

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA MODIFICACIÓ DE PLEC DE CLÀUSULES REGULADORES

MODIFICACIÓ 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

L'objecte d'aquesta memòria és exposar les causes que han motivat la necessitat de modificació 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.

I.- ANTECEDENTS

PRIMER.- En data 29 d'abril de 2026, el Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va signar resolució d'aprovació del procediment i 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, constant a la seva part dispositiva el següent contingut:

“Primer.- Aprovar l'expedient pel qual s'acorda la transmissió d'un dret real de superfície o una concessió administrativa sobre sòls públics inscrits a la reserva pública de solars, amb la finalitat de destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'habitatges amb protecció oficial o allotjaments dotacionals en règim de lloguer, cessió d'ús o transmissió del dret de superfície dels habitatges.

Segon.- Aprovar el 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 i els seus annexos.

Tercer.- Aprovar el procediment regulador per promoure l'inici d'un 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 consta com Annex I d'aquesta resolució.

Quart.- Publicar el procediment regulador del concurs i el Plec mitjançant anunci a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública, al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i al Butlletí Oficial de l'Estat.”

SEGON.- En data 5 de maig de 2026, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va publicar a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública els Plecs 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, així com les diferents fitxes dels solars disponibles sobre els quals els licitadors podien indicar el seu interès per a promoure i iniciar els concursos concrets i específics per als solar i/o agrupació de solars.



TERCER.- Que el Plec de clàusules reguladores, inclou a la seva clàusula dotzena els requisits de solvència que ha de reunir el licitador per a resultar adjudicatari:

“DOTZENA.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I TÈCNICA

Quan un licitador resulti adjudicatari de més d'una agrupació de solars, a efectes de la determinació de la solvència, s'acumularan les característiques de cadascuna de les agrupacions.”

QUART.- Que a la clàusula 15.1 relativa als criteris avaluable en base a judici de valor, s'hi fa constar que *“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 determinarà l'exclusió del licitador del procediment.”*

CINQUÈ.- De la mateixa forma, a la clàusula 15.1 relativa als criteris avaluable en base a judici de valor, s'hi fa constar que per a cada un dels criteris, els licitadors hauran d'aportar per a la seva valoració, documentació argumentaria amb determinades formalitats que permeti l'atorgament del barem de puntuació que a cada un d'ells s'hi fa constar.

“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, amb tipus de lletra Arial 10.
(...)*

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, amb tipus de lletra Arial 10.
(...)”*

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

(...)

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, amb tipus de lletra Arial 10. (...)

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

(...)

S'aportarà, per a cada solar, una proposta tècnica, amb un màxim d'1 plana, mida DIN A4, amb tipus de lletra Arial 10.

(...)

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



(...)

S'aportarà, per a cada solar un Pla de conservació i manteniment de l'edifici, amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, amb tipus de lletra Arial 10.

(...)

e) Pla de gestió social del lloguer. Fins a 10 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, un Pla de gestió social del lloguer amb un màxim de 2 planes, mida DIN A4, amb tipus de lletra Arial 10. (...)

SISÈ.- D'altra banda, i pel que es refereix a la clàusula 15.2 relativa als criteris avaluable de forma automàtica, s'hi fa constar:

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

a) Pel compromís de destinar en règim de tinença de lloguer o cessió d'ús el 100% dels habitatges objecte de promoció. 10 punts.

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

b.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.

b.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, la superficiària 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**.*



c) Per adoptar un dels següents dos compromisos. 5 punts:

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

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

d) Pel compromís de reduir el termini d'execució de les obres: Fins a 5 punts.

S'atorgaran 5 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:

$$Pn = 5 (On / Ob)$$

En la que:

Pn = puntuació a assignar

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

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

e) Pel compromís de satisfer un cànon a favor del titular del sòl. Fins a 5 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 5 punts, s'obtindrà la part dels 5 punts que es destinen als habitatges en lloguer o cessió d'ús (valor LL) i la part dels 5 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 fórmula següent:

$$Pn = LL(On / Ob)$$





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 adjudicataris:

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 adjudicataris

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.

f) 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 5 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: **5 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: **3 punts.**

g) Per la construcció industrialitzada. Fins a 10 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. 10 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització és igual o superior a 0,55

-Ràtio d'industrialització mig. 6 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització és igual o superior a 0,40

-Ràtio d'industrialització baix. 2 punts. S'atorguen quan la ràtio d'industrialització



és igual o superior a 0,25

(...)"

II.- OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

PRIMER.- Atenent els antecedents indicats es proposa modificar la clàusula dotzena dels plecs reguladors en el següent sentit:

"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."

La modificació de la clàusula anterior i en conseqüència del règim de solvència previst als plecs, respon a la necessitat d'adequar els requisits de capacitat econòmica i tècnica dels licitadors a la realitat efectiva de les adjudicacions que poden produir-se en el marc dels diferents concursos convocats per l'Agència.

En aquest sentit, tot i que els procediments de licitació es configuren formalment sobre solars diferenciats, ja sigui de manera individual o agrupats en determinats supòsits, tots ells participen d'una unitat funcional i finalista, consistent en la consecució d'un objectiu públic comú, com és la promoció i construcció d'habitatge públic protegit. Aquesta circumstància determina que la valoració de la solvència dels licitadors no pugui efectuar-se de manera aïllada respecte de cada solar, sinó que hagi de respondre a la capacitat global real de l'operador econòmic per fer front al conjunt d'actuacions que li siguin adjudicades.

La redacció anterior dels plecs, que preveia l'acumulació de la solvència únicament en el cas d'adjudicacions de més d'una agrupació de solars, esdevé insuficient per donar resposta a aquells supòsits en què un mateix licitador resulta adjudicatari de diversos solars o agrupacions en diferents processos o moments temporals. En aquests casos, l'absència d'un mecanisme d'acumulació de la solvència podria comportar que un





operador econòmic acumulés diverses adjudicacions sense disposar d'una capacitat eficaç i suficient per a la seva execució simultània o successiva, amb el conseqüent risc d'incompliments, retards o afectació dels objectius públics perseguits.

Per aquest motiu, la modificació pretesa introdueix un sistema d'acreditació de la solvència basat en la seva consideració acumulada, tant en relació amb les agrupacions de solars convocades conjuntament en un mateix concurs, com en aquells supòsits en què un licitador resulta adjudicatari de diversos solars o agrupacions al llarg del temps amb les excepcions que s'hi fan constar.

Aquesta previsió permet assegurar que l'exigència de solvència manté la seva funció essencial de garantir la capacitat real d'execució dels contractes, evitant que esdevingui un requisit merament formal desconnectat de la realitat econòmica i tècnica de les adjudicacions.

Així mateix, la modificació plantejada s'ajusta al principi de proporcionalitat, en la mesura que l'exigència d'acumulació de la solvència s'articula de manera gradual i vinculada exclusivament al nombre i característiques dels solars efectivament adjudicats a un mateix operador.

Adicionalment, i com a excepció que opera temporalment, s'incorpora una modulació expressa segons la qual no s'exigirà l'acumulació respecte d'aquells solars en què el contractista ja hagi iniciat les obres, considerant-se en aquests casos que l'actuació es troba en una fase avançada que minora el risc associat a la manca de capacitat.

D'altra banda, aquesta modificació contribueix a reforçar els principis de bona administració, eficàcia i seguretat jurídica, en la mesura que:

- Permet una gestió més adequada dels riscos derivats de l'execució simultània de diverses actuacions.
- Evita possibles pràctiques distorsionadores o d'acumulació d'adjudicacions sense correspondència amb la capacitat real del licitador.
- Dota de major claredat i predicibilitat el règim aplicable als operadors econòmics.

Aquesta acumulació de la solvència resulta necessària i proporcionada per garantir l'adequació entre la capacitat dels adjudicataris i el volum global d'actuacions assumides, assegurant així el correcte compliment dels objectius públics vinculats a la promoció d'habitatge. En absència d'aquesta previsió, l'exigència de requisits mínims de solvència per a cada procediment individual podria resultar insuficient i, en última instància, buidar de contingut la seva funció de garantia de la correcta execució dels contractes.

SEGON.- Atenent als antecedents indicats es proposa modificar la clàusula quinzena punt u en el següent sentit:

"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."

Així mateix, i com a aspectes formals de presentació dels diferents criteris de valoració, es proposa introduir una major especificitat formal de les ofertes, com la 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 primer lloc, pel que fa a la proposta de modificació relativa a la inclusió de dades que formin part del Sobre C al Sobre B, es proposa modificar el redactat per substituir el caràcter automàtic de l'exclusió per una formulació potestativa ("podrà determinar"), amb la finalitat d'introduir una major flexibilitat i proporcionalitat en la gestió del procediment de licitació i en consonància amb l'establert en la clàusula 16 del plec al regular el contingut del sobre B.

Amb el redactat original, qualsevol inclusió indeguda de dades del sobre C al sobre B comportava l'exclusió immediata del licitador, sense possibilitat de ponderar la rellevància o l'impacte real d'aquesta incidència. La nova formulació permet a l'òrgan de contractació valorar cas per cas si aquesta inclusió ha afectat de manera efectiva els principis d'igualtat de tracte, transparència i no discriminació entre els licitadors, i evita confusions interpretatives tenint en compte el redactat de la clàusula 16 del plec on l'exclusió també es formula de manera potestativa.

Aquesta modificació s'alinea amb els principis de proporcionalitat i bona administració, evitant exclusions automàtiques per errors formals que no comprometin substancialment la integritat del procediment, alhora que es manté la possibilitat d'exclusió en aquells supòsits en què es pugui veure alterada la imparcialitat de la valoració o la confidencialitat de les ofertes.

En segon i per últim, la proposta de modificació relativa a l'incompliment dels requisits formals de presentació dels criteris té per objecte definir de manera més precisa i detallada les condicions formals exigibles, amb la finalitat de garantir la igualtat de tracte entre els licitadors i assegurar l'homogeneïtat en la valoració de les ofertes.

Mentre que el redactat anterior fixava únicament límits genèrics d'extensió i format, la nova redacció concreta explícitament els requisits aplicables (màxim d'extensió per criteri, format DIN A4, tipografia Arial mida 10, interlineat senzill i marges mínims), evitant interpretacions diverses i possibles avantatges competitiu derivats d'una presentació no uniforme.

Així mateix, s'introdueix la previsió expressa de la no admissió d'annexos o elements addicionals, reforçant el principi d'equitat i impedit l'ampliació encoberta del contingut





avaluable. Igualment, es determina que l'incompliment d'aquests requisits comportarà la no valoració del criteri corresponent, en línia amb la necessitat de garantir el respecte estricto de les regles de la licitació i la transparència del procediment.

Cal destacar que el redactat anterior podia donar lloc a interpretacions diverses i a una aplicació no homogènia dels criteris de valoració, amb el risc conseqüent d'un eventual tracte desigual entre les propostes presentades segons les característiques formals de cada oferta. Amb la modificació introduïda, s'estableix de manera clara i inequívoca les conseqüències de l'incompliment dels límits formals, reforçant la seguretat jurídica i evitant marges d'arbitrarietat.

Aquesta previsió es fonamenta en diverses raons d'interès públic:

- En primer lloc, assegura la igualtat de tracte i la no discriminació entre els licitadors, evitant que aquells que excedeixin els límits establerts obtinguin un avantatge indegut mitjançant una major extensió o detall en la seva proposta.
- En segon lloc, garanteix la homogeneïtat i comparabilitat de les ofertes, facilitant una valoració objectiva i equitativa dels criteris sotmesos a judici de valor, en tant que tots els licitadors s'ajusten a unes mateixes pautes formals.
- En tercer lloc, reforça els principis de transparència i seguretat jurídica, en establir de forma clara i prèviament coneguda les conseqüències de l'incompliment dels requisits.
- En quart lloc, la mesura és coherent amb el principi de proporcionalitat, atès que els requisits formals establerts (extensió, format i presentació) són senzills i fàcilment assumibles pels operadors econòmics, alhora que resulten necessaris per a una adequada gestió i anàlisi de les propostes.

En definitiva, aquestes modificacions no tenen caràcter restrictiu de la concurrència, sinó que pretén ordenar i racionalitzar el procés d'avaluació, assegurant que totes les ofertes siguin examinades en condicions d'igualtat, fet que redunda en una major qualitat i objectivitat del procediment d'adjudicació.

TERCER.- Pel que refereix a la clàusula 15.2 relativa als criteris automàtics, es proposa realitzar la supressió del criteri "a) *Pel compromís de destinar en règim de tinença de lloguer o cessió d'ús el 100% dels habitatges objecte de promoció. 10 punts.*" i repartir la puntuació associada a l'anterior criteri entre els criteris c), d), e), f) i g), que amb la supressió pretesa passaran a tenir un altre ordre segons s'assenyalarà a la present justificació.

L'anàlisi del sistema inicial de ponderació ha posat de manifest que el criteri suprimit, en combinació amb altres criteris igualment orientats a incentivar els règims de lloguer i cessió d'ús, podia generar un efecte acumulatiu susceptible de comportar un eventual excés de ponderació d'aquestes modalitats de tinença en la valoració global de les ofertes, especialment tenint en compte que les propostes referides a la transmissió del dret de superfície sobre la totalitat dels habitatges, es veien impossibilitades d'obtenir algunes de les puntuacions dels criteris subjectius, com el Pla de conservació i manteniment de l'edifici i el Pla de gestió social del lloguer.

Aquesta circumstància podia derivar en una afectació dels principis de proporcionalitat i





d'equilibri en la valoració, en la mesura que es tendia a afavorir de manera significativa aquelles propostes que es centraven predominantment en aquests règims, en detriment d'altres opcions també admissibles i coherents amb la finalitat pública perseguida.

En conseqüència, la configuració inicial podia provocar efectes distorsionadors sobre la concurrència, limitant de facto la competència efectiva entre operadors econòmics amb diferents models d'actuació, la qual cosa comporta la recomanable revisió en garantia dels principis d'igualtat de tracte i no discriminació.

Tot i l'exposat, i malgrat la supressió d'aquest criteri específic, el plec manté igualment una orientació cap a la promoció de models d'accés a l'habitatge basats en el lloguer assequible i la cessió d'ús, en coherència amb les directrius de les polítiques públiques en matèria d'habitatge tal i com consten a les memòries justificatives dels plecs rectors.

Aquesta prioritització es materialitza de manera transversal en altres criteris d'adjudicació, com per exemple la valoració específica de fórmules com el règim cooperatiu en cessió d'ús, incentivar la col·laboració amb la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, els mecanismes de cànon diferenciats en funció del règim de tinença i els compromisos de retorn de subvencions vinculats a rendes de lloguer o cessió d'ús.

Per tant, la modificació introduïda no suposa una alteració dels objectius estratègics perseguits, sinó una millor articulació del seu pes relatiu dins del conjunt del sistema de valoració, donant pas a una obertura més ampla a la màxima pluralitat d'operadors i per tant, procurant que les característiques que els diferents solars poden presentar, trobin diferents fórmules d'explotació amb l'inequívoc objectiu de construir el màxim d'habitatges de protecció pública.

La supressió dels 10 punts associats al criteri d'adjudicació eliminat s'ha acompanyat d'una redistribució entre la resta de criteris automàtics, incrementant la ponderació d'aquells que es consideren especialment rellevants per al correcte desenvolupament dels projectes.

En aquest sentit, s'ha procedit a:

- Incrementar la puntuació del criteri relatiu a determinats compromisos (anterior criteri c que ara es reordena com a criteri b) com la reducció del termini del dret de superfície o concessió administrativa o l'enderroc a càrrec del promotor d'aquelles edificacions preexistents al solar sobre el sòl, de 5 a 6 punts.
- Incrementar la ponderació del criteri referit a la reducció del termini d'execució de les obres (anterior criteri d que ara es reordena com a criteri c), de 5 a 6 punts.
- Reforçar el pes del criteri relatiu al cànon a favor del titular del sòl (anterior criteri c que ara es reordena com a criteri d), de 5 a 8 punts.
- Ampliar la puntuació del compromís de retorn de subvencions (anterior criteri d que ara es reordena com a criteri e), de 5 a 8 punts.
- Incrementar la valoració de la construcció industrialitzada (anterior criteri e que es reordena com a criteri f), de 10 a 12 punts.

Aquesta redistribució respon a la voluntat de reforçar aquells aspectes que incideixen directament en la viabilitat econòmica i financera de les operacions, la celeritat en la





posada a disposició dels habitatges, la qualitat i sostenibilitat dels processos constructius i la maximització del retorn social i econòmic de l'actuació pública.

El nou esquema de criteris permet configurar així un sistema de valoració més equilibrat, coherent i proporcional, que evita biaixos excessius en favor de determinades tipologies de projecte, garanteix una competència efectiva entre operadors i afavoreix la selecció de les ofertes que aportin un major valor global, atenent tant a criteris socials com econòmics i tècnics.

En aquest sentit, la modificació reforça la seguretat jurídica del procediment i s'adequa als principis que han de regir aquests procediments, sense perjudici de mantenir el compromís amb les polítiques públiques d'habitatge vigents.

Per l'exposat,

ES PROPOSA, modificar les clàusules 12, 15.1 i 15.2 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 els extrems indicats al present informe.

Barcelona,

Jaume Font Paradell
Subdirector General de Promoció de l'Habitatge Protegit i
Sòl Residencial Associat
Direcció de Promoció de l'Habitatge

