ésser protegides incloses a l'article 68.1 del mateix text legal.

Es tracta de respondre a l'objectiu de la Generalitat de Catalunya d'augmentar el parc públic d'habitatges destinat a polítiques socials i de fer-ne partícip les entitats privades amb ànim de lucre o sense ànim de lucre en un exercici de col·laboració públic-privada, sobre solars titularitat dels municipis, integrats en el seu propi patrimoni, en els termes de l'esmentada LDH, tal com preveuen l'ACORD GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit i l'Acord del Govern pel qual es determinen les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública per incrementar l'oferta d'habitatge protegit de 18 de febrer de 2025.

Des del punt de vista municipal, el present concurs respon a la necessitat de contribuir a la materialització de la política local d'habitatge protegit, de conformitat amb la competència municipal prevista a l'article 66.3.d) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya (TRLMRLC), l'article 25.2.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL), i l'article 8 de Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, i que abasta, entre d'altres, l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanística i la promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera i ambiental.

En virtut dels convenis formalitzats entre l'Agència i els corresponents ajuntaments i d'altres entitats (en endavant, el titular del sòl), l'Agència queda facultada per aquests per tramitar i seleccionar el promotor que ha de resultar adjudicatari del solar i, així mateix, per a transmetre el dret de superfície o la concessió administrativa a favor dels promotors seleccionats.

D'acord amb l'establert en aquests convenis, els titulars dels sòls constitueixen un dret de superfície o una concessió a favor de l'Agència i un cop transmesos els drets de superfícies o les concessions administratives sobre els solars per l'Agència a favor dels promotors, l'Agència realitzarà totes les actuacions necessàries per garantir la construcció i transmissió dels habitatges amb protecció oficial i supervisar el seu manteniment i la gestió pel promotor, d'acord amb les condicions establertes en aquest Plec i en el títol de transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa a favor del promotor.

Per altra banda, pel que fa als solars titularitat de l'Institut Català del Sòl (Incasòl), en virtut del conveni d'encàrrec de gestió formalitzat amb l'Agència, aquesta s'encarregarà de la tramitació i selecció dels promotors que han de resultar adjudicataris dels solars, subscriuint conjuntament amb l'Incasòl (en endavant, titular del sòl) les resolucions d'adjudicació dels solars i la formalització dels drets de superfície o concessions administratives.

SEGONA.- OBJECTE

L'objecte del present document és regular les condicions que regiran el concurs públic pel qual l'Agència transmetrà un dret real de superfície o una concessió administrativa, a favor de l'entitat que resulti adjudicatària, respecte dels solars inscrits a la reserva pública del sòl que consten publicats a la [Plataforma de Serveis de Contractació Pública](#) (PSCP) i a la pàgina



[web de l'Agència](#), amb la finalitat de promoure, construir i explotar les edificacions d'habitatges amb protecció oficial.

L'abast de l'objecte del present concurs comprèn les següents prestacions:

- a) L'adjudicació dels solars que es publiquin a la PSCP i al web de l'Agència per construir els habitatges en qualsevol dels règims de tinença establerts a les resolucions per les quals s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars.
- b) La transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa sobre cada un dels solars constituït prèviament a favor de l'Agència pel titular del sòl.
- c) La promoció i construcció de l'edifici d'habitatges previst en cada solar. Forma part de la promoció el conjunt d'activitats necessàries per la construcció i explotació de l'edifici i, entre d'altres: la redacció del projecte, l'obtenció del finançament necessari per a la seva construcció, l'obtenció de la llicència d'obres i de qualsevol altra autorització necessària i la construcció material de l'edifici en les condicions que permetin la seva habitabilitat.
- d) La gestió del procediment d'adjudicació dels habitatges d'acord amb les condicions establertes als convenis formalitzats entre l'Agència i els titulars dels sòls.
- e) La formalització amb els adjudicataris dels habitatges dels corresponents contractes de lloguer, de cessió d'ús o de transmissió del dret de superfície, segons els casos.
- f) La gestió integral dels contractes de lloguer o de cessió d'ús durant tota la durada del dret de superfície o de la concessió administrativa, d'acord amb les condicions establertes en aquest Plec i en l'oferta presentada per l'adjudicatari.
- g) El manteniment i la conservació de l'edifici durant tota la vigència del dret de superfície o la concessió, en els termes establerts en aquest Plec i en l'oferta presentada per l'adjudicatari.
- h) La reversió dels edificis construïts al titular del sòl a la finalització del dret de superfície o la concessió administrativa.

TERCERA.- NATURALESA I RÈGIM JURÍDIC

En el cas dels solars titularitat dels ajuntaments, empreses municipals i consorcis, la naturalesa jurídica de la relació entre l'Agència i el promotor s'articula a través de la transmissió del dret de superfície o de la concessió demanial prèviament constituït pel titular del sòl a favor de l'Agència, essent d'aplicació, entre d'altres, la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Pel que fa als solars titularitat de l'Incasòl, la naturalesa jurídica de la relació entre l'Agència i el promotor s'articula a través de la formalització del dret de superfície o concessió administrativa constituït per l'Incasòl a favor del promotor amb la intervenció de l'Agència, i en virtut del conveni d'encàrrec de gestió formalitzat entre l'Incasòl i l'Agència.

Per determinació de l'article 9.1 i el 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (LCSP), i atesa la finalitat del procediment que es licita -adjudicació de solar i transmissió del dret de superfície respecte d'un bé patrimonial d'un ens municipal, empresa pública o consorci (adjudicació del sòl i constitució del dret de superfície o concessió en el cas de solars de l'Incasòl), o atorgament de concessió administrativa respecte d'un bé de domini públic -, es



regirà per la legislació patrimonial, excloent-se de l'aplicació de la referida LCSP, llevat dels seus principis per resoldre dubtes i buits (article 4 de la mateixa LCSP).

QUARTA.- NORMATIVA APLICABLE

El dret real de superfície o la concessió administrativa es regirà pel present Plec, les determinacions del planejament urbanístic, i en tot allò no previst en aquests documents per:

- a) La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu a drets reals, la resta de normes del Dret civil reguladores del dret de superfície, i en particular la legislació hipotecària.
- b) El Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- c) El Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
- d) El Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat mitjançant el Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.
- e) El Text refós de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 1/2002, de 24 de desembre.
- f) Reglament de la Llei de Patrimoni de la Generalitat de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret 323/1983, de 14 de juliol.
- g) La Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i el seu Reglament aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.
- h) La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- i) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- j) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- k) La Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.
- l) Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- m) Els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, d'acord amb el seu article 4.
- n) La Llei 13/2014, de 30 d'octubre, d'accessibilitat i el Decret 209/2023 de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.
- o) L'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit.
- p) L'Acord GOV/49/2025, de 25 de febrer, pel qual s'aproven mesures urgents per implementar el pla Catalunya Lidera en diversos àmbits, com l'agilització dels tràmits en l'àmbit de la contractació pública, sector públic i promoció de l'habitatge assequible i públic.
- q) L'Acord del Govern pel qual es determinen les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública per incrementar l'oferta d'habitatge protegit de 18 de febrer de 2025.
- r) El Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.
- s) 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 la Resolució TER/742/2026, de 12 de març, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2026, així com les futures resolucions que puguin ser objecte d'aprovació.
- t) 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.
- u) Reglament (UE) 2016/679 del Parlament i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades. La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, així com la normativa de desenvolupament.
 - v) Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, així com la normativa de desenvolupament.

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

Formarà part del dret de superfície o de la concessió a favor del promotor el conveni signat entre l'Agència i els titulars dels sòls, els documents de formalització del dret de superfície o de la concessió constituïda pels titulars dels sòls a favor de l'Agència, el present Plec i la proposició de l'entitat licitadora que resulti adjudicatària, per bé que les millores, variables o alternatives proposades només formaran part del dret de superfície o de la concessió si són admeses expressament en l'adjudicació.

CINQUENA.- DRET DE SUPERFÍCIE I CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

Les condicions generals que regularan el dret de superfície o la concessió administrativa a favor del promotor es preveuen a l'**Annex I** d'aquest Plec.

SISENA.- PROCEDIMENT PER PROMOURE L'INICI DEL CONCURS PÚBLIC I OBJECTE DEL CONCURS

Els operadors econòmics podran presentar una sol·licitud manifestant el seu interès en promoure l'inici d'un concurs per la transmissió d'un dret de superfície o concessió administrativa sobre un o diversos solars inscrits a la reserva pública del solars publicats a la PSCP, amb la finalitat que l'Agència iniciï el corresponent concurs públic d'acord amb les previsions d'aquest Plec.

La sol·licitud d'interès en promoure l'inici del concurs públic estarà a disposició dels interessats a la PSCP, a l'apartat d'anuncis previs, en el següent enllaç: [Plataforma de Serveis de Contractació Pública](#).

D'acord amb el que estableix l'article 14 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, les sol·licituds s'han de presentar exclusivament per via telemàtica a través de la seua electrònica de la Generalitat de Catalunya ([Petició genèrica . Tràmits Gencat](#))

Un cop finalitzat correctament el procés de registre de la sol·licitud i obtingut el corresponent justificant de recepció, la persona o entitat sol·licitant té l'obligació d'informar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la presentació de la mateixa. Aquesta comunicació s'ha de realitzar mitjançant l'enviament d'un correu electrònic a l'adreça següent: reservapublicasolars.ahc@gencat.cat i s'haurà d'adjuntar una còpia del justificant de registre en format PDF.

L'enviament d'aquest correu electrònic té caràcter informatiu per agilitzar la gestió administrativa, però en cap cas substitueix el tràmit de presentació formal pel registre electrònic.



L'Agència de l'Habitatge de Catalunya actualitzarà la relació de solars a mesura que aquests s'inscriguin a la reserva pública de solars i es formalitzin els convenis d'encàrrec de gestió amb els titulars dels sòls corresponents.

Els solars podran romandre publicats en la PSCP durant el termini que sigui vigent la corresponent resolució d'inscripció del solar, dins del qual els operadors econòmics podran manifestar el seu interès per iniciar el procediment del concurs públic.

Un cop presentada la sol·licitud d'interès per iniciar el concurs i verificada la seva correcció, es dictarà la resolució d'inici del concurs públic per a la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa del solar sobre el qual recau la sol·licitud, podent-se presentar en el concurs tots els operadors econòmics que hi estiguin interessats.

Excepcionalment, l'Agència podrà configurar l'objecte del concurs mitjançant l'agrupació de diversos solars quan així s'indiqui a la corresponent fitxa del solar que es publicarà a la PSCP.

Es durà a terme un concurs independent per cadascun dels solars o agrupacions de solars respecte dels quals s'ha verificat la correcció de la sol·licitud d'interès.

SETENA.- CARACTERÍSTIQUES DELS SOLARS SOBRE ELS QUE VERSA EL CONCURS

Les característiques del solar o dels solars que integren l'agrupació objecte del concurs són les que es preveuen en la relació de solars i en les fitxes publicades a la PSCP.

El contingut de les fitxes sobre les característiques jurídiques i físiques dels solars té caràcter informatiu, essent responsabilitat dels licitadors el coneixement exhaustiu de les seves característiques a través de la consulta als registres públics i a les administracions pertinents.

Des del moment de presentar les seves proposicions, els licitadors i, arribat el cas, els promotors, accepten les condicions jurídiques, tècniques, econòmiques i urbanístiques actuals dels solars.

VUITENA.- DEFINICIÓ DELS CRITERIS NORMATIUS, TÈCNICS I CONSTRUCTIUS DE LES EDIFICACIONS

La definició dels criteris normatius, tècnics i constructius de l'edificació, i les condicions tècniques mínimes de l'edificació objecte del present concurs, són les següents:

Són **requisits d'obligat compliment** exigibles a totes les promocions, els següents:

1. Els edificis que es construeixin hauran de tenir un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límit inclosos a la següent taula, en funció de la zona climàtica on s'ubiqui l'edifici, segons la classificació climàtica del Codi Tècnic de l'Edificació. Aquests valors límit suposen una reducció del 20 % respecte als establerts a la secció HE0 del Document Bàsic DB HE d'Estalvi d'energia del CTE, per a edificis nous destinats a ús residencial habitatge.



Valor límit $C_{ep,nren,lim}$

B	C	D	E
$\leq 22,4$	$\leq 25,6$	$\leq 30,4$	$\leq 34,4$

2. Els edificis no podran incorporar generadors tèrmics que utilitzin combustibles d'origen fòssil, sense perjudici que quan es transposi la Directiva (UE) 2024/1275, a banda de l'anterior, hauran de complir amb les seves disposicions.
3. Un mínim del 75% dels habitatges construïts a cada solar hauran de disposar de **ventilació natural transversal**, amb una superfície de les obertures igual o superior a 1,00 m² en la part oposada a la de ventilació principal, en alguna de les següents tipologies de ventilació natural transversal:
 - a. Obertures a dues façanes oposades que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa).
 - b. Obertures que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa) i a un celobert, pati de ventilació o atri bioclimàtic. Els patis han de tenir obertura inferior i superior de superfície equivalent a la superfície en planta del pati i han de permetre la inscripció d'un diàmetre de 1,80m lliures.
 - c. Obertures a dues façanes en cantonada (90° aprox.) que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa).
4. Es preveurà en la totalitat dels habitatges un **espai exterior d'ús privatiu**, recomanant un diàmetre mínim d'1,50 m, entenent aquest espai com un espai més de l'habitatge i tenint en compte que la part d'aquest espai exterior que vola sobre l'espai públic tindrà les dimensions màximes que permeti la normativa urbanística aplicable.

L'adjudicatari del concurs, en el termini dels **2 mesos** de què disposa per presentar l'avantprojecte a l'Ajuntament, haurà d'acreditar davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'acompliment dels requisits d'obligat compliment.

Són **recomanacions** susceptibles d'acompliment o, en el seu defecte, amb necessitat d'explicar-se per l'adjudicatari la seva falta de seguiment ("comply or explain" o principi de complir o explicar), les següents:

1. La **durabilitat dels edificis** i el seu fàcil manteniment i reposició a un cost assequible.
2. La **dimensió de la comunitat de veïns** haurà de tenir en compte la facilitat de gestió veïnal de la promoció i la repercussió del cost econòmic de manteniment que suposa cada nucli de comunicació vertical.
3. Les promocions hauran de prioritzar els **sistemes passius** propis de l'edificació davant dels sistemes actius de climatització.
4. Les promocions hauran de tenir present la **perspectiva de gènere** tant en l'interior dels habitatges com en els espais comuns de l'edifici:
 - La **percepció de seguretat** s'ha de garantir tant en els **recorreguts interiors** de l'edifici com en la seva **relació amb l'entorn** mitjançant l'ordenació de la planta baixa.



Els **espais comuns** han de ser **segurs i inclusius**. Els accessos a l'edifici, en particular, han de presentar una **configuració espacial clara, regular i transparent, sense racons ocults**.

- La **cuina** s'ha de dissenyar tenint en compte la seva ubicació i una dimensió suficient per a permetre el treball de més d'una persona.
5. Per millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris i la seva qualitat de vida s'haurà d'aplicar els següents criteris de confort ambiental, privacitat i espais exteriors:
- Les condicions lumíniques de les estances es basaran en **l'aprofitament màxim de la llum natural**.
 - Caldrà assegurar unes bones **condicions acústiques** mitjançant un aïllament adient entre locals i l'aplicació de mesures d'**absorció acústica** als espais d'estada.
 - L'ordenació de l'edifici garantirà la **privacitat dels habitatges** en relació amb els espais comuns de l'edifici o els espais exteriors públics.
6. En els casos en que la normativa prevegi un espai destinat a dia d'avui a **aparcament de vehicles**, s'haurà de preveure unes condicions de disseny flexible per permetre un canvi d'ús, com ara garantir condicions lumíniques i de ventilació que admetessin certes activitats comunitàries en el futur, sempre que sigui possible.
7. S'incorporaran, en la mesura que sigui possible, l'ús de biomaterials de proximitat.

L'adjudicatari del concurs, en el termini dels **2 mesos** de que disposa per presentar l'avantprojecte a l'Ajuntament, haurà d'acreditar davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'acompliment dels requisits recomanats o, en el seu cas, la justificació per la qual no han pogut ser tinguts en compte.

NOVENA.- INFORMACIÓ I PRESENTACIÓ D'OFERTES

9.1 Perfil del contractant i comunicacions

Les persones interessades en aquesta contractació podran accedir al perfil de contractant que està a la pàgina web: <https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/ahc>, on figurarà la informació i la documentació necessària per participar en aquest concurs.

El conjunt de tràmits, actuacions i comunicacions que es facin durant el procediment d'adjudicació i durant la vigència del dret de superfície o de la concessió administrativa, entre l'empresa licitadora i l'administració, es realitzaran per mitjans electrònics, informàtics i telemàtics, i es dirigiran a l'adreça de correu electrònic que l'empresa hagi indicat.

9.2 Consultes i/o sol·licitud d'aclariments i informacions complementàries

Les consultes que, en el seu cas, es vulguin fer dels Plecs, podran fer-se a través de la plataforma del perfil del contractant de l'Agència a través de l'apartat del Tauler d'avisos, opció "Dubtes i preguntes". Aquests "Dubtes i preguntes" seran públics i accessibles a través del tauler esmentat, residenciat en el perfil de contractant de l'Agència.



El termini per fer consultes, preguntes i plantejar dubtes s'iniciarà amb la data de publicació del concurs en el Perfil del contractant de l'Agència i finalitzarà **15 dies naturals** abans de la data límit per a la presentació d'ofertes.

Les respostes a les consultes tindran caràcter vinculant.

9.3 Presentació de documentació i de proposicions

9.3.1 Cada licitador haurà de presentar un Sobre A, B i C per cada solar o agrupació de solars a favor dels que liciti.

En el cas d'agrupacions de solars, pel que fa a la documentació relativa als Sobres B i C, al versar sobre la proposta tècnica a valorar segons criteris de judici de valor i segons criteris avaluable de forma automàtica, respectivament, el licitador haurà de fer referència de manera individualitzada als diferents solars que conformen l'agrupació, perquè així es puguin valorar els criteris d'adjudicació respecte de cadascun dels solars.

9.3.2 El termini per presentar ofertes en aquest concurs finalitza en el termini de **30 dies naturals** des de la publicació a la PSCP de la resolució d'inici del concurs. Es podran presentar ofertes fins a les 14:00:00 hores, de manera que les ofertes rebudes amb posterioritat (és a dir, a les 14:00:01 hores en endavant) es consideraran extemporànies.

Les empreses licitadores han de presentar la documentació que conformi les seves ofertes, mitjançant l'eina de Sobre digital, accessible a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/ahc>

Un cop accedeixin a través de l'enllaç indicat a l'eina web de Sobre digital, les empreses licitadores hauran d'omplir un formulari per donar-se d'alta a l'eina i, a continuació, rebran un missatge, al/s correu/s electrònic/s indicat/s en aquest formulari d'alta, d'activació de l'oferta.

Les adreces electròniques que les empreses licitadores indiquin en el formulari d'inscripció de l'eina de Sobre Digital, que seran les emprades per enviar correus electrònics relacionats amb l'ús de l'eina de Sobre Digital, han de ser les mateixes que les que designin en la seva declaració responsable per a rebre els avisos de notifikacions i comunicacions mitjançant l'e-NOTUM.

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

9.3.3 Accedint a l'espai web de presentació d'ofertes a través d'aquest enllaç tramès, les empreses licitadores hauran de preparar tota la documentació requerida i adjuntar-la en format electrònic en el sobre o els sobres corresponents. Les empreses licitadores poden preparar i enviar aquesta documentació de manera esglaonada, abans de fer la presentació de l'oferta.

Per poder iniciar la tramesa de la documentació, l'eina requerirà a les empreses licitadores que introdueixin una paraula clau per a cada sobre amb documentació xifrada que formi part del concurs. Amb aquesta paraula clau es xifrarà, en el moment de l'enviament de les ofertes, la documentació. Per tant, aquest procés de xifrat el duu a terme l'eina de Sobre Digital, de manera que les empreses licitadores NO han de xifrar prèviament els arxius mitjançant una altra eina. Així mateix, el desxifratge dels documents de les ofertes es realitza amb la mateixa paraula clau, la qual han de custodiar les empreses licitadores. Cal tenir en compte la importància de custodiar correctament aquesta o aquestes claus (poden ser la mateixa per a tots els sobres o diferents per a cadascun), ja que només les empreses licitadores la/les tenen



(l'eina de Sobre Digital no guarda ni recorda les contrasenyes introduïdes) i són imprescindibles per desxifrar les ofertes i, per tant, per accedir al seu contingut.

Es demanarà a les empreses licitadores, mitjançant el correu electrònic assenyalat en el formulari d'inscripció a l'oferta de l'eina de Sobre digital, que accedeixin a l'eina web de Sobre Digital per introduir les seves paraules clau en el moment que correspongui. Les empreses licitadores poden accedir a l'espai web de preparació i presentació de l'oferta i, mitjançant el botó "anar a enviar paraules clau", accedir a l'espai des del qual enviar les paraules clau, una vegada finalitzat el termini de presentació d'ofertes, sense necessitat de cap requeriment ni recordatori previ per part de l'òrgan de contractació i/o de l'eina de licitació electrònica.

Quan les empreses licitadores introdueixin les paraules clau, s'iniciarà el procés de desxifratge de la documentació, que estarà guardada en un espai virtual securitzat que garanteix la inaccessibilitat a la documentació abans, si s'escau, de la constitució de la Mesa i de l'obertura dels sobres.

Les empreses licitadores han d'introduir en tot cas la paraula clau abans de la finalització de l'acte d'obertura del primer sobre xifrat. En cas que alguna empresa licitadora no introdueixi la paraula clau, no es podrà accedir al contingut del sobre xifrat. Així, atès que la presentació d'ofertes a través de l'eina de Sobre digital es basa en el xifratge de la documentació i requereix necessàriament la introducció per part de les empreses licitadores de la paraula o les paraules clau, que només elles custodien durant tot el procés, per poder accedir al contingut xifrat dels sobres, no es podrà efectuar la valoració de la documentació de la seva oferta que no es pugui desxifrar per no haver introduït l'empresa la paraula clau.

Una vegada es disposi de tota la documentació de l'oferta i s'hagin adjuntat els documents que la conformen, es farà la presentació pròpiament dita de l'oferta, la qual no es considera presentada fins que no ha estat registrada, amb l'apunt d'entrada corresponent, a través de l'eina. A partir del moment en què s'hagi presentat, ja no es podrà modificar la documentació tramesa.

Cal tenir en compte que l'eina de Sobre digital no permet suprimir o modificar les ofertes un cop presentades; sí és possible en qualsevol moment anterior a l'enviament de l'oferta. En cas que una empresa licitadora presenti dues o més ofertes a una mateixa solar o en el seu cas, agrupació dins del termini de presentació d'ofertes, pretenent que l'última substitueixi a una o unes ofertes anteriors, ha d'informar-ho així fefaentment a l'òrgan de contractació i aquest o, en el seu cas, la mesa de contractació, valorarà el que procedeixi respecte d'aquestes ofertes.

En cas de fallida tècnica que impossibiliti l'ús de l'eina de Sobre Digital el darrer dia de presentació de les proposicions, l'òrgan de contractació ampliarà el termini de presentació de les mateixes el temps que es consideri imprescindible, modificant el termini de presentació d'ofertes; publicant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública l'esmena corresponent; i, addicionalment, comunicant el canvi de data a totes les empreses que haguessin activat oferta.

Podeu trobar material de suport sobre com preparar una oferta mitjançant l'eina de Sobre digital a l'apartat de "Material d'ajuda per a persones usuàries" en el desplegable de "suport" de la Plataforma de serveis de contractació pública:
<https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>.

9.3.4 L'enviament de les ofertes mitjançant l'eina de sobre Digital es podrà fer en dues fases, transmetent primer l'empremta electrònica de la documentació de l'oferta, dins del termini de presentació d'ofertes, amb la recepció de la qual es considerarà efectuada la seva presentació



a tots els efectes, i després enviant la documentació de l'oferta pròpiament dita, en un termini màxim de 24 hores. En cas que no es faci aquesta segona remissió en el termini de 24 hores, es considerarà que l'oferta ha estat retirada.

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

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

En cas que algun document presentat per les empreses licitadores estigui malmès, en blanc o sigui il·legible o estigui afectat per algun virus informàtic, la Comissió d'Avaluació valorarà, en funció de quina sigui la documentació afectada, les conseqüències jurídiques respecte de la participació d'aquesta empresa en el procediment, que s'hagin de derivar de la impossibilitat d'accedir al contingut d'algun dels documents de l'oferta. En cas de tractar-se de documents imprescindibles per conèixer o valorar l'oferta, la mesa podrà acordar l'exclusió de l'empresa.

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

9.3.6 L'eina de Sobre Digital no permet la presentació d'arxius de mida superior a 25 Mb. Per aquest motiu, els arxius de les ofertes d'aquesta mida s'han de comprimir o fragmentar en diverses parts. La partició s'ha de realitzar manualment (sense utilitzar eines del tipus winzip o winrar de partició automàtica) i sense incorporar cap tipus de contrasenya. Els arxius resultants de la partició s'incorporen en l'apartat d'altra documentació numerats (part 1 de 2, part 2 de 2).

9.3.7 Les especificacions tècniques necessàries per a la presentació electrònica d'ofertes es troben disponibles a l'apartat de "Material d'ajuda per a persones usuàries" dins del desplegable de "suport" de la Plataforma de Serveis de Contractació Pública: <https://contractaciopublica.cat/ca/manuals/usuari>.

D'altra banda, el format de document electrònic admissible és el PDF.

9.3.8 Les empreses estrangeres han de presentar la documentació traduïda de forma oficial al català i/o al castellà.



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

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

DESENA.- COMISSIÓ D'AVALUACIÓ

La Comissió d'Avaluació està integrada pels membres següents:

TITULARS	SUPLENTS
President: Jaume Forn i Paradell	President: Javier de la Torre Marco
Vocal: Eva Gundin Vázquez	Vocal: Rosa María Nadal Rocabert
Vocal: Marta Ibars Mitjaneta	Vocal: Joan Rodríguez Rodríguez
Vocal: Joana Martínez Virgili	Vocal: Jorge Giménez Hermida
Vocal: Àlícia Rius Porta	Vocal: Àngels Montoro Pérez
Vocal: Sílvia Potau Vallverdú	Vocal: Germán Simón Ros
Vocal: Pere Picorelli Riutord	Vocal: Meritxell Janè Playà
Secretària: M ^a José Turrión Partagás	Secretari/a: un/a tècnic/a de la unitat de Contractació de l'Agència
Custodi 1: Joana Martínez Virgili	Custodi 1: un/a tècnic/a de la unitat de Contractació de l'Agència
Custodi 2: M ^a José Turrión Partagás	Custodi 2: un/a tècnic/a de la unitat de Contractació de l'Agència

S'incorporarà com a ens assessor en les qüestions relatives a la industrialització un representant de l'ITEC.

ONZENA.- APTITUD PER CONTRACTAR

Estan facultades per participar en aquest concurs i subscriure, si escau, el dret de superfície o concessió corresponent les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que reuneixin les condicions següents:

- Tenir personalitat jurídica i plena capacitat d'obrar, d'acord amb el que preveu l'article 65 de la LCSP.
- No estar incurses en alguna de les circumstàncies de prohibició de contractar recollides en l'article 71 de la LCSP, la qual cosa poden acreditar per qualsevol dels mitjans establerts en l'article 85 de la LCSP.
- Acreditar la solvència requerida en aquest Plec.
- Tenir l'habilitació empresarial o professional que, si s'escau, sigui exigible per dur a terme la prestació que constitueixi l'objecte del contracte.
- A més, quan, per així determinar-ho la normativa aplicable, se li requereixin a l'empresa determinats requisits relatius a la seva organització, destinació dels seus beneficis,



sistema de finançament o altres per poder participar en el procediment d'adjudicació, aquests s'han d'acreditar pel licitadors.

Les circumstàncies relatives a la capacitat, solvència i absència de prohibicions de contractar han de concórrer en la data final de presentació d'ofertes i subsistir en el moment de perfecció del dret de superfície o de la concessió.

La capacitat d'obrar de les empreses espanyoles persones jurídiques s'acredita mitjançant l'escriptura de constitució o modificació inscrita en el Registre Mercantil, quan sigui exigible conforme a la legislació mercantil. Quan no ho sigui, s'acredita mitjançant l'escriptura o document de constitució, estatuts o acta fundacional, en què constin les normes que regulen la seva activitat, inscrits, si s'escau, en el corresponent registre oficial. També cal aportar el NIF de l'empresa.

La capacitat d'obrar de les empreses no espanyoles d'Estats membres de la Unió Europea o signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'ha d'acreditar mitjançant la inscripció en els registres professionals o mercantils adients del seu Estat membre d'establiment o la presentació d'una declaració jurada.

La capacitat d'obrar de les empreses estrangeres d'Estats no membres de la Unió Europea ni signataris de l'Acord sobre Espai Econòmic Europeu s'acredita amb l'aportació d'un informe emès per la missió diplomàtica permanent o per l'oficina consular d'Espanya del lloc del domicili de l'empresa, en el qual consti, prèvia acreditació per l'empresa, que figuren inscrites en el registre local professional, comercial o anàleg, o, en el seu defecte, que actuen habitualment en el tràfic local dins l'àmbit de les activitats que abasta l'objecte del contracte.

També poden participar en aquest concurs les unions d'empreses que es constitueixin temporalment a aquest efecte (UTE), sense que sigui necessària formalitzar-les en escriptura pública fins que no se'ls hagi adjudicat el contracte. Aquestes empreses queden obligades solidàriament davant l'Administració i han de nomenar una persona representant o apoderada única amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció, sense perjudici que les empreses atorguin poders mancomunats per a cobraments i pagaments d'una quantia significativa. La durada de la UTE ha de coincidir, almenys, amb la del contracte fins a la seva extinció.

En la seva oferta, i pel cas de resultar adjudicatari, els licitadors podran establir el compromís de constituir una empresa amb la finalitat específica de ser la titular del dret de superfície o de la concessió administrativa, amb plena assumpció dels drets i obligacions previstes en aquest Plec. En aquest cas, l'adjudicació definitiva es farà a l'empresa de nova constitució en la que el licitador haurà de tenir una participació majoritària.

En el supòsit de presentar-se licitadors que siguin persones físiques amb fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors, hauran d'estar inscrits al registre de sol·licitants d'habitatge protegit i complir els requisits que s'hagin acordat en el conveni corresponent entre l'Agència i els ajuntaments i demés titulars del sòl, el qual es pot consultar a la fitxa de cada solar publicada a la PSCP. En la declaració responsable (**Annex V**) s'haurà d'especificar qui encarregarà la construcció dels habitatges i sota quina figura jurídica, i designar l'empresa que construirà els habitatges, la qual haurà de complir els requisits de solvència econòmica i tècnica de l'apartat 12.

No podran participar en la licitació aquelles empreses que gestionin fons mitjançant societats offshore o estiguin domiciliades a països qualificats com a "paradisos fiscals". Així mateix s'aplicaran les previsions del Reglament (UE) núm. 2022/1031, sobre l'accés dels operadors econòmics, béns i serveis de tercers països als mercats de contractes públics i de concessions



de la Unió, així com sobre els procediments de suport a les negociacions per a l'accés dels operadors econòmics, béns i serveis de la Unió als mercats de contractes públics i de concessions de tercers països (més conegut com a Instrument).

DOTZENA.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA

A efectes de determinar la solvència, els adjudicataris hauran de complir les previsions següents:

- Quan l'Agència convoqui un concurs que inclogui diversos solars integrats en una agrupació de solars d'acord amb les fitxes publicades a la PSCP, els adjudicataris hauran d'acreditar la solvència acumulada corresponent al conjunt dels solars que integra aquesta agrupació.
- En el supòsit que un licitador presenti oferta per a diversos solars o agrupacions de solars inclosos en la relació de solars publicada a la PSCP, quan en resulti adjudicatari de més d'un, independentment del temps que hagi transcorregut entre l'adjudicació del primer solar i dels posteriors, haurà d'acreditar en el moment en què resulti adjudicatari d'un segon i posteriors solars, la solvència acumulada exigida pel conjunt de solars adjudicats.

No obstant l'anterior, no s'exigirà acumular els requisits de solvència d'aquells solars respecte dels quals el contractista ja hagi iniciat les obres.

12.1 Solvència econòmica i financera

Per acreditar la solvència econòmica i financera els interessats en participar en aquest concurs hauran de complir el següent requisit:

- **Volum anual de negocis:** la mitjana dels ingressos dels licitadors en els darrers 3 anys ha de ser superior a la xifra resultant de multiplicar 8.000 € per habitatge a construir, segons consta a la fitxa de cada solar.

A efectes de realitzar el càlcul de la mitjana dels ingressos, es multiplicarà la xifra de 8.000 € pel nombre d'habitatges totals a construir en el solar pel qual el licitador hagi presentat la seva oferta.

Excepcionalment, si l'objecte del concurs està configurat per una agrupació de solars, a efectes de realitzar el càlcul de la mitjana dels ingressos, es multiplicarà la xifra de 8.000 € pel nombre d'habitatges totals a construir en l'agrupació de solars a la qual el licitador hagi presentat la seva oferta.

La referida solvència econòmica i financera s'acreditarà amb els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o en el registre oficial en què s'hagi d'estar inscrit i els corresponents comptes d'auditoria, si l'entitat està obligada a auditar-los. Els empresaris individuals no inscrits al Registre mercantil han d'acreditar-lo mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

12.2 Solvència tècnica o professional

La solvència tècnica que s'exigirà als licitadors, consistirà en acreditar el següent requisit:



- Acreditar haver **promogut o gestionat** en els darrers 10 anys un nombre equivalent d'habitatges a la meitat del nombre d'habitatges que conformen el solar o l'agrupació del solars, en el seu cas.

La referida solvència tècnica o professional s'acreditarà a través de la relació de les obres i/o serveis realitzats on consti el nombre d'habitatges, l'import, la data i el destinatari públic o privat dels mateixos, acompanyada de:

- Quan el destinatari sigui una entitat del sector públic: Certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública per qui s'hagi executat l'obra o s'hagin prestat els serveis.
- Quan el destinatari sigui un subjecte privat: Certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, declaració del licitador acompanyada dels documents obrants en poder del mateix que acreditin fefaentment la realització de la prestació (informe vida laboral, factures, etc.).

12.3 Integració de la solvència amb mitjans externs

Es podrà acreditar la solvència basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles existents amb aquestes, sempre que el licitador demostrï que durant tota la durada de l'execució del contracte pot disposar efectivament d'aquesta solvència i mitjans, i l'entitat a la qual recorri compleixi els mateixos requisits exigits a la clàusula onzena.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses ha d'indicar aquesta circumstància en la seva declaració responsable i s'ha de presentar una altra declaració responsable separada per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri.

En les mateixes condicions, els empresaris que concorrin agrupats en UTE poden recórrer a les capacitats d'entitats alienes a la UTE.

TRETZENA.- PROCEDIMENT I FORMA D'ADJUDICACIÓ

El procés d'adjudicació s'efectuarà en règim de concurrència i la forma d'adjudicació serà la del concurs, amb varis criteris de valoració, d'acord amb la normativa que resulta d'aplicació.

L'Agència seleccionarà el promotor que ha de resultar adjudicatari del solar o de l'agrupació de solars, en el seu cas, segons la proposició més avantatjosa, atenent-se als criteris de valoració previstos en el present Plec, i formalitzarà la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa sobre els solars.

CATORZENA.- VISITA DEL SOLAR

Els licitadors durant el període de preparació de les ofertes podran visitar el terreny objecte del dret de superfície o concessió administrativa i conèixer la seva situació actual, i realitzar els mesuraments i comprovacions que considerin oportunes, per tenir suficient informació per a preparar la proposició tècnica.

Per coordinar i concertar les visites amb l'empresa cal posar-se en contacte amb la senyora Marta Ibars Mitjaneta, a l'adreça de correu electrònic marta.ibarsm@gencat.cat.



Les visites a l'immoble objecte de dret de superfície o concessió, i la formulació de preguntes es realitzaran en el termini de **15 dies naturals**, a comptar des de la data de la publicació de la resolució d'inici del procediment del concurs.

Així mateix, els licitadors durant el període de preparació d'ofertes podran realitzar les comprovacions de caràcter administratiu sobre el terreny que considerin pertinents, com consultes al Registre de la Propietat, al Cadastre i davant dels titulars dels sòls, amb la finalitat de comprovar la situació registral, cadastral i els plans i normes urbanístiques aplicables al terreny objecte del dret de superfície o concessió.

Els licitadors, després de la presentació de les ofertes, no podran al·legar desconeixement de l'estat de la finca o de la seva situació registral, cadastral o urbanística, essent de la seva responsabilitat la consulta als registres públics i administracions pertinents per conèixer-ne el seu estat abans i durant la tramitació del procediment de licitació.

QUINZENA.- CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació es valoraran de la següent forma:

a) En el cas que l'objecte de concurs es configuri amb un **únic solar:**

En la valoració dels criteris d'adjudicació, 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 **40 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor i 60 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica.**

Quan no resulti d'aplicació alguns dels criteris que requereixen d'un judici de valor o alguns dels criteris avaluable de forma automàtica d'acord amb les característiques indicades en les respectives fitxes de cada solar, la puntuació màxima s'ajustarà a la suma de les puntuacions dels criteris aplicables.

b) En el cas que l'objecte del concurs es configuri amb una **agrupació de solars:**

L'adjudicació de l'agrupació de solars serà el resultat d'aplicar la mitjana aritmètica a les puntuacions obtingudes un cop valorats els criteris d'adjudicació respecte de tots els solars que integren l'agrupació de solars.

En la valoració dels criteris d'adjudicació de cada solar, 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 **40 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor i 60 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica.**

Quan no resulti d'aplicació alguns dels criteris que requereixen d'un judici de valor o alguns dels criteris avaluable de forma automàtica d'acord amb les característiques indicades en les respectives fitxes de cada solar, la puntuació màxima s'ajustarà a la suma de les puntuacions dels criteris aplicables.

Un cop obtinguda la puntuació total respecte dels criteris d'adjudicació relatius als diferents solars que conformen l'agrupació de solars, l'agrupació s'adjudicará a l'empresa que obtingui la millor mitjana aritmètica en l'agrupació, un cop sumades les puntuacions totals obtingudes per cada solar i dividides entre el nombre de solars que integren l'agrupació.



15.1 Criteris avaluables en base a judici de valor, fins a 40 punts

No poden incloure's en el SOBRE B relatiu a la documentació de l'oferta que ha de ser valorada segons criteris avaluables mitjançant judici de valor, dades que formin part de l'oferta a valorar segons criteris avaluables de forma automàtica, que s'ha incloure en el SOBRE C. **La inclusió d'aquestes dades podrà determinar l'exclusió del licitador del procediment.**

L'incompliment de qualsevol de les condicions formals de presentació establertes en aquest apartat -ja sigui la superació del nombre de planes establert o la utilització d'un tipus o mida de lletra diferent de l'indicat o per no respectar els marges i l'interlineat exigits-, comportarà de manera automàtica la no valoració del criteri corresponent, perquè aquest incompliment es considera una infracció essencial de les regles establertes.

a) Pla econòmic i financer. Fins a 5 punts.

S'aportarà, **per a cada solar**, un estudi econòmic amb un **màxim d'1 plana**, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

Es valorarà la racionalitat i la coherència del Pla econòmic i financer corresponent a la promoció, construcció i gestió de l'edifici integrant dels solar, des de la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa fins a la finalització del seu termini.

En concret, es valorarà el nivell de detall i versemblança dels paràmetres que s'estableixin i la coherència del model financer respecte de la resta de criteris avaluables en base a judici de valor.

b) Optimització del nombre i tipologia d'habitatges a construir en cada solar. Fins a 5 punts

S'aportarà, **per a cada solar**, com a un **màxim 1 plana**, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

Caldrà presentar una proposta de nombre d'habitatges a construir en cada solar i les seves tipologies i dormitoris, tenint en compte que en l'elaboració dels projectes executius s'admetrà una variació com a màxim d'un 15% en més o en menys dels habitatges proposats.

Es valorarà la millor optimització del solar, la construcció del major nombre d'habitatges i la incorporació d'aquest nombre d'habitatges al Pla Econòmic i Financer.

c) Metodologia en la planificació i control de l'execució de les obres Fins a 10 punts.

Per la valoració d'aquest criteri s'aportarà una proposta tècnica i la valoració es basarà en els següents aspectes:



c.1. Estratègia aplicada pel desenvolupament de les promocions. Fins a 5 punts

S'aportarà, **per a cada solar o per a l'agrupació de solars, segons si l'objecte del concurs és un solar individual o una agrupació**, una proposta tècnica, amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

En el cas d'agrupació de solars, la puntuació obtinguda per aquesta proposta pel conjunt dels solars, es traslladarà a cadascun dels solars integrats en la mateixa.

La proposta tècnica relativa a la metodologia ha de detallar l'estratègia aplicable per a la redacció dels projectes i l'execució de les obres de les promocions.

Aquesta metodologia inclourà l'estratègia a la fase de redacció del projecte i d'execució de l'obra, indicant el/els contractista/es i els seus industrials principals o, en el seu cas, com es seleccionaran. Caldrà adjuntar un cronograma de les actuacions, amb l'especificació dels mitjans materials i personals assignats a les diferents fases. A aquests efectes es valorarà:

- **L'estructura d'organització i adequació dels mitjans materials en la fase d'elaboració dels projectes.**

Anàlisi de l'organigrama i la coherència de l'estructura organitzativa per a gestionar eficaçment totes les fases de l'actuació i judici sobre la idoneïtat i suficiència dels mitjans materials per a garantir la correcta execució de les obres.

- **L'estructura d'organització i adequació dels mitjans materials en la fase d'execució de l'obra.**

Anàlisi de l'organigrama i la coherència de l'estructura organitzativa per a gestionar eficaçment totes les fases de l'actuació i judici sobre la idoneïtat i suficiència dels mitjans materials per a garantir la correcta execució de les obres.

- **Coherència del cronograma.**

Avaluació de la versemblança i l'adequació del cronograma presentat en relació amb la simultaneïtat de les tasques i el termini d'execució total proposat.

c.2. Implementació de solucions industrialitzades. Fins a 5 punts

Únicament serà puntuable la construcció industrialitzada respecte d'aquells solars que així s'indiqui a la fitxa corresponent.

La proposta tècnica relativa a la implementació de solucions industrialitzades ha de detallar:

- **Descripció de les solucions d'industrialització** que es pretén aplicar per a cada solar sota una forma de definició estandaritzada que s'adjunta com a **Annex II. S'haurà de presentar un Annex II per a cada solar**, sense indicar la intensitat en la que s'aplicarà la industrialització en cadascun dels habitatges o components, la



qual es objecte de valoració automàtica segons l'apartat 15.2.g. S'avaluarà la versemblança de les solucions presentades.

- **Metodologia que s'aplicarà per implementar les solucions industrialitzades.** S'aportarà, **per a cada solar**, una proposta tècnica, amb un **màxim d'1 plana**, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

Caldrà indicar els responsables tècnics que es posaran a disposició, identificant les empreses industrialitzadores, on tenen la seva producció i els mitjans de què disposen aquests darrers.

d) Pla de conservació i manteniment de l'edifici. Fins a 10 punts.

Aquest criteri no serà aplicable en aquelles promocions en què el règim de tinença sigui exclusivament en transmissió de dret de superfície sobre els habitatges. Tanmateix, en els casos que el règim de tinença de la promoció abasti tant el règim de lloguer/cessió d'ús com el règim de transmissió del dret de superfície dels habitatges, **l'aplicació d'aquest criteri queda condicionada al fet que la proposta del licitador es refereixi a promocions en què el règim de tinença en lloguer o en cessió d'ús representi, com a mínim, el 50 % dels habitatges que es construeixin.**

S'aportarà, per a cada solar un Pla de conservació i manteniment de l'edifici, amb un **màxim de 2 planes**, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

S'aportarà una proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici. Es detallarà l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme respecte dels edificis, i que especificarà els mitjans tècnics, personals i materials, que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació i manteniment.

La valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment dels edificis es basarà en els següents aspectes:

d.1. Estratègia general del manteniment preventiu.

Es valorarà la proposta i la coherència de:

- La periodicitat que s'estableixi per cadascun dels conceptes de manteniment.
- La destinació de recursos anuals al manteniment preventiu.

d.2. Estratègia general del manteniment correctiu.

Es valorarà la proposta i la coherència de:

- El protocol d'actuació que es defineixi.



- Els recursos destinats.
- La incorporació de sistemes domòtics automatitzats per facilitar les actuacions de manteniment.
- Els terminis de resposta (sistema comunicació d'incidències).

d.3. Procés d'actuació en rotació entre llogaters.

Es valorarà la justificació i el detall en la definició dels terminis, així com la rapidesa i qualitat del procés:

- Protocol de rotació.
- Intervencions programades.
- Termini.
- Recursos.

e) Pla de gestió social del lloguer. Fins a 10 punts.

Aquest criteri no serà aplicable en aquelles promocions en què el règim de tinença sigui exclusivament en transmissió de dret de superfície sobre els habitatges. Tanmateix, en els casos que el règim de tinença de la promoció abasti tant el règim de lloguer/cessió d'ús com el règim de transmissió del dret de superfície dels habitatges, **l'aplicació d'aquest criteri queda condicionada al fet que la proposta del licitador es refereixi a promocions en què el règim de tinença en lloguer o en cessió d'ús representi, com a mínim, el 50 % dels habitatges que es construeixin.**

S'aportarà, **per a cada solar o per a l'agrupació de solars, segons si l'objecte del concurs és un solar individual o una agrupació,** un Pla de gestió social del lloguer amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

En el cas d'agrupació de solars, la puntuació obtinguda per aquesta proposta pel conjunt dels solars, es traslladarà a cadascun dels solars integrats en la mateixa.

Es valorarà la proposta i la coherència del Pla de gestió incloent conceptes com la selecció, si s'escau, i contractació dels llogaters, facturació dels lloguers, procediment en cas de rotació, gestió d'incidències, avaluació i millora continuada; els mitjans humans i experiència adscrits al protocol de gestió; i els recursos tècnics i materials adscrits al pla de gestió.

15.2. Criteris avaluable de forma automàtica, fins a 60 punts

a) Per complir-se les condicions següents. Fins a 20 punts.

a.1. Habitatges construïts en règim cooperatiu de cessió d'ús, previ acord en aquest cas amb l'Ajuntament on es situïn els habitatges, o **altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors. 15 punts.**

En el supòsit de règim cooperatiu de cessió d'ús, en el cas que el licitador sigui seleccionat com el que ha presentat la millor oferta, haurà d'acreditar, dins el termini establert a la clàusula divuitena d'aquest plec, l'acord amb l'Ajuntament.



a.2. Habitatges promoguts o gestionats per **entitats adherides a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya**, respecte dels quals, previ acord amb l'Ajuntament on es situïn els habitatges, el licitador es compromet a reservar, tant per les primeres com per successives adjudicacions, un mínim d'un 20% dels habitatges per a persones amb ingressos inferiors a 2 vegades l'IRSC si es tracta de persones soles; 2,5 vegades l'IRSC si es tracta d'unitats de convivència de 2 membres o més; i 3 vegades l'IRSC en el cas de persones amb gran dependència, tenint en compte que el 10% dels habitatges reservats per la Mesa d'emergències es consideraran inclosos en aquest 20%. **20 punts.**

En aquest supòsit, en el cas que aquest licitador sigui seleccionat com el que ha presentat la millor oferta, haurà d'acreditar, dins el termini establert a la clàusula divuitena, l'acord amb l'Ajuntament sobre l'establiment d'aquesta reserva i, en el cas d'habitatges gestionats per entitats adherides a la Xarxa, l'acord de gestió entre la promotora i l'entitat.

Si els habitatges compleixin ambdues de les anteriors condicions la puntuació màxima seran **20 punts.**

b) Per adoptar un dels següents dos compromisos. 6 punts:

b.1. Reduir en 5 anys el termini del dret de superfície o de la concessió administrativa.

b.2. L'enderroc, a càrrec del promotor, de les edificacions preexistents ubicades al solar, quan així es determini a les fitxes corresponents.

c) Pel compromís de reduir el termini d'execució de les obres: Fins a 6 punts.

S'atorgaran 6 punts a les propostes que ofereixin un termini de reducció en l'execució de les obres igual o superior a la reducció mitjana de les ofertes presentades. Pel que fa a la resta se'ls hi atorgarà la puntuació que proporcionalment els hi correspongui d'acord amb la fórmula següent:

$$P_n = 6 (O_n / O_b)$$

En la que:

P_n = puntuació a assignar

O_n = nombre de mesos complets en què es redueix el termini d'execució per cada licitador

O_b = Reducció de mesos complets que es proposa per la mitjana de les ofertes

d) Pel compromís de satisfer un cànon a favor del titular del sòl. Fins a 8 punts.

El licitador haurà d'indicar de cada solar quin percentatge dels habitatges farà en lloguer o cessió d'ús i quin en transmissió del dret de superfície als usuaris.

En funció d'aquests percentatges, i aplicant-los sobre els 8 punts, s'obtindrà la part dels 8 punts que es destinen als habitatges en lloguer o cessió d'ús (valor LL) i la part dels 8 punts que es destina als habitatges en règim de transmissió del dret de superfície (valor S). Les puntuacions resultants s'arrodoniran sempre a l'alça a favor de la puntuació pels habitatges de lloguer/cessió d'ús i a la baixa per la puntuació dels habitatges de transmissió del dret de superfície.



A. Pel règim de tinença de lloguer i/o cessió d'ús:

Pel compromís d'aportar un cànon a favor dels titulars dels sòls d'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: Fins a LL punts.

Aquest cànon s'ofertarà en forma de percentatge sobre les rendes dels lloguers i/o cessió d'ús a satisfer a partir de l'any 28 des de la finalització de les obres.

S'atorgaran LL punts a la proposta que ofereixi un cànon igual o superior a la mitjana aritmètica dels cànon ofertats per tots els licitadors i a la resta se'ls hi atorgarà la puntuació que proporcionalment els hi correspongui d'acord amb la formula següent:

$$P_n = LL(O_n / O_b)$$

En la que:

P_n = puntuació a assignar.

LL = punts que s'assignen pels habitatges de lloguer o cessió d'ús

O_n = % sobre les rendes de lloguers que ofereixi el licitador.

O_b = % sobre les rendes de lloguers mitjà de les totes les ofertes presentades

B. Pel règim de tinença de transmissió del dret de superfície a favor dels adjudicatari:

Pel compromís d'abonar una contraprestació en concepte de cànon a favor dels titulars dels sòls en el moment que es transmeti per l'Agència el dret de superfície a favor de l'adjudicatari del concurs: Fins a S punts.

S'atorgaran S punts a la proposta que ofereixi una major contraprestació en concepte de cànon i a la resta se'ls hi atorgarà la puntuació que proporcionalment els hi correspongui d'acord amb la formula següent:

$$P_n = S (O_n / O_b)$$

En la que:

P_n = puntuació a assignar

S = punts que s'assignen als habitatges de transmissió del dret de superfície als adjudicatari

O_n = Quantia de la contraprestació en concepte de cànon que ofereixi el licitador.

O_b = Quantia de la contraprestació en concepte de cànon mitjana de totes les ofertes presentades

S'equiparen a aquesta modalitat la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.

e) En el cas de règim de tinença de lloguer i/o cessió d'ús, pel compromís de retornar a un fons de la Generalitat de Catalunya la subvenció per diferencial de rendes atorgades, expressat en percentatge dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús percebuda. Fins a 8 punts.

- Si es retorna el 15% dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús percebuda a partir de l'any 28 des de la qualificació definitiva dels habitatges o 10% si la promoció té menys de 40 habitatges: **8 punts.**



- Si es retorna el 10% dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús percebuda a partir de l'any 28 des de la qualificació definitiva dels habitatges o 5% si la promoció té menys de 40 habitatges: **5 punts**.

f) Per la construcció industrialitzada. Fins a 12 punts.

S'atorgarà la puntuació en funció de si la ràtio d'industrialització es situa, per a cada solar, en un nivell alt, mig o baix, segons el següent:

-Ràtio d'industrialització alt. 12 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització és igual o superior a 0,55

-Ràtio d'industrialització mig. 7 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització és igual o superior a 0,40

-Ràtio d'industrialització baix. 3 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització és igual o superior a 0,25

Únicament serà puntuable la construcció industrialitzada respecte d'aquells solars que així s'indiqui a la fitxa corresponent.

S'entén per construcció industrialitzada el mètode de construcció consistent en l'elaboració de components d'un edifici en instal·lacions industrials permanents fora de l'obra, amb processos basats en la digitalització i l'automatització que, un cop acabats, són transportats a l'obra i muntats per acoblament bàsicament en sec.

S'entén com a component industrialitzat una part de l'edifici formada per l'agregació d'elements, fabricat industrialment, per a transportar-lo i que, un cop col·locat al lloc que li correspon de l'edifici, compleix els requisits funcionals que li han estat assignats, assegurant la seva traçabilitat durant el procés, des del disseny fins a l'acoblament final.

S'entén com a element una peça o part fabricada industrialment integrant d'un component industrialitzat que pot haver estat incorporat des de fàbrica, o bé durant l'acoblament final a l'obra.

La ràtio d'industrialització es calcula de la següent forma:

RI (ràtio d'industrialització) = PEM offsite / PEM de l'obra

El PEM de l'obra resulta de la suma del PEM offsite i del PEM in situ, segons els següents criteris:

Dins del PEM in situ s'inclourà:

- Tota l'obra que es realitza al solar menys l'import del PEM offsite, i el de l'obra sota rasant.
- El cost de totes les unitats d'obra necessàries per a l'acabat i posada en funcionament dels components industrialitzats, com per exemple: segellats, junts d'estanquitat, connexió d'instal·lacions, acabats interiors o exteriors.
- El cost de totes les unitats d'obra corresponents a components industrials semielaborats, com per exemple: la xapa de compressió d'una placa de sostre estructural, el full interior d'un panell de façana que no el duu, les finestres d'un panell de façana que no en porta.
- El cost del control de qualitat en obra
- El cost de seguretat i salut de l'obra



En l'avaluació del cost de l'obra in situ es prendrà com a referència de preus, el banc BEDEC o altre banc similar basat en el format d'exportació bc3 amb data de publicació immediatament anterior a la publicació del concurs i amb una configuració de continguts com la següent:

Preus: Catalunya

Volum d'obra: Edificació PEM 4 M Euros

Dins del PEM offsite s'inclourà:

- El cost de tots els components que són produïts industrialment fora de l'obra.
- El cost de totes les manipulacions dels components per a la seva càrrega, transport, i descàrrega a l'obra.
- El cost de la col·locació dels components en obra en la seva posició definitiva.

El licitador adjudicatari haurà d'acreditar en el termini de **tres mesos** a partir de la presentació de la sol·licitud de llicència d'obres dels solars, l'acompliment de la ràtio d'industrialització de cadascun d'ells. A aquests efectes, presentarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el PEM offsite i el PEM in situ dels projectes d'execució subdividit en els capítols que consten a l'**Annex III**.

SETZENA.- CONTINGUT DELS SOBRES

Cada proposició contindrà els següents sobres amb el següent contingut:

SOBRE A: La documentació exigida per a prendre part en el procediment.

SOBRE B: La documentació de la proposta tècnica que haurà de ser valorada segons criteris avaluable mitjançant judici de valor.

SOBRE C: La documentació que haurà de ser valorada segons criteris avaluable de forma automàtica.

Cada licitador haurà de presentar un Sobre A , B i C.

En el cas que l'objecte del concurs es configuri amb una agrupació de solars, pel que fa a la documentació que s'ha d'incloure als Sobres B i C, aquesta haurà de fer referència de manera individualitzada als diferents solars que conformen l'agrupació en els termes que s'especifica en cada criteri d'adjudicació, perquè així es puguin valorar els criteris d'adjudicació respecte de cadascun dels solars.

SOBRE A

El SOBRE A contindrà la documentació següent:

- a) Declaració responsable d'acord amb el model que s'incorpora a l'**Annex IV**, en què es posi de manifest que la persona sol·licitant està legalment constituïda, que compleix els requisits de solvència econòmica i financera i tècnica o professional, que no està incursa en cap dels supòsits de prohibició de contractar i que es troba al corrent del compliment de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents signada per la persona sol·licitant, sens perjudici que la justificació acreditativa d'aquest requisit s'hagi de presentar, abans de l'adjudicació, per l'empresari a favor del qual s'hagi d'efectuar aquesta.

En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses ha d'indicar aquesta circumstància en la seva declaració responsable i s'ha de presentar



una altra declaració responsable separada per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri.

- b) Declaració responsable d'acord amb el model que s'incorpora a l'**Annex V**, en el supòsit de presentar-se licitadors que siguin persones físiques amb fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.
- c) Full resum de les dades de l'empresari a efectes de notificacions (**l'Annex VI**).
- d) Compromís de constitució de la UTE, de conformitat amb l'**Annex VII** del Plec.
- e) Declaració responsable sobre el compliment dels criteris normatius, tècnics i constructius de les edificacions previstos a la clàusula 8 d'aquest Plec (**Annex VIII**).

En cas de previsió de presentació a través d'UTE, cadascun dels empresaris haurà de presentar la seva declaració responsable, d'acord amb el previst en l'apartat a).

SOBRE B

El SOBRE B contindrà tota la documentació que s'indica a la clàusula 15.1 i que consta indicada en l'**Annex IX** relativa a la proposta tècnica que es proposa desenvolupar en cas de resultar adjudicatari i que serà avaluada d'acord amb criteris subjectes a judici de valor.

No poden incloure's dades que formin part de l'oferta que serà avaluada d'acord amb criteris automàtics a incloure en el SOBRE C. La inclusió d'aquestes dades podrà determinar l'exclusió del sol·licitant del procediment.

SOBRE C

El SOBRE C contindrà tota la documentació relativa a la proposta tècnica que serà avaluada d'acord amb criteris automàtics, i haurà de formular-se d'acord amb el model que s'incorpora a l'**Annex X**.

DISSETENA.- OBERTURA DE PROPOSICIONS I DETERMINACIÓ DE LA MILLOR OFERTA

17.1 La Comissió d'Avaluació obrirà el sobre A, comprovarà la correcció de les signatures de les ofertes i qualificarà la documentació continguda en aquest sobre. En cas d'observar defectes esmenables, ho comunicarà a les empreses licitadores afectades perquè els esmenin en el termini de **5 dies hàbils**.

Una vegada esmenats, si s'escau, els defectes en la documentació continguda en el Sobre A, la Comissió l'avaluarà i determinarà les empreses admeses en el concurs i les excloses, així com, en el seu cas, les causes de l'exclusió.

Sense perjudici de la comunicació a les persones interessades, es faran públiques aquestes circumstàncies mitjançant el perfil de contractant.

Així mateix, la Comissió podrà sol·licitar a les empreses licitadores els aclariments que li calguin sobre els certificats i documents presentats o requerir-les perquè en presentin de complementaris, les quals disposaran d'un termini de **5 dies hàbils**, sense que puguin presentar-se després de declarades admeses les ofertes.



Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duren a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb les eines e-Licita.

17.2 L'acord d'admissió o exclusió és susceptible de recurs d'alçada, d'acord amb el que estableix la Llei 26/2010, del 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

17.3 En el dia, lloc i hora indicats a l'anunci del concurs tindrà lloc l'acte d'obertura dels sobres B presentats per les empreses admeses.

17.4 Posteriorment, es donarà a conèixer a través del perfil de contractant la puntuació obtinguda per cadascuna de les empreses respecte dels criteris de valoració que depenguin d'un judici de valor i es farà l'acte d'obertura dels sobres C presentats per les empreses.

No serà necessari cap acte públic ni cap seguiment per streaming si les ofertes es tramiten electrònicament ja que el sobre digital dona totes les garanties.

La Comissió d'Avaluació podrà sol·licitar i admetre l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes quan siguin de tipus material o formal, no substancials i no impedeixin conèixer el sentit de l'oferta. Únicament es permetrà l'aclariment o l'esmena d'errors en les ofertes sempre que no comportin una modificació o concreció de l'oferta, amb la finalitat de garantir el principi d'igualtat de tracte entre empreses licitadores.

Les sol·licituds d'aclariments o esmenes es duren a terme a través de la funcionalitat que a aquest efecte té l'eina de Sobre Digital, mitjançant la qual s'adreçarà un correu electrònic a l'adreça o les adreces assenyalades per les empreses licitadores en el formulari d'inscripció, amb l'enllaç per a què accedeixin a l'espai de l'eina en què han d'aportar la documentació corresponent.

Aquestes peticions d'esmena o aclariment es comunicaran a l'empresa mitjançant comunicació electrònica a través de l'e-NOTUM, integrat amb les eines e-Licita.

Seràn excloses del concurs, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest Plec i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions de les empreses licitadores implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de licitació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat, en els casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quina és la proposta realment ofertada per les empreses i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

La Comissió d'Avaluació podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la seva proposta d'adjudicació. També, podrà sol·licitar aquests informes quan consideri necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques dels Plecs. Les proposicions que no compleixin dites prescripcions seràn excloses.



17.5 L'acord d'admissió o exclusió és susceptible de recurs d'alçada, d'acord amb el que estableix la Llei 26/2010, del 3 d'agost, del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

17.6 En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, tindrà preferència en l'adjudicació del dret de superfície o la concessió i s'aplicaran els criteris següents i per aquest ordre:

- a) La proposició presentada per aquelles empreses que al venciment del termini de presentació d'ofertes, acreditin gestionar un major nombre d'habitatges de lloguer protegit.
- b) La proposició presentada per empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, acreditin gestionar un major nombre d'habitatges de lloguer protegit o lliure.
- c) El sorteig, en cas que l'aplicació dels anteriors criteris no hagi donat lloc a desempat.

Les empreses licitadores han d'aportar la documentació acreditativa dels criteris de desempat en el moment en què es produeixi l'empat.

La Comissió d'Avaluació podrà demanar la informació complementària que resulti adient per a les comprovacions oportunes a les empreses licitadores o a les autoritats competents.

DIVUITENA.- CLASSIFICACIÓ DE LES OFERTES, REQUERIMENT DE DOCUMENTACIÓ I ANÀLISIS DE LA VIABILITAT DE L'OFERTA

Un cop valorades les ofertes, la Comissió d'avaluació les classificarà per ordre decreixent, revisarà i valorarà la documentació requerida que s'exposa a continuació. Per realitzar aquesta classificació, la Comissió tindrà en compte els criteris d'adjudicació assenyalats en aquest Plec.

Un cop classificades les ofertes per ordre decreixent, l'Agència requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta, per tal que dins del termini de **20 dies hàbils** a comptar des del següent a aquell en què hagi rebut el requeriment, presenti la documentació que s'indica a continuació:

1. Documentació administrativa:

- a) Documentació acreditativa de la capacitat d'obrar i de la personalitat jurídica del licitador. Si es tracta d'una persona jurídica espanyola, escriptura de constitució de l'entitat adaptada, en tot cas, a la legislació vigent i testimoni de la seva inscripció en el Registre oficial corresponent. En aquesta escriptura haurà d'acreditar-se que la finalitat o activitat de la societat té relació directa amb l'objecte del contracte.
- b) En tot cas, les empreses estrangeres han de incloure una declaració per la qual se sotmeten a la jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per totes les incidències que de manera directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, si s'escau, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.
- c) Els documents acreditatius de la personalitat de les empreses estrangeres es presentaran traduïts de manera oficial a les llengües catalana o castellana per part d'un traductor jurat amb títol suficient.
- d) Documents que acreditin la facultat d'actuar a nom de tercers. Quan el licitador no actuï en nom propi o quan comparegui en representació d'una societat o d'una persona jurídica, haurà d'acompanyar un poder notarial per a representar a la persona o entitat



en nom de la qual concorre davant l'Administració, i una fotocòpia compulsada o legitimada per un notari del seu DNI, o del document que en el seu cas el substitueixi reglamentàriament. El poder haurà d'estar inscrit en el Registre Mercantil. Si es tracta d'un poder per a un acte concret, no cal la inscripció en el Registre Mercantil, d'acord amb el que disposa l'article 94.1 apartat 5 del Reglament d'aquest registre.

- e) Acreditació de la solvència econòmica – financera. Els licitadors podran acreditar la seva solvència, mitjançant els mitjans descrits a la clàusula corresponent d'aquest mateix Plec.
- f) Documentació acreditativa del compliment dels requisits específics de solvència professional i tècnica, mitjançant els mitjans descrits a la clàusula corresponent d'aquest mateix Plec.
- g) Document acreditatiu de dipòsit de la garantia definitiva en la fase d'execució de l'obra.
- h) En el supòsit de règim cooperatiu de cessió d'ús, tal com s'indica a la clàusula 15.2.b.1 i 2, l'acord amb l'Ajuntament i, quan es tracti d'habitatges gestionats per entitats de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció social, l'acord de gestió entre la promotora i l'entitat.

2. Certificats acreditatius d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de Seguretat Social: Presentació de les certificacions justificatives d'estar al corrent en el compliment de les obligacions tributàries i de Seguretat Social.

3. Anàlisi de la viabilitat de l'oferta:

El licitador que hagi presentat la millor oferta haurà d'acreditar la viabilitat de la seva proposta i aquests efectes ha de presentar un **Pla econòmic i financer actualitzat** segons la seva pròpia oferta, que detalli la planificació i el control de l'execució de les obres, la conservació i el manteniment de l'edifici i dels seus habitatges, la gestió social dels habitatges i el finançament detallat de les actuacions. Tot l'anterior tenint en compte i en funció dels criteris objectius ofertats en el sobre C.

La Comissió d'Avaluació o, en el seu cas, els professionals externs que l'assessorin, faran una anàlisi de la viabilitat econòmica i financera de l'oferta i als efectes d'acreditar el contingut del pla, podrà sol·licitar al licitador les justificacions i documents que es considerin necessaris.

Un cop aportada per l'empresa licitadora que hagi presentat la millor oferta la documentació requerida, aquesta es qualificarà. Si s'observa que en la documentació presentada hi ha defectes o errors de caràcter esmenable o en el cas que es consideri que l'oferta presentada resulta inviable, s'ha de comunicar a l'empresa afectada i se li concedirà un termini suficient perquè corregeixi o esmeni els defectes o errors esmenables i/o presenti les al·legacions oportunes sobre el pla econòmic i financer presentat.

La Comissió d'avaluació proposarà de forma motivada sobre l'admissió o, en el seu cas, l'exclusió de la proposició a la Direcció de l'Agència.

En el cas que no es complimenti adequadament el requeriment de documentació en el termini assenyalat, o bé en el termini per esmenar que es doni no aporti la documentació requerida, s'entendrà que l'empresa licitadora ha retirat la seva oferta i es procedirà a requerir la mateixa documentació a l'empresa licitadora següent, per l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes. Aquest fet pot comportar l'exigència d'un màxim de l'1% de l'import del pressupost d'execució de cada obra previst en el Pla econòmic i financer presentat en el sobre B, en concepte de penalitat.

DINOVENA.- EXEMPCIÓ GARANTIA PROVISIONAL



Per raó de la gratuïtat del dret de superfície i de la concessió, els licitadors resten exempts de prestar garantia provisional.

VINTENA.- GARANTIA DEFINITIVA

La garantia definitiva a constituir per l'adjudicatària respecte dels drets de superfície o concessions administratives adjudicats sobre cada solar, es quantificarà de forma diferenciada en base a la naturalesa de les activitats a realitzar, establint-se a aquests efectes dues fases diferenciades que són les següents:

- a) La **fase d'execució de l'obra**, que s'estendrà des de la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa fins a l'acabament del termini de garantia de l'obra **d'1 any**, que es comptarà des del dia de l'aixecament de l'acta de comprovació de l'obra sense reserves.

El licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa està obligat a constituir una garantia definitiva que ascendirà a la quantitat **equivalent al 3% del valor de construcció de cada solar** i es constituirà pel mateix dins del termini de **15 dies hàbils** a partir de la notificació de l'adjudicació del solar, sense incloure l'IVA. El valor de construcció es determinarà multiplicant la xifra de 125.000 € pel nombre d'habitatges totals a construir en el solar pel qual el licitador hagi presentat la seva oferta i que consten a la fitxa de corresponent del solar. Posteriorment, respecte de l'import resultant, es calcularà el 3%.

La garantia es constituirà a favor de Agència en efectiu o en valors, mitjançant aval bancari o contracte d'assegurança de caució, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació i les instruccions que l'Agència realitzi al respecte.

Aquesta garantia serà retornada al promotor en el termini **d'1 any** des que hagi acreditat el compliment de les obligacions derivades de l'execució de les obres de construcció de l'edifici, s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit la declaració d'obra nova al Registre de la Propietat. En el cas de fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors, la garantia es retornarà una vegada s'acrediti l'expedició del certificat final d'obra i la qualificació definitiva de l'habitatge.

- b) La **fase d'explotació, conservació i gestió de l'/les edificació/ns**, que s'estendrà des de l'acabament de la fase anteriorment indicada fins a la terminació de la vigència del dret de superfície o de la concessió administrativa i la reversió de l'/les edificació/ns al titular del sòl.

Aquesta garantia només serà exigible en el cas de promocions total o parcialment de lloguer o en règim cooperatiu de cessió d'ús.

La garantia definitiva corresponent a l'explotació, conservació i gestió de l'/les edificació/ns es fixa en **0,5% del valor de construcció de cada solar certificat efectivament pel promotor**, segons quedi recollit en els documents tècnics d'execució de l'obra.

La garantia es constituirà a favor de l'Agència en el termini màxim **d'1 mes** des que el promotor certifiqui que han finalitzat les obres, en efectiu o en valors, mitjançant aval



bancari o contracte d'assegurança de caució, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació i les instruccions que l'Agència realitzi al respecte.

Aquesta garantia serà retornada a l'adjudicatari en el termini màxim d'1 any comptador des de la finalització del dret de superfície o de la concessió administrativa.

VINT-I-UNENA.- EFECTES DE L'ADJUDICACIÓ DELS SOLARS PER PART DE L'AGÈNCIA. DECISIÓ DE NO FORMALITZAR A FAVOR DELS ADJUDICATARIS LA TRANSMISSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE O DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA SOBRE ELS SOLARS CORRESPONENTS I DESISTIMENT DEL PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ PER L'AGÈNCIA

El concurs no es declararà desert si hi ha alguna proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figuren en aquest Plec.

L'Agència podrà desistir del procediment, abans de l'acord adjudicació dels solars, notificant-ho als licitadors, quan apareixi una infracció no esmenable de les normes reguladores del procediment d'adjudicació.

La Comissió d'Avaluació formularà la proposta d'adjudicació del solar o, en el seu cas, de l'agrupació de solars i l'eleva a la Direcció de l'Agència perquè resolgui l'adjudicació a favor del licitador que ha obtingut la millor puntuació.

La resolució d'adjudicació del solar o, en el seu cas, de l'agrupació de solars és susceptible de recurs potestatiu de reposició, d'acord amb el que estableix la Llei 26/2010, del 3 d'agost,

del règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, o del recurs contenciós administratiu, de conformitat amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

El desistiment del procediment d'adjudicació i la decisió de no transmetre el dret de superfície o la concessió es publicarà en el perfil de contractant.

La resolució d'adjudicació es notificarà als licitadors mitjançant notificació electrònica a través de l'e-NOTUM, d'acord amb aquest Plec, dins del termini de **15 dies naturals**, indicant el termini en què s'haurà de procedir a la formalització del dret de superfície o de la concessió administrativa amb l'Agència.

VINT-I-DOSENA.- FORMALITZACIÓ DE LA TRANSMISSIÓ I PERFECCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE/DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA

La transmissió del dret de superfície a favor del promotor es produirà en el moment en què aquest es formalitzi en escriptura pública i s'inscriu en el Registre de la Propietat, als efectes de l'oposabilitat davant tercers, d'acord amb allò que preveu l'article 564-3.3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya i l'article 53 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana.

La transmissió de la concessió administrativa a favor del promotor es produirà en el moment en què aquesta es formalitzi en document administratiu. Aquest document és suficient per a



inscriure la concessió en el Registre de la Propietat, d'acord amb l'article 93.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques.

La formalització de la transmissió del dret de superfície o de la concessió es realitzarà en el termini màxim de **2 mesos des de l'endemà de la notificació a l'entitat licitadora de la resolució d'adjudicació**. A l'escriptura pública o el document administratiu s'incorporarà el present Plec de Clàusules així com l'oferta de l'adjudicatària.

Aquest termini podrà prorrogar-se per causes justificades per un període màxim de **2 mesos**.

Es transmetrà i formalitzarà un dret de superfície o una concessió administrativa a favor dels promotors respecte del solar adjudicat i, en el cas d'una agrupació de solar respecte de cadascun dels solars adjudicats, essent independent i autònom cadascuns d'ells respecte dels seus efectes, compliment i extinció, i sense que les vicissituds en l'execució del dret de superfície o de la concessió administrativa respecte d'un solar, afectin a la resta de solars que en el seu cas s'haguessin adjudicat en la mateixa agrupació de solars.

L'adjudicatària vindrà obligada a satisfer totes les despeses que es derivin de la tramitació de el present concurs: impostos que siguin preceptius liquidar, i les despeses notariales i d'inscripció al Registre de la Propietat, entre d'altres. Així mateix, l'Agència podrà repercutir a l'adjudicatària les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de la formalització del dret de superfície constituït al seu favor per l'ens titular del sòl.

En l'escriptura pública de transmissió del dret de superfície a favor del promotor (escriptura inicial entre l'Agència i el promotor i, en el seu cas, les relatives a les transmissions successives de drets de superfície formalitzats amb els adjudicatàries d'habitatges) i en el

document administratiu en el que es formalitzi la concessió administrativa, s'hi hauran de fer constar les clàusules resolutòries del dret de superfície o de la concessió administrativa.

En el supòsit que la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa no es pugui formalitzar amb l'adjudicatària, s'adjudicarà a l'empresa següent que hagi presentat la millor oferta d'acord amb l'ordre en què hagin quedat classificades les ofertes, amb la presentació prèvia de la documentació necessària, essent aplicables els terminis previstos en els apartats anteriors.

Les empreses que hagin concorregut amb el compromís de constituir-se en UTE hauran de presentar, un cop s'hagi efectuat l'adjudicació al seu favor, l'escriptura pública de constitució de la unió temporal (UTE) en la qual consti el nomenament de la persona representant o de la persona apoderada única de la unió amb poders suficients per exercir els drets i complir les obligacions que es derivin del contracte fins a la seva extinció.

La formalització de la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa entre l'Agència i el promotor es publicarà després del seu perfeccionament en el perfil de contractant i també en els butlletins oficials corresponents.

En el cas que el licitador s'hagi presentat amb el compromís de constituir una empresa amb la finalitat específica de ser la titular del dret de superfície o de la concessió administrativa, en la que haurà de tenir una participació majoritària, aquesta haurà d'acreditar la seva constitució en escriptura pública de forma prèvia a la transmissió del dret de superfície o de la concessió.

VINT-I-SETENA.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT



El compliment de les obligacions de l'adjudicatària serà avaluat per una Comissió de seguiment formada constituïda per dos representants de l'Agència i dos representants del promotor.

L'Agència podrà convidar a participar a la Comissió de seguiment, amb veu però sense vot, a un representant del titular del sòl.

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

- a) Vetllar pel compliment dels compromisos, tècnics i econòmics, assumits per la superficiària o concessionària i que han estat avaluats a l'hora d'adjudicar el solar.
- b) Vetllar pel compliment de les obligacions de la superficiària o concessionària.
- c) Recollir i contrastar informació sobre l'activitat de la superficiària o concessionària.
- d) Recollir i contrastar informació sobre l'estat, i situació de l'edifici, habitatges, aparcaments i trasters construïts per la superficiària o concessionària, incloent tots els negocis jurídics amb tercers que tinguin per objecte els habitatges i aparcaments i trasters construïts per la superficiària o concessionària.
- e) Proposar canvis en els termes reguladors del dret de superfície i de la concessió administrativa que no siguin substancials ni puguin desvirtuar el compliment dels principis de publicitat i concurrència que han regit la seva adjudicació.
- f) Avaluar i, si s'escau, dirimir qualsevol controvèrsia que es pugui suscitar entorn la interpretació i execució de les previsions d'aquest Plec.

La Comissió de seguiment i control estarà presidida per un representant de l'Agència que tindrà vot diriment.

La Comissió de seguiment i control treballarà de forma continuada durant tota la vigència de l'execució d'obres i podrà reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys un cop cada tres mesos. Un vegada executades les obres, la Comissió de seguiment i control es reunirà únicament a petició d'un dels seus membres.

VINT-I-VUITENA.- JURISDICCIO

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu és el competent per a la resolució de les qüestions litigioses que es plantegin en relació amb la preparació i adjudicació del concurs.

En tot el referent als efectes, compliment i extinció del dret de superfície, l'ordre jurisdiccional civil de la ciutat de Barcelona serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts.

En tot el referent als efectes, compliment i extinció de la concessió, l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de la ciutat de Barcelona serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts.



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 publicats a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública (PSCP) i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, 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 del solar o agrupació de solar, en el seu cas.

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 l'ajuntament titular del solar al que es licita (o en el seu cas, a cada un dels ajuntaments titulars dels solars inclosos en l'agrupació), i a l'Agència, de l'avantprojecte de l'edifici previst en els 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.

En el cas d'una agrupació de solars, 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 acabades, 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) Obtenir, si escau, els beneficis fiscals regulats en la llei i les ordenances fiscals aplicables als impostos i taxes municipals relatives a la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, l'exercici d'activitats, així com qualsevol altre tribut local i taxa que pugués generar-se i que hagi de fer front la superficiària 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.

Seran 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 ella mateixa, en el cas que la superficiària opti per realitzar-la, 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 tal manera que les condicions resolutòries que s'imposessin a l'escriptura quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'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 les fitxes publicades a la PSCP, 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 a la Resolució TER/742/2026, de 12 de març, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2026, així com en les futures resolucions que puguin ser objecte d'aprovació, i que també es regulen 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, i que disposin de la corresponent resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

Per a tots els solars objecte d'aquest procediment, i mentre estigui vigent la inscripció dels mateixos a la reserva de solars, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya mantindrà, en les successives convocatòries d'ajuts que publiqui, condicions econòmiques equivalents a la primera de les convocatòries d'ajuts publicada, previstes per la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, tant pel que fa a la subvenció pel diferencial de rendes com als tipus d'interès resultants pel finançament de les actuacions, amb les degudes actualitzacions segons l'IPC dels diferents paràmetres, i sens perjudici de l'adequació dels mateixos en funció dels diferents factors que determinen la viabilitat de les promocions de lloguer, si s'escau.

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, a la Resolució TER/742/2026, de 12 de març, i a la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, així com el que s'estableixi en futures resolucions, i s'indica per a cada solar a la fitxa corresponent.

Els preus màxims de lloguer que es consignaran a les qualificacions provisionals i definitives dels habitatges seran els que resultin de les anteriors resolucions, actualitzats amb l'IPC, de conformitat amb la darrera actualització anual que hagi publicat l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al seu lloc web.

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 de la Resolució TER/742/2026, 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 subrogui 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 expedida 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 construeixin en els solars inscrits a la reserva pública de solars es podran adjudicar en règim de lloguer, cessió d'ús o transmissió del dret de superfície, d'acord amb les condicions que s'especifiquen a continuació, i sense perjudici que als convenis subscrits s'estableixi la no aplicació d'algun d'aquests règims, cas en què s'estarà al que determini aquest conveni:

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.

S'equipara a la transmissió a l'adjudicatari de l'habitatge del dret de superfície, les fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.

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, 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 adjudicatari 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

En el cas de solars que no siguin titularitat d'un Ajuntament o d'una empresa municipal, el procediment d'adjudicació es durà a terme d'acord amb el previst a l'anterior apartat 2.

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 la llista de les mateixes, la superficiària o concessionària podrà llogar els habitatges a les persones que tingui 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 adjudicatari es durà a terme per la superficiària d'acord amb l'article 101 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.

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 expedita 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. Al·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 procedeixi 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 efectuï 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 la fitxa corresponent.

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 XI**. Aquest mateix procediment s'aplicarà també a la modalitat de transmissió del dret de superfície als adjudicataris dels habitatges en el cas d'impagaments del crèdit hipotecari i en el supòsit que l'entitat financera vulgui posar en coneixement de l'Agència de l'habitatge de Catalunya aquests impagaments.

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.

ANNEX II. SOLUCIONS INDUSTRIALITZACIÓ

(SOBRE B – c.2)

Subsistema-components	Selecció	En mòdul*	Descripció
Fonamentació			
Elements superficials tipus sabates Murs de contenció prefabricats	n/a	n/a	
Estructura			
Estructura vertical de pilars prefabricats ¹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical steel frame ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical de murs prefabricats ³	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de bigues prefabricades ⁴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses o plaques semielaborades ⁵	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses o plaques acabades ⁶	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura modular ⁷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Escales/ascensors			
Nuclis prefabricats ⁸	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Façanes			
Panells semi elaborats ⁹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Panells complets ¹⁰	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cobertes			
Estructura portant prefabricada ¹¹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura portant prefabricada més panells ¹²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Divisions interiors			
Divisòries lleugeres en sec ¹³	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Divisòries acabades amb pre instal·lacions incloses ¹⁴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bany			
En components 2D ¹⁵	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D ¹⁶	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cuines			
En components 2D ¹⁷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D ¹⁸	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instal·lacions			
Blocs compactes d'instal·lacions premuntades ¹⁹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(*) A les solucions de tipus modular que arriben a obra gaire be acabades, es marquen les caselles d'aquells components que venen integrats al mòdul des de fàbrica.

¹ No es predetermina el material bàsic constituent.

² Pressuposa l'arribada l'obra en forma de components 2D de grans dimensions.

³ No es predetermina el material bàsic constituent.

⁴ No es predetermina el material bàsic constituent.

⁵ Requereixen l'execució de xapes de compressió, o de rigidització per mitjans humits.

⁶ Compleixen tots els requisits estructurals un cop col·locats a lloc i connectats en sec.

⁷ No es predetermina el material bàsic constituent. Els mòduls s'interconnecten en sec.

⁸ No es predetermina el material bàsic constituent. Dimensió mínima és 1 planta de l'edifici.

⁹ Composats per un bastidor i algunes de les capes necessàries (acabat, aïllament,...).

¹⁰ Acabats. Contenen totes les capes des de l'exterior fins a l'interior, incloses fusteries.

¹¹ Elements 2D tipus encavallades o murs pinyó prefabricats. No es predetermina material.

¹² Estructura portant més els panells que configuren la solera estructural, més aïllament tèrmic

¹³ Divisòries en sec que arriben a l'obra ja elaborades, llestes per a muntar.

¹⁴ Com les de l'entrada anterior afegint pre instal·lacions de servei (aigua, llum, dades,...)

¹⁵ Configurats per un nombre reduït de seccions que s'acoblen en obra generant un espai 3D

¹⁶ Component 3D que conté un bany complet, acabat, amb instal·lacions llestes per a connectar

¹⁷ Configurades per un nombre reduït de seccions que s'acoblen en obra generant un espai 3D

¹⁸ Component 3D que conté la cuina completa, acabada, amb instal·lacions llestes per a connectar

¹⁹ Blocs tècnics elaborats en taller subministrats a l'obra per a col·locar i connectar

Exemples de com complimentar el quadre de solucions d'industrialització

Cas1

Edifici amb estructura prefabricada de formigó tant en pilars com en lloses, amb panells de façana acabats i banys com a unitats tridimensionals.

Subsistema - Components	Selecció	en mòdul	Descripció
Fonamentació			
Elements superficials tipus sabates	<input type="checkbox"/>	n/a	
Murs de contenció prefabricats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura			
Estructura vertical de pilars prefabricats	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pilars multiplanta amb mènsules
Estructura vertical steel frame	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical de murs prefabricats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de bigues prefabricades	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Semi Jàsseres pretensades
Estructura horitzontal de lloses semielaborades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses o plaques acabades	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Llosa alveolar amb xapa de compressió in situ
Estructura modular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Escales/Ascensors			
Nuclis prefabricats	<input type="checkbox"/>	n/a	
Façanes			
Panells semielaborats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Panells complets	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Panells acabats amb finestres incloses
Cobertes			
Estructura portant prefabricada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura portant prefabricada més panells	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Divisòries Interiors			
Divisòries lleugeres en sec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Divisòries acabades amb pre instal·lacions incloses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Banys			
En components 2D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Banys acabats llestos per a connexió en obra
Cuines			
En components 2D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instal·lacions			
Blocs compacte d'instal·lacions premuntades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Cas 2

Edifici amb planta baixa convencional d'estructura de pòrtics de formigó, i plantes superiors amb mòduls tridimensionals quasi acabats interiorment. Nucli de comunicacions per a ascensor i escales en peces 3D de formigó prefabricat.

Subsistema - Components	Selecció		en mòdul	Descripció
Fonamentació				
Elements superficials tipus sabates	<input type="checkbox"/>		n/a	
Murs de contenció prefabricats	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura				
Estructura vertical de pilars prefabricats	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical steel frame	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical de murs prefabricats	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de bigues prefabricades	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses semielaborades	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses o plaques acabades	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura modular	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Moduls de formigó estructurals
Escales/Ascensors				
Nuclis prefabricats	<input checked="" type="checkbox"/>		n/a	Mòduls unitaris d'escala i ascensor
Façanes				
Panells semielaborats	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Panells complets	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Façanes integrades en mòdul
Cobertes				
Estructura portant prefabricada	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Estructura portant prefabricada més panells	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Divisòries Interiors				
Divisòries lleugeres en sec	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Divisòries de guix laminat
Divisòries acabades amb pre instal·lacions incloses	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Bany				
En components 2D	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Acabats en el mòdul
Cuines				
En components 2D	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	Acabada en el mòdul sense electrodomèstics
Instal·lacions				
Blocs compacte d'instal·lacions premuntades	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Nota: Els components fabricats off site marcats en la columna "Selecció" que formen part del mòdul tridimensional, es fan constar com a tals en la columna "en mòdul". És a dir, són components que formen part del mòdul que es transportarà a obra.

Cas 3

Edifici amb murs portants i sostres de CLT amb capa de compressió de formigó, façanes amb panells 2D amb fusteria a col·locar en obra i coberta amb bigues de fusta i panells sandvitx.

Subsistema - Components	Selecció	en mòdul	Descripció
Fonamentació			
Elements superficials tipus sabates	<input type="checkbox"/>	n/a	
Murs de contenció prefabricats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura			
Estructura vertical de pilars prefabricats	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical steel frame	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura vertical de murs prefabricats	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Murs portants de CLT
Estructura horitzontal de bigues prefabricades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura horitzontal de lloses semielaborades	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Panells de CLT amb xapa formigó in situ
Estructura horitzontal de lloses o plaques acabades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Estructura modular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Escales/Ascensors			
Nuclis prefabricats	<input type="checkbox"/>	n/a	
Façanes			
Panells semielaborats	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Façanes mixtes fusta/formigó. Finestres en obra
Panells complets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cobertes			
Estructura portant prefabricada	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bigues de fusta laminada
Estructura portant prefabricada més panells	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Panells sandvitx amb aïllament incorporat
Divisòries Interiors			
Divisòries lleugeres en sec	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Divisòries acabades amb pre instal·lacions incloses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bany			
En components 2D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cuines			
En components 2D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Complets 3D	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Instal·lacions			
Blocs compacte d'instal·lacions premuntades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

ANNEX III

PEM in situ i PEM off site

CAMÍ ORDINAL	DESCRIPCIÓ
01	Pressupost projecte edificació
01.01	Pressupost in situ
01.01.01	TREBALLS PREVIS I D'IMPLANTACIÓ
01.01.02	ENDERROCS
01.01.02.01	GESTIÓ DE RESIDUS
01.01.03	MOVIMENTS DE TERRES
01.01.03.01	GESTIÓ DE RESIDUS
01.01.04	FONAMENTS
01.01.05	ESTRUCTURA DE FORMIGÓ I FÀBRICA
01.01.05.01	SOTA RASANT
01.01.05.02	SOBRE RASANT
01.01.06	ESTRUCTURA METÀL·LICA
01.01.06.01	SOTA RASANT
01.01.06.02	SOBRE RASANT
01.01.07	ESTRUCTURA DE FUSTA
01.01.07.01	SOTA RASANT
01.01.07.02	SOBRE RASANT
01.01.08	COBERTES
01.01.08.01	COBERTES
01.01.08.02	CLARABOIES
01.01.08.03	ELEMENTS ESPECIALS PER A COBERTES
01.01.09	FAÇANES I MITGERES
01.01.09.01	FAÇANES
01.01.09.02	MITGERES
01.01.09.03	ELEMENTS ESPECIALS PER A FAÇANES
01.01.10	TANCAMENT I DIVISÒRIES

ANNEX III

PEM in situ i PEM off site

01.01.10.01	HABITATGES
01.01.10.01.01	FAÇ-HAB: Extrasdossats de façana
01.01.10.01.02	HAB-HAB: Separació entre habitatges
01.01.10.01.03	Envans
01.01.10.02	ESPAIS COMUNS
01.01.10.02.01	HAB-EC: Separació entre habitatges i espais comu
01.01.10.02.02	HAB-INST: Separació entre habitatges i cambra inst/asc
01.01.10.02.03	Envans i altres divisòries
01.01.10.03	APARCAMENT
01.01.10.04	LOCAL
01.01.11	IMPERMEABILITZACIONS I AÏLLAMENTS
01.01.12	REVESTIMENTS
01.01.12.01	HABITATGES
01.01.12.02	ESPAIS COMUNS
01.01.12.03	APARCAMENT
01.01.12.04	LOCAL
01.01.13	PAVIMENTS
01.01.13.01	HABITATGES
01.01.13.02	ESPAIS COMUNS
01.01.13.03	APARCAMENT
01.01.13.04	LOCAL
01.01.14	FUSTERIES EXTERIORS
01.01.14.01	HABITATGES
01.01.14.02	ESPAIS COMUNS
01.01.14.03	APARCAMENT
01.01.14.04	LOCAL
01.01.15	FUSTERIES INTEIORS

ANNEX III

PEM in situ i PEM off site

01.01.15.01	HABITATGES
01.01.15.02	ESPAIS COMUNS
01.01.15.03	APARCAMENT
01.01.15.04	LOCAL
01.01.16	PROTECCIONS I SENYALITZACIONS
01.01.16.01	HABITATGES
01.01.16.02	ESPAIS COMUNS
01.01.16.03	APARCAMENT
01.01.17	ENVIDRAMENTS
01.01.18	INST. D'EVAQUACIÓ, CANALITZACIÓ I VENTILACIÓ
01.01.18.01	HABITATGES
01.01.18.02	ESPAIS COMUNS
01.01.18.03	APARCAMENT
01.01.18.04	LOCAL
01.01.19	INST. DE CLIMATITACIÓ, CALEFACCIÓ I VENTILACIÓ MEC
01.01.19.01	HABITATGES
01.01.19.02	ESPAIS COMUNS
01.01.19.03	APARCAMENT
01.01.20	INST. ELECTRIQUES
01.01.20.01	HABITATGES
01.01.20.02	ESPAIS COMUNS
01.01.20.03	APARCAMENT
01.01.20.04	LOCAL
01.01.21	INST. D'ENLLUMENAT
01.01.21.01	HABITATGES
01.01.21.02	ESPAIS COMUNS

ANNEX III

PEM in situ i PEM off site

01.01.21.03	APARCAMENT
01.01.22	INST. DE LAMPISTERIA, SANITARIS I PRODUCCIÓ ACS
01.01.22.01	HABITATGES
01.01.22.02	ESPAIS COMUNS
01.01.22.03	LOCAL
01.01.23	INST. DE GAS COMBUSTIBLE I ALTRES GASOS I FLUIDS
01.01.23.01	HABITATGES
01.01.23.02	ESPAIS COMUNS
01.01.24	INST. DE TRANSPORT
01.01.25	INST. CONTRA INCÈNDIS
01.01.25.01	HABITATGES
01.01.25.02	ESPAIS COMUNS
01.01.25.03	APARCAMENT
01.01.26	INST. DE BOMBEIG I GRUPS DE PRESSIÓ
01.01.27	INST. AUDIOVISUALS, COMUNICACIÓ I SISTEMES
01.01.27.01	HABITATGES
01.01.27.02	ESPAIS COMUNS
01.01.27.03	LOCAL
01.01.28	INST. SOLAR TÈRMICA
01.01.29	INST. FOTOVOLTAICA
01.01.30	INST. AIGÜES GRISES
01.01.31	EQUIPAMENTS
01.01.32	JARDINERIA
01.01.33	URBANITZACIÓ
01.01.SS	SEGURETAT I SALUT
01.02	Pressupost off site

ANNEX III

PEM in situ i PEM off site

01.02.01	Components
01.02.02	Transport
01.02.03	Muntatge i acoblament

ANNEX IV
DECLARACIÓ RESPONSABLE
(SOBRE A)

El/La senyor/a _____, com a administrador/a de l'empresa _____, amb NIF _____, i amb capacitat i poders per efectuar la present manifestació, declara sota la seva responsabilitat, com a empresa licitadora del Plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la reserva pública de solars,

- a) Que l'empresa _____ està legalment constituïda
- b) Que compleix amb els requisits de solvència econòmica i financera i tècnica o professional.
- c) Que integra la solvència amb mitjans externs: SI NO
- d) Que no es troba incursa en cap de les circumstàncies de prohibició per contractar establertes en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.
- e) Que es troba al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
- f) Que com a signant d'aquesta declaració tinc capacitat suficient, en la representació amb la qual actuo, per comparèixer i signar aquesta declaració i la resta de documentació requerida per contractar, inclosa l'oferta econòmica.
- g) Que l'adreça electrònica a efectes de notificacions és _____

I perquè consti signo aquesta declaració responsable,

Signatura

Informació bàsica sobre protecció de dades

Tractament : Gestió econòmica i contractació.

Responsable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/> / dpo.ahc@gencat.cat

Finalitat: La gestió econòmica i financera de l'Agència.

Legitimació: Exercici de poders públics

Destinataris: Les dades es poden comunicar a les autoritats de control pertinents i a les entitats que tinguin la funció d'encarregades del tractament.

Drets de les persones interessades: Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets, d'acord amb la informació adicional.

Informació adicional: A l'apartat "Protecció de dades" del [web de l'Agència](#) (enllaç a l'espai [Informació adicional sobre el tractament de dades personals](#)).

ANNEX V

DECLARACIÓ RESPONSABLE EN CAS DE PERSONES FÍSiques AMB FÓRMULES QUE IMPLIQUIN LA CONSTRUCCIÓ DELS HABITATGES PER L'ÚS DELS PROPIS LICITADORS

(SOBRE A)

El/La senyor/a _____, amb DNI _____, i amb capacitat i poders per efectuar la present manifestació, declara sota la seva responsabilitat, com a licitador del Plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la reserva pública de solars,

- a) Que es presenta a la licitació amb fórmules que impliquen la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.
- b) Que està inscrit al registre de sol·licitants d'habitatge protegit corresponent.
- c) En el seu cas, que compleix els requisits que s'hagin acordat en el conveni corresponent entre l'Agència i els ajuntaments i demés titulars del sòl.
- d) Que encarregarà la construcció dels habitatges a _____, sota la figura jurídica _____, i que designa l'empresa _____ que construirà els habitatges, la qual compleix els requisits de solvència econòmica i tècnica del Plec.

I perquè consti signo aquesta declaració responsable,

Signatura

Informació bàsica sobre protecció de dades

Tractament : Gestió econòmica i contractació.

Responsable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/> / dpo.ahc@gencat.cat

Finalitat: La gestió econòmica i financera de l'Agència.

Legitimació: Exercici de poders públics

Destinataris: Les dades es poden comunicar a les autoritats de control pertinents i a les entitats que tinguin la funció d'encarregades del tractament.

Drets de les persones interessades: Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets, d'acord amb la informació addicional.

Informació addicional: A l'apartat "Protecció de dades" del [web de l'Agència](#) (enllaç a l'espai [Informació addicional sobre el tractament de dades personals](#)).

ANNEX VI
FULL RESUM DE LES DADES DE L'EMPRESA
(SOBRE A)

Dades de l'empresa

Denominació social	
Nom comercial	
NIF	
Adreça d'internet	
Telèfon	
Adreça electrònica	
Domicili social (adreça, població i CP)	

Dades del/s representant/s o apoderats/s

Nom i cognoms	
NIF	
Telèfon mòbil	
Adreça electrònica	

Dades del document on consta l'atorgament de facultats (escritura pública notarial...)

Data del document	
Termini de vigència de les facultats	
Número de protocol	
Notari/ària	
Col·legi Notarial	

Dades del/s interlocutors/es

En cas que l'empresa vulgui identificar altres persones, diferents a la del representant o apoderat, a fi de relacionar-se amb l'Agència.

Nom i cognoms	
NIF	
Telèfon mòbil	
Adreça electrònica	
Càrrec a l'empresa	

Dades del representant a efectes de notificació E-NOTUM

Les dades indicades han de ser les mateixes que les que designin en la declaració responsable

Nom i cognoms	
NIF	
Telèfon mòbil	
Adreça electrònica a la qual enviar l'avís de la notificació electrònica	

(lloc i data)

Signatura

Representant

Informació bàsica sobre protecció de dades

Tractament : Gestió econòmica i contractació.

Responsable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona <http://agenciahabitatge.gencat.cat/> / dpo.ahc@gencat.cat

Finalitat: La gestió econòmica i financera de l'Agència.

Legitimació: Exercici de poders públics

Destinataris: Les dades es poden comunicar a les autoritats de control pertinents i a les entitats que tinguin la funció d'encarregades del tractament.

Drets de les persones interessades: Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets, d'acord amb la informació addicional.

Informació addicional: A l'apartat "Protecció de dades" del [web de l'Agència](#) (enllaç a l'espai [Informació addicional sobre el tractament de dades personals](#)).

ANNEX VII

MODEL DE CONSTITUCIÓ UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESES (UTE)

(SOBRE A)

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

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

DECLAREN

La voluntat de constituir una UTE per a participar en el concurs que té per objecte la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la Reserva Pública de Solars (número d'expedient) amb el següent percentatge de participació:

% l'empresa

% l'empresa

Que en el cas de resultar adjudicatàries de l'esmentat procés de licitació es comprometen a constituir-se formalment en una UTE mitjançant escriptura pública.

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

Que la denominació de la UTE a constituir és ; i el domicili per a les notificacions és núm.telèfon; núm de fax ; adreça de correu electrònic per rebre comunicacions .

I com a prova de conformitat signen aquesta declaració,

(nom de l'empresa que es representa; signatura de cadascun dels representants de les diferents empreses)

Informació bàsica sobre protecció de dades

Tractament : Gestió econòmica i contractació.

Responsable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona <http://agenciahabitatge.gencat.cat/> / dpo.ahc@gencat.cat

Finalitat: La gestió econòmica i financera de l'Agència.

Legitimació: Exercici de poders públics

Destinataris: Les dades es poden comunicar a les autoritats de control pertinents i a les entitats que tinguin la funció d'encarregades del tractament.

Drets de les persones interessades: Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets, d'acord amb la informació addicional.

Informació addicional: A l'apartat "Protecció de dades" del [web de l'Agència](#) (enllaç a l'espai [Informació addicional sobre el tractament de dades personals](#)).

ANNEX VIII

DECLARACIÓ RESPONSABLE SOBRE EL COMPLIMENT DELS CRITERIS NORMATIUS, TÈCNICS I CONSTRUCTIUS DE LES EDIFICACIONS

(SOBRE A)

El/La senyor/a _____, com a administrador/a de l'empresa _____, amb NIF _____, i amb capacitat i poders per efectuar la present manifestació declara sota la seva responsabilitatn com a empresa licitadora del concurs públic per a la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la reserva pública de solars, que es compromet a donar compliment als criteris normatius, tècnics i constructius de les edificacions en els termes previstos a la clàusula 8a del Plec.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable.

Signatura

Informació bàsica sobre protecció de dades

Tractament : Gestió econòmica i contractació.

Responsable del tractament: Agència de l'Habitatge de Catalunya C/Diputació, 92, 08015 Barcelona
<http://agenciahabitatge.gencat.cat/> / dpo.ahc@gencat.cat

Finalitat: La gestió econòmica i financera de l'Agència.

Legitimació: Exercici de poders públics

Destinataris: Les dades es poden comunicar a les autoritats de control pertinents i a les entitats que tinguin la funció d'encarregades del tractament.

Drets de les persones interessades: Sol·licitar l'accés, rectificació o supressió de les dades, així com altres drets, d'acord amb la informació addicional.

Informació addicional: A l'apartat "Protecció de dades" del [web de l'Agència](#) (enllaç a l'espai [Informació addicional sobre el tractament de dades personals](#)).

ANNEX IX

DOCUMENTS RELATIUS A LA PROPOSTA TÈCNICA AVALUADA D'ACORD AMB CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR

L'incompliment de qualsevol de les condicions formals de presentació establertes en l'apartat 15.1 del Plec -ja sigui la superació del nombre de pàgines establert o la utilització d'un tipus o mida de lletra diferent de l'indicat o per no respectar els marges i l'interlineat exigits-, comportarà de manera automàtica la no valoració del criteri corresponent, perquè aquest incompliment es considera una infracció essencial de les regles establertes.

No poden incloure's en el SOBRE B relatiu a la documentació de l'oferta que ha de ser valorada segons criteris avaluable mitjançant judici de valor, dades que formin part de l'oferta a valorar segons criteris avaluable de forma automàtica, que s'ha incloure en el SOBRE C. **La inclusió d'aquestes dades podrà determinar l'exclusió del licitador del procediment.**

Els criteris avaluable en base a un judici de valor que es valoren en la proposta inclosa en els Sobre B, d'acord amb les previsions de l'apartat 15.1 del Plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la Reserva Pública de Solars, en síntesi són els següents:

a) Pla econòmic i financer. Fins a 5 punts.

S'aportarà, **per a cada solar**, un estudi econòmic amb un **màxim d'1 plana, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.**

Es valorarà la racionalitat i la coherència del Pla econòmic i financer corresponent a la promoció, construcció i gestió de l'edifici integrant dels solar, des de la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa fins a la finalització del seu termini.

En concret, es valorarà el nivell de detall i versemblança dels paràmetres que s'estableixin i la coherència del model financer respecte de la resta de criteris avaluable en base a judici de valor.

b) Optimització del nombre i tipologia d'habitatges a construir en cada solar. Fins a 5 punts

S'aportarà, **per a cada solar**, com a un **màxim 1 plana, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.**

Caldrà presentar una proposta de nombre d'habitatges a construir en cada solar i les seves tipologies i dormitoris, tenint en compte que en l'elaboració dels

projectes executius s'admetrà una variació com a màxim d'un 15% en més o en menys dels habitatges proposats.

Es valorarà la millor optimització del solar, la construcció del major nombre d'habitatges i la incorporació d'aquest nombre d'habitatges al Pla Econòmic i Financer.

c) Metodologia en la planificació i control de l'execució de les obres Fins a 10 punts.

Per la valoració d'aquest criteri s'aportarà una proposta tècnica i la valoració es basarà en els següents aspectes:

c.1. Estratègia aplicada pel desenvolupament de les promocions. Fins a 5 punts

S'aportarà, per a cada solar o per a l'agrupació de solars, segons si l'objecte del concurs és un solar individual o una agrupació, una proposta tècnica, amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

En el cas d'agrupació de solars, la puntuació obtinguda per aquesta proposta pel conjunt dels solars, es traslladarà a cadascun dels solars integrats en la mateixa.

La proposta tècnica relativa a la metodologia ha de detallar l'estratègia aplicable per a la redacció dels projectes i l'execució de les obres de les promocions.

Aquesta metodologia inclourà l'estratègia a la fase de redacció del projecte i d'execució de l'obra, indicant el/els contractista/es i els seus industrials principals o, en el seu cas, com es seleccionaran. Caldrà adjuntar un cronograma de les actuacions, amb l'especificació dels mitjans materials i personals assignats a les diferents fases. A aquests efectes es valorarà:

- **L'estructura d'organització i adequació dels mitjans materials en la fase d'elaboració dels projectes.**

Anàlisi de l'organigrama i la coherència de l'estructura organitzativa per a gestionar eficaçment totes les fases de l'actuació i judici sobre la idoneïtat i suficiència dels mitjans materials per a garantir la correcta execució de les obres.

- **L'estructura d'organització i adequació dels mitjans materials en la fase d'execució de l'obra.**

Anàlisi de l'organigrama i la coherència de l'estructura organitzativa per a gestionar eficaçment totes les fases de l'actuació i judici sobre la idoneïtat i suficiència dels mitjans materials per a garantir la correcta execució de les obres.

- **Coherència del cronograma.**

Avaluació de la versemblança i l'adequació del cronograma presentat en relació amb la simultaneïtat de les tasques i el termini d'execució total proposat.

c.2. Implementació de solucions industrialitzades. Fins a 5 punts

Únicament serà puntuable la construcció industrialitzada respecte d'aquells solars que així s'indiqui a la fitxa corresponent.

La proposta tècnica relativa a la implementació de solucions industrialitzades ha de detallar:

- **Descripció de les solucions d'industrialització** que es pretén aplicar per a cada solar sota una forma de definició estandaritzada que s'adjunta com a **Annex II. S'haurà de presentar un Annex II per a cada solar**, sense indicar la intensitat en la que s'aplicarà la industrialització en cadascun dels habitatges o components, la qual es objecte de valoració automàtica segons l'apartat 15.2.g. S'avaluarà la versemblança de les solucions presentades.
- **Metodologia que s'aplicarà per implementar les solucions industrialitzades.** S'aportarà, **per a cada solar**, una proposta tècnica, amb un màxim d'1 plana, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

Caldrà indicar els responsables tècnics que es posaran a disposició, identificant les empreses industrialitzadores, on tenen la seva producció i els mitjans de què disposen aquests darrers.

d) Pla de conservació i manteniment de l'edifici. Fins a 10 punts.

Aquest criteri no serà aplicable en aquelles promocions en què el règim de tinença sigui exclusivament en transmissió de dret de superfície sobre els habitatges. Tanmateix, en els casos que el règim de tinença de la promoció abasti tant el règim de lloguer/cessió d'ús com el règim de transmissió del dret de superfície dels habitatges, **l'aplicació d'aquest criteri queda condicionada al fet que la proposta del licitador es refereixi a promocions en què el règim de tinença en lloguer o en cessió d'ús representi, com a mínim, el 50 % dels habitatges que es construeixin.**

S'aportarà, per a cada solar un Pla de conservació i manteniment de l'edifici, amb un **màxim de 2 planes, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.**

S'aportarà una proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment de l'edifici. Es detallarà l'abast, programació i periodicitat de les actuacions i obres de reparació, conservació i manteniment ordinari i extraordinari que el licitador es compromet a dur a terme respecte dels edificis, i que especificarà els mitjans

tècnics, personals i materials, que es destinaran a l'execució d'aquestes actuacions de reparació, conservació i manteniment.

La valoració de la proposta tècnica relativa a la conservació i manteniment dels edificis es basarà en els següents aspectes:

d.1. Estratègia general del manteniment preventiu.

Es valorarà la proposta i la coherència de:

- La periodicitat que s'estableixi per cadascun dels conceptes de manteniment.
- La destinació de recursos anuals al manteniment preventiu.

d.2. Estratègia general del manteniment correctiu.

Es valorarà la proposta i la coherència de:

- El protocol d'actuació que es defineixi.
- Els recursos destinats.
- La incorporació de sistemes domòtics automatitzats per facilitar les actuacions de manteniment.
- Els terminis de resposta (sistema comunicació d'incidències).

d.3. Procés d'actuació en rotació entre llogaters.

Es valorarà la justificació i el detall en la definició dels terminis, així com la rapidesa i qualitat del procés:

- Protocol de rotació.
- Intervencions programades.
- Termini.
- Recursos.

e) Pla de gestió social del lloguer. Fins a 10 punts.

Aquest criteri no serà aplicable en aquelles promocions en què el règim de tinença sigui exclusivament en transmissió de dret de superfície sobre els habitatges. Tanmateix, en els casos que el règim de tinença de la promoció abasti tant el règim de lloguer/cessió d'ús com el règim de transmissió del dret de superfície dels habitatges, **l'aplicació d'aquest criteri queda condicionada al fet que la proposta del licitador es refereixi a promocions en què el règim de tinença en lloguer o en cessió d'ús representi, com a mínim, el 50 % dels habitatges que es construeixin.**

S'aportarà, **per a cada solar o per a l'agrupació de solars, segons si l'objecte del concurs és un solar individual o una agrupació,** un Pla de gestió social del lloguer amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, redactat en tipografia Arial mida 10, amb interlineat senzill (1,0) i amb marges mínims de 2 cm en els marges superior, inferior, esquerre i dret, sense que s'admetin annexos, apèndixs o qualsevol altre element que suposi una ampliació del contingut avaluable més enllà del límit esmentat.

En el cas d'agrupació de solars, la puntuació obtinguda per aquesta proposta pel conjunt dels solars, es traslladarà a cadascun dels solars integrats en la mateixa.

Es valorarà la proposta i la coherència del Pla de gestió incloent conceptes com la selecció, si s'escau, i contractació dels llogaters, facturació dels lloguers, procediment en cas de rotació, gestió d'incidències, avaluació i millora continuada; els mitjans humans i experiència adscrits al protocol de gestió; i els recursos tècnics i materials adscrits al pla de gestió.

Nom de l'empresa:

ANNEX X - PROPOSTA RELATIVA ALS CRITERIS AVALUABLES DE FORMA AUTOMÀTICA (SOBRE C)

DADES SOLAR				15.2 a	15.2 b	15.2 c	15.2 d				15.2 e		15.2 f
MUNICIPI	ADREÇA	REF. CADASTRAL	NÚM. FINCA REGISTRAL				Percentatge d'habitatges que es transmetran en dret de superfície	Import del cànon en habitatges que es transmeten en dret de superfície	Percentatge d'habitatges en lloguer o cessió d'ús	Percentatge de les rendes o quotes de cessió d'ús anuals que s'ofereixen en concepte de cànon	Retorn del 15% dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús (10% en promocions de menys de 40 hab.)	Retorn 10% dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús (5% en promocions de menys de 40 hab.)	
				a.1/a.2	b.1/b.2	mesos complets	%	€	%	%			alt/mig/baix

- 15.2 a) columna F:** Seleccionar a.1, en el cas d'habitatges contruïts en règim cooperatiu de cessió d'ús o altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors i/o a.2 en el cas d'habitatges promoguts o gestionats per entitats adherides a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, d'acord amb els requisits establerts a l'apartat 15.2 a) del plec.
- 15.2 b) columna G:** Seleccionar b.1 en cas de reduir el termini del dret de superfície o concessió administrativa en cinc anys o b.2 en el cas d'assumir el compromís d'enderrocar les edificacions preexistents ubicades al solar, quan així es determini a les fitxes corresponents.
- 15.2 c) columna H:** Informar el nombre de mesos complets en que es redueix el termini d'execució de les obres respecte el màxim previst. Si s'indica 0 implica que no es redueix el termini.
- 15.2 d) columna I:** Indicar el % d'habitatges que s'ofereixen en dret de superfície respecte el nombre total d'habitatges de la promoció. La suma del percentatges indicats a les caselles I i K ha de donar un total de 100.
- 15.2 d) columna J:** Indicar l'import total en € que s'ofereix com a cànon corresponent al % dels habitatges informat a la columna I, que s'abonarà al titular del sòl en el moment que es transmeti el dret de superfície del solar a favor del promotor. Si s'indica 0 implica que no s'ofereix cap cànon
- 15.2 d) columna K:** Indicar el % d'habitatges que s'ofereixen en lloguer o cessió d'ús respecte el nombre total d'habitatges de la promoció. La suma del percentatges indicats a les caselles I i K ha de donar un total de 100.
- 15.2 d) columna L:** Indicar el % de les rendes que s'ofereix com a cànon corresponent al % dels habitatges informat a la columna K, que s'abonarà al titular del sòl a partir de l'any 28 a comptar de la data finalització de les obres. Si s'indica 0 implica que no s'ofereix cap cànon
- 15.2 e) columna M i N:** Marcar amb una X la columna que correspongui (M o N) en funció del percentatge de retorn al fons de la Generalitat dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús percebuda a partir de l'any 28 a comptar de la resolució de qualificació definitiva. En cas de no seleccionar cap de les dues columnes indicades, implica que no es farà cap retorn.
- 15.2 f) columna O:** Indicar si la ratio d'industrialització de la promoció és d'un nivell alt (igual o superior a 0,55), mig (igual o superior a 0,40) o baix (igual o superior a 0,25). Si es deixa la casella en blanc, implica que no s'ofereix cap solució industrialitzada

(signatura electrònica del/de la representant de l'empresa)



ANNEX XI

Procediment a aplicar en la gestió de la morositat dels habitatges d'HPO de lloguer construïts pels adjudicataris dels concursos realitzats per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

1. Tràmit

1.1. L'Agència crearà un tràmit específic a la web de tràmits Gencat.cat on el promotor pugui comunicar la situació d'impagament a partir d'un deute de 2 mensualitats. Aquest tràmit serà telemàtic i requerirà d'una documentació mínima. Aquest tràmit donarà lloc a l'inici d'un expedient de resolució de controvèrsies específic per al Pla 50.000 gratuït i gestionat per Ofideute, **que tindrà la consideració de "mitjà adequat de solució de controvèrsies"** als efectes del que estableixen els articles 2 i següents de la Llei Orgànica 1/25 de 2 de gener.

1.2. No obstant allò especificat al punt anterior, el promotor podrà comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya qualsevol possible situació de vulnerabilitat econòmica que detecti, encara que aquesta no hagi generat encara impagaments, als efectes que l'Agència pugui activar els mecanismes de prevenció i/o ajuts que tingui per convenient si disposa dels mateixos.

1.3. Clàusula de submissió: El promotor haurà d'incloure la clàusula de submissió a aquest tràmit en els contractes de lloguer que formalitzi.

1.4. En el cas de no existència en la normativa que en cada moment estigui vigent d'aquest tràmit obligatori com a requisit de procedibilitat previ a la interposició de les demandes, s'articularà igualment aquest procediment per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per avaluar les situacions de morositat.

2. Termini

2.1. Termini d'acceptació del procediment

Des de la comunicació esmentada al punt 1.1, el servei Ofideute disposarà de un màxim de 30 dies per obtenir l'acceptació del procediment pels residents en l'habitatge. Superat aquest termini sense aquesta acceptació, el servei facilitarà al sol·licitant acreditació d'haver intentat sense èxit el procediment. Aquest document permetrà a la propietat iniciar la demanda judicial.

2.2. Termini d'execució del procediment

En cas d'acceptació en termini per les dues parts del procediment, Ofideute disposa de un termini dos mesos addicionals per finalitzar el procediment, amb o sense acord.

El procediment pot finalitzar abans si la persona medidora detecta que les parts no arribaran a acord o no col·laboren diligentment.

3. Resolució

El servei d'Ofideute haurà de resoldre l'expedient en el termini màxim de **tres mesos** a comptar de la comunicació esmentada al punt 1. Aquesta resolució podrà tenir 3 possibles continguts:

3.1. Si Ofideute arriba a un **acord amb les parts** es formalitzarà en un acta de finalització del procediment que ambdues parts signen i que qualsevol d'elles pot elevar a públic i que comunicarà al promotor/propietari juntament amb l'acord establert. En el supòsit que el llogater incompleixi l'acord establert el promotor/propietari podrà iniciar les accions legals oportunes. Aquest acord pot



implicar l'ajornament de les quantitat deixades de satisfer, el seu abonament en terminis acceptables per les parts, l'atorgament d'ajuts per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que permetin superar situacions transitòries de dificultat o bé els ajuts contemplats a l'apartat 3.3, si aquests ajuts estan articulats, així com qualsevol altre aspecte que les parts acceptin.

3.2. En el supòsit que la persona llogatera, no assisteixi a les reunions establertes, no col·labori diligentment o la persona medidora determini la **impossibilitat d'arribar a un acord entre les parts**, l'Agència emetrà una acreditació d'haver-se intentat sense acord el procediment de resolució de controvèrsies que remetrà al promotor/propietari per tal que inici les accions legals oportunes.

3.3. En el supòsit que a més a més d'una situació econòmica sobrevinguda de pèrdua d'ingressos, es tracti d'un cas que mereixi un acompanyament social o pugui suposar una situació més continuada d'impagaments, es posarà en marxa el circuit per tal que aquest habitatge passi a formar part de la reserva del 10% d'habitatges destinats a situacions de major vulnerabilitat residencial establerta a l'apartat 9.4 de la Resolució TER 2515/25. A aquests efectes, l'Agència, en l'adjudicació inicial dels habitatges, ocuparà únicament i com a màxim, el 7% dels habitatges de la dotació esmentada del 10% i reservarà el 3% restant de la dotació pressupostària per atendre casos vulnerables provinents de la pròpia promoció, sense perjudici que, en cas que estigui esgotada aquesta reserva, pugui utilitzar el mecanisme previst a l'apartat 5.4 de la Resolució TER 2515/25.

4. Acompanyament casos socials

La família o unitat de convivència que entri a formar part de la reserva del 10% s'integrarà en el programa del servei d'acompanyament i seguiment social que fan les empreses que l'Agència te contractades amb aquest objectiu.

En aquest sentit, els llogaters dels habitatges hauran d'acomplir el programa de seguiment social i que, d'entre d'altres, hauran d'assumir les següents obligacions i deures:

- Integar-se en el programa de seguiment social de famílies vulnerables proposat per l'AHC, amb l'objectiu d'adquirir les obligacions de pagament, conservació i bon ús de l'habitatge i integració comunitària.
- Realització d'un pla de treball per reconduir la seva situació econòmica, social o laboral.
- Donar-se d'alta dels subministraments dels serveis i satisfer puntualment els rebuts corresponents.
- Integar-se en la comunitat de veïns i dur un acurat ús i manteniment dels elements comuns de l'edifici.
- Conservar l'habitatge amb la diligència deguda.
- Complir estrictament totes les obligacions derivades del contracte de lloguer o cessió d'ús.
- Satisfer puntualment els rebuts del lloguer o cànon establert en el contracte.
- Satisfer puntualment les despeses derivades dels serveis comuns de l'immoble.
- Atendre i donar accés a l'habitatge al personal de l'Agència per comprovar el bon ús i l'estat de conservació de l'habitatge.

L'incompliment de qualsevol d'aquestes obligacions i deures serà causa per instar un procediment judicial per recuperar l'habitatge.

5. Exclusions del procediment

Seràn exclosos del procediment descrit aquelles situacions d'impagament que generin greus situacions de conflictivitat a les comunitats de veïns i que es trobin mínimament acreditades dins dels expedients.