

Referència: **2026/00012534Z**

INFORME DE NECESSITAT SOBRE LA LICITACIÓ D'UN CONTRACTE ADMINISTRATIU ESPECIAL PER A L'ATORGAMENT D'UN DRET DE SUPERFÍCIE SOBRE UNA FINCA MUNICIPAL INTEGRADA AL PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE

1. ANTECEDENTS I JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT I DE LA IDONEÏTAT DEL CONTRACTE

L'Ajuntament de Blanes disposa d'una finca sense edificar situada a l'avinguda de l'Estació núm. 43 de Blanes, que integra el patrimoni de sòl i habitatge (PMSH). D'acord amb l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós del a Llei d'urbanisme, (TRLUC), el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina, entre altres, a la finalitat de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Per aquest motiu, l'Ajuntament té la voluntat de concedir un dret de superfície perquè el superficiari promogui un o diversos edificis i els gestioni i exploti els habitatges en règim de protecció oficial i altres espais resultants, durant la vigència del dret.

L'atorgament del dret de superfície del solar municipal per a la construcció d'habitatges en règim de protecció oficial, és una mesura necessària i fonamental per afrontar la demanda habitacional que viu el municipi.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és l'atorgament d'un dret de superfície sobre una finca municipal integrada al patrimoni municipal de sòl i habitatge situada a l'avinguda de l'Estació núm. 43 de Blanes, identificada en la clàusula 3a, perquè el superficiari promogui un o diversos edificis i els gestioni i exploti els habitatges en règim de protecció oficial i altres espais resultants, durant la vigència del dret.

3. CARÀCTER DEL CONTRACTE I CODIS CPV

El contracte té la naturalesa d'administratiu especial, conforme a l'art. 25.2 LCSP, i segons la interpretació sostinguda per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa a l'Informe 1/2007, emès per la seva Comissió Permanent, de 19 d'abril de 2007, i ha estat fixat com a jurisprudència de la Sentència de 1686/2025, de 18 de desembre de 2025, de la Sala Contenciosa Administrativa (Secció 3a) del Tribunal Suprem (recurs de cassació 7577/2022).

Els codis CPV d'aquest contracte d'acord amb el Reglament número 213/2008 de la Comissió, de 28 de novembre de 2007, són els següents:

Codi CPV:

- 70130000-1 - Serveis d'arrendament de béns immobles propis

- 45211100-0 – Treballs de construcció d'habitatges

4. DURADA DEL CONTRACTE I INICI DE LA PRESTACIÓ

La durada del dret serà la que determini el contractista en la seva oferta, amb un mínim de 40 anys i un màxim de 70 anys.

La durada haurà de ser justificada pel contractista com a necessària per a l'amortització de les inversions de primer establiment mitjançant l'estudi econòmic del dret de superfície (des d'ara, EEDS). El termini ofert pel contractista no podrà ser superior a aquell que resulti del EEDS incrementat com a màxim en 10 anys. Si el contractista no aporta aquesta justificació, la durada del dret serà de 40 anys.

El dret superfície no serà prorrogable.

5. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ I TRAMITACIÓ

De conformitat amb el que preveu l'article 131.2 LCSP, el contracte s'adjudicarà a través d'un procediment obert.

El contracte es tramitarà de forma ordinària.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA NO DIVISIÓ EN LOTS

No procedeix la divisió en lots, atès que s'atorga un dret de superfície sobre una única finca.

7. CANON

A partir de l'acta de posada en funcionament de l'edifici, es meritarà per dies naturals un cànon a favor de l'Ajuntament, quan el resultat de l'explotació del dret de superfície proporcioni els rendiments de l'explotació.

Per rendiments de l'explotació, s'entendrà el resultat de la diferència entre els ingressos i les despeses de l'explotació.

Per ingressos, s'entendran les rendes meritates per raó de l'explotació, tant de lloguers com per qualsevol altre concepte.

Per despeses s'entendran les meritates pels conceptes següents:

1. Amortització de les inversions.
2. Manteniment preventiu i correctiu.
3. Reparacions a càrrec del contractista, tant ordinàries com extraordinàries.
4. Obres i instal·lacions executades sobre la finca que siguin obligatòries per raó d'una norma.
5. Millores autoritzades per l'Ajuntament, fins al percentatge que aquest autoritzi.

6. Tributs que gravin directament el bé, els serveis que se li afectin o el resultat de l'explotació.
7. Despeses de gestió.
8. Despeses generals.

Per al càlcul del rendiment de l'explotació dels habitatges, els conceptes relacionats de l'1 al 6 es consignaran pel seu import real i efectiu acreditat.

Les despeses de gestió es fixaran a raó d'un mòdul unitari per habitatge o local que serà ofert pel contractista a la seva oferta.

Les despeses generals es calcularan a raó d'un 5 % dels ingressos.

Dins de les despeses en cap cas es consignarà el mateix cànon.

El cànon es meritara només en les anualitats en què el resultat de l'explotació presenti resultat positiu. En aquest cas, el seu import serà el percentatge sobre el resultat de l'explotació, expressat en tant per cent, que oferirà el contractista a la seva plica i romandrà inalterat durant tota la seva durada.

El cànon es liquidarà anualment, dins del mes d'abril, referit a l'any natural anterior, llevat del darrer exercici, en què la liquidació s'efectuarà en el termini de dos mesos des que finalitzi el dret.

A efectes de la determinació del cànon, el contractista haurà de dur una comptabilitat separada de l'explotació que proporioni la imatge fidel dels ingressos obtinguts i de les despeses directes meritades específicament per l'explotació.

La liquidació es practicarà a partir de la declaració d'ingressos i despeses de l'explotació, segons l'estructura i imports detallats en aquesta clàusula i segons el model que, si s'escau, s'aprovi per decret. A la liquidació, s'acompanyaran tots els justificants comptables (factures i rebuts) dels conceptes econòmics consignats a la liquidació i les declaracions fiscals anuals corresponents a impost de societat o IRPF, segons correspongui, i a IVA, declarades pel contractista. L'Ajuntament podrà requerir qualsevol altre antecedent per verificar la informació proporcionada per la declaració.

A partir de la declaració i de les comprovacions i inspeccions que n'efectui l'Ajuntament, es dictarà decret aprovant la liquidació, la qual haurà de ser ingressada pel contractista en el termini previst per a les liquidacions d'ingrés directe a la legislació general tributària.

Si, a partir del desè any natural complet de durada del dret, durant 5 anys successius o durant 5 anys dins d'un període de 8 anys successius, no hi ha rendiments positius de l'explotació, l'Ajuntament podrà declarar la resolució del contracte.

8. VALOR ESTIMAT DE CONTRACTE

D'acord amb l'informe de l'arquitecta tècnica que consta a l'expedient, de data 18 de desembre de 2025, el valor estimat del dret de superfície, que determina el del contracte és de 1.155.957,92 euros.

9. FACTURACIÓ I ASSIGNACIÓ PRESSUPOSTÀRIA

La constitució del dret de superfície no comporta l'abonament d'un preu per part de l'Ajuntament.

10. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Els criteris d'adjudicació valoraran les ofertes de 0 a 100 punts.

De 0 a 40 punts, es valoraran per mitjà de fórmules matemàtiques.

De 0 a 60 punts, es valoraran per mitjà de judicis de valor.

11. Criteris d'adjudicació consistents en fórmules matemàtiques (màxim 40 punts)

Criteri A.1. Hipoteca (màxim 15 punts)

Les ofertes que declarin que no requeriran constituir hipoteques en garantia de préstec hipotecari destinat a la construcció de l'edifici sobre el dret de superfície rebran **15 punts**. El contractista que ho ofereixi no serà en cap cas autoritzat posteriorment a constituir una hipoteca sobre el dret de superfície.

Les ofertes que acompanyin una oferta irrevocable de préstec hipotecari formulada per una entitat de crèdit amb els requisits previstos en aquest plec rebran **10 punts**. El contractista que ho ofereixi només podrà concertar un préstec hipotecari diferent de l'aportada si el seu TAE o el seu període d'amortització és inferior.

Si no s'ofereixen cap d'aquestes dues opcions, es puntuarà amb **0 punts**.

Amb independència de l'oferiment que realitzi quan concorri, el contractista podrà decidir posteriorment no concerta hipoteca sobre el dret de superfície.

En cas que es pretengui puntuar per aportar un compromís irrevocable de préstec hipotecari, s'unirà el document on consti el compromís.

Justificació del criteri: aquest criteri valora la fermesa del finançament de l'actuació, per tal de minimitzar els riscos que una eventual falta de finançament podria comportar per a la promoció i explotació. La màxima puntuació s'atorga a les propostes que no necessiten garantia hipotecària i, en segon terme, a les que acrediten anticipadament un finançament irrevocable en condicions conegudes, fet que redueix el risc financer i incrementa la viabilitat de l'execució contractual.

Criteri A.2. Cànon (màxim 10 punts)

En aquest criteri, puntuaran les millores del percentatge de cànon superior al mínim previst en aquest plec.

La valoració es puntuarà de 0 a 10 punts, segons la fórmula següent:

$$P_i = O_i \times 10 / O_m$$

P_i: Punts de l'oferta i

O_i: Cànon de l'oferta a valorar

O_m: Millor cànon presentat

Justificació del criteri: la millora del cànon comporta un retorn econòmic superior per a l'Ajuntament com a contraprestació per l'atorgament del dret de superfície, sense alterar les obligacions del contractista establertes en el plec. El criteri, per tant, valora l'oferta econòmicament més avantatjosa.

Justificació de la fórmula: la fórmula distribueix la puntuació de manera automàtica, lineal i proporcional al cànon ofert, atribuint la puntuació màxima a l'oferta més elevada i una puntuació proporcional a la resta. D'aquesta manera s'assegura una valoració objectiva, transparent i no discriminatòria.

Criteri A.3. Termini de durada del dret de superfície (màxim 9 punts)

En aquest criteri, es puntuarà el termini de durada del dret de superfície, de la forma següent:

- El licitador que ofereix un termini de 70 anys, puntuarà 0.
- El licitador que ofereixi un termini de 40 anys, puntuarà 9.
- Per cada any de reducció del dret respecte als 70 anys, es puntuarà a raó de 0,3 punts per any.

Justificació del criteri: la reducció del termini de durada del dret de superfície facilita una recuperació més ràpida del bé per destinar-lo novament a finalitats d'interès públic.

Criteri A.4. Mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió (màxim 6 punts)

Aquest mòdul serà inicialment el que ofereixi el licitador, expressat en euros per habitatge o local. El mòdul s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'Índex de Preus al Consum, referit a Espanya, establert per l'Institut Nacional d'Estadística o ens que en el futur el substitueixi.

El criteri es valorarà segons la fórmula següent:

$$Pi = 6 * \frac{Omin}{Oi}$$

Pi: Punts de l'oferta i

Omin: Mòdul més baix ofert

Oi: Mòdul de l'oferta a valorar

Omin: Mòdul més baix ofert

El licitador haurà d'expressar en euros l'import que ofereix per habitatge o local i ha de presentar una memòria que justifiqui com a arribat a aquest import. La memòria tindrà les característiques següents:

- Es redactarà en català o castellà, en format DIN-A4, lletra Arial 11, interlineat simple amb separació automàtica, límit a tots els marges de 2,5 cm i numerat a totes les pàgines correlativament a la part superior dreta.
- La longitud màxima de les memòries serà de 10 pàgines

Justificació del criteri: aquest criteri afavoreix les ofertes que assumeixen unes despeses de gestió més reduïdes per habitatge o local, amb la finalitat de garantir una explotació més eficient i limitar els costos repercutibles durant la vigència del dret de superfície.

Justificació de la fórmula: Aquesta fórmula està pensada per establir-se en licitacions on les característiques del contracte permeten la introducció de paràmetres de qualitat, com en aquest cas. La fórmula atorga la màxima puntuació a la millor oferta i amb una mateixa diferència de preus, la diferència de punts atorgats augmenta a mesura que els preus s'aproximen a la millor oferta.

12. Criteris avaluable segons judicis de valor (màxim 60 punts)

Seràn excloses les ofertes que no obtinguin una puntuació mínima de 40 punts per aplicació dels criteris avaluable segons judicis de valor. En aquest cas quedaran excloses automàticament de la licitació de manera que ja no es procedirà a l'obertura del sobre C corresponent i, per tant, no es valorarà el seu contingut.

En ser la ponderació dels criteris avaluable de forma automàtica inferior a la dels criteris que depenen d'un judici de valor, es constituirà un Comitè d'Experts, que tindrà les funcions previstes en l'article 145 LCSP i estarà integrat per un mínim de tres membres. La designació dels membres d'aquest Comitè d'Experts s'establirà mitjançant resolució de l'alcaldia.

Criteri B.1. Proposta tècnica d'edifici (màxim 30 punts)

Es puntuarà de 0 a 30 punts, segons la distribució de punts assignada a cada un dels subcriteris següents:

- 1.1.- Qualitat general de la solució arquitectònica. De 0 a 5 punts.
- 1.2.- Integració paisatgística amb l'entorn. De 0 a 2 punts.
- 1.3.- Idoneïtat de les tipologies i dimensions de pisos proposades per atendre les demandes d'habitatge. De 0 a 3 punts.
- 1.4.- Qualitat de materials i acabats. De 0 a 4 punts.
- 1.5.- Solucions previstes per a les instal·lacions. De 0 a 3 punts.
- 1.6.- Optimització de costos a la construcció. De 0 a 2 punts.
- 1.7.- Eficiència energètica. De 0 a 3 punts.
- 1.8.- Ventilació i assolellament. De 0 a 2 punts.
- 1.9.- Tractament dels espais comunitaris. De 0 a 2 punts.
- 1.10.- Solucions d'aparcament de vehicles. De 0 a 4 punts.

Criteri B.2. Proposta de Protocol de Gestió de Lloguers (PGL) (màxim 20 punts).

Es puntuarà de 0 a 20 punts, a raó de 0 a 2 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 2.1.- Informació ciutadana i atenció a l'usuari general.
- 2.2.- Assessorament i acompanyament específica als sol·licitants d'habitatge i arrendataris.
- 2.3.- Selecció dels arrendataris.
- 2.4.- Gestió de contractes i recaptació de rendes.
- 2.5.- Especialitats per a col·lectius més desfavorits o en risc d'exclusió social.
- 2.6.- Gestió de les situacions d'impagament.
- 2.7.- Gestió de conflictes veïnals.
- 2.8.- Prevenció de les ocupacions il·lícites i els fraus al subministraments.
- 2.9.- Protocol de cooperació amb l'Ajuntament.
- 2.10.- Participació i gestió comunitària.

Criteri B.3. Proposta de programa de manteniment preventiu i correctiu (màxim 5 punts)

Es puntuarà de 0 a 5 punts, a raó de 0 a 2,5 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 3.1.- Programa de manteniment preventiu.
- 3.2.- Programa de manteniment correctiu.

Criteri B.4. Gestió de les obres de construcció (màxim 5 punts)

Es puntuarà de 0 a 5 punts, a raó de 0 a 2,5 punts per cadascun dels subcriteris següents:

- 4.1.- Programació de l'execució de les obres.
- 4.2.- Gestió ambiental de l'obra.
- 4.3.- Assegurament de la qualitat en la redacció del projecte d'obres.
- 4.4.- Assegurament de la qualitat en l'execució de l'obra.

D'acord amb l'anterior, s'avaluarà cadascun dels apartats i subapartats de la memòria a presentar pels licitadors, conforme amb el següent escalat de puntuació:
Valoració excel·lent: 100% de la puntuació.

Valoració correcta: 75% de la puntuació.

Valoració suficient: 50% de la puntuació

Valoració insuficient: 25% de la puntuació.

Valoració molt deficient: 0% de la puntuació.

Cal recordar que en els criteris de judici de valor no es pot avançar cap informació dels criteris automàtics, pel que en la documentació presentada per les licitadores no es farà esment de cap preu de l'oferta econòmica ni es farà esment dels aspectes específics en els termes en que després s'inclouen en els criteris automàtics.

Caldrà incorporar una memòria per a cadascun dels criteris d'adjudicació valorables amb judicis de valor, amb les característiques següents:

- Totes les memòries es redactaran en català o castellà, en format DIN-A4, lletra Arial 11, interlineat simple amb separació automàtica, límit a tots els marges de 2,5 cm i numerat a totes les pàgines correlativament a la part superior dreta.
- La longitud màxima de les memòries serà de 30 pàgines per als criteris 1 i 2, 15 per al criteri 3 i 10 per al criteri 4.
- A la memòria relativa al criteri 1 s'incorporaran addicionalment en format DIN-A3, fins a 5 pàgines amb plànols de planta i fins 3 pàgines amb plànols d'alçats i/o vistes en perspectiva.

13. SOLVÈNCIA

El contractista haurà de reunir les condicions econòmiques, tècniques, organitzatives i els mitjans materials necessaris per desenvolupar el contracte. En concret, haurà de reunir les condicions següents:

Solvència econòmica: tenir una xifra de negocis en cadascun dels tres últims anys anteriors a la data d'aprovació de l'expedient de contractació de com a mínim 7 milions d'euros.

La xifra anual de negocis s'acreditarà amb els corresponents documents comptables, acompanyats de les declaracions fiscals anuals d'impost de societats o IRPF i d'IVA.

Solvència tècnica: Alternativament:

- Haver promogut un o diversos edificis plurifamiliars que, en conjunt, continguin com a mínim 30 habitatges que disposin de primera ocupació comunicada en els darrers deu anys. .
- Haver gestionat com arrendador parcs d'habitatges de lloguer integrats com a mínim per 30 habitatges en els darrers deu anys.

En el primer cas, s'acreditarà per mitjà de les llicències urbanístiques acompanyades de les comunicacions de primera ocupació, sempre que permetin acreditar el número d'habitatges o qualsevol document que acreditadament hagi accedit a un registre públic i demostrï que el licitador ha estat promotor el número d'habitatges corresponent.

En el segon cas, s'acreditarà mitjançant una declaració responsable acompanyada dels corresponents contractes de lloguer i l'acreditació d'haver constituït les fiances corresponents. Les dades personals dels arrendataris s'aportaran censurades, sense perjudici que l'Ajuntament podrà requerir l'exhibició del contracte sense dita censura quan pugui tenir qualsevol dubte sobre la seva integritat o autenticitat.

Justificació de les condicions de solvència:

Es parteix d'una qualitat bàsica de la construcció amb un mòdul PEM de 1.300 euros/m2. Això comportarà que el cost de l'edifici serà de:

			M2	€
PEM	1.300,00	€/m2	22.834,00	29.684.200,00
Despeses generals	13,00	%		3.858.946,00
Benefici industrial	6,00	%		1.781.052,00
Preu per contracte sense IVA				35.324.198,00
Autofinançament	20,00	%		7.064.839,60

S'ha partir d'una hipòtesi d'autofinançament mínim d'un 20 % que es considera prudent per evitar que tota l'operació recaigui sobre endeutament.

Això ha determinat que es fixés la solvència econòmica en una xifra de negocis de 7.000.000 d'euros.

Quant a la solvència tècnica s'ha considerat que els licitadors poden presentar dos possibles perfils:

- Promotors d'habitatge.
- Gestors de parcs d'habitatge de protecció oficial.

Ambdós grups, per la seva qualificació, poden afrontar el contracte, dins dels nivells mínims exigits, en especial, quan es permet la subcontractació de l'edifici.

S'ha considerat que un volum de 30 habitatges construïts o gestionats com arrendador demostrarien, en unió a la solvència econòmica, una experiència mínima suficient per poder afrontar la promoció i gestió.

14. MODIFICACIONS DE CONTRACTE

No es preveuen. Es podran realitzar les no previstes que permet la LCSP.

15. CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

L'article 202 de la LCSP imposa l'obligació d'establir en el plec de clàusules administratives particulars almenys una de les condicions especials d'execució relacionades amb la innovació, de tipus mediambiental o de tipus social d'entre les que s'enumeren en el seu apartat segon.

Per a aquest contracte, es considera que les més apropiades són les condicions de tipus mediambiental, pel que s'estableix la següent condició especial d'execució:

L'adjudicatari haurà de garantir, durant l'execució de les obres vinculades al dret de superfície, la correcta separació, recollida i gestió dels residus generats, d'acord amb la normativa vigent, i haurà de lliurar-los, quan sigui preceptiu, a gestors degudament autoritzats.

16. GARANTIES

L'adjudicatari haurà de constituir una garantia definitiva de 57.797,90 euros corresponent al 5% del valor estimat del contracte.

17. TERMINI DE GARANTIA

El termini de garantia és d'un any des de la data de finalització del dret de superfície.

18. CESSIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

La cessió voluntària del dret de superfície per qualsevol títol no es podrà produir fins que no hagi transcorregut un termini de cinc anys des de l'acta de posada en funcionament de l'edifici.

En tot cas, la cessió:

1r.- Només es podrà realitzar a favor d'una persona que tingui les mateixes condicions subjectives de capacitat, solvència i no incórrer en prohibició de contractar que el contractista originari per al qual s'ha constituït el dret de superfície.

2n.- Haurà de ser autoritzada per l'Ajuntament, als efectes de comprovar que concorren en l'adquirent les condicions subjectives que li permeten ser contractista i, en el cas de les cessions voluntàries, que ha transcorregut el termini mínim.

La cessió practicada sense autorització municipal serà causa de resolució.

19. SUBCONTRACTACIÓ

La gestió de l'explotació del dret de superfície no podrà ser subcontractada, sense perjudici que el contractista podrà subcontractar els serveis tècnics i jurídics de tot ordre per poder-la desenvolupar. La responsabilitat per la gestió s'imputarà sempre al contractista.

La subcontractació de la construcció de l'edifici s'ajustarà al següent:

La construcció de l'edifici la podrà fer el mateix contractista o una empresa constructora subcontractada.

En tot cas, l'empresa constructora haurà de reunir al menys de les condicions següents:

1r.- Haver exercit com a constructora d'edificis d'habitatges plurifamiliars amb un cost real i efectiu final per contracte, IVA exclòs, superior a 5 milions d'euros, finalitzats en algun dels tres exercicis anteriors al d'aprovació de l'expedient de contractació. Només es computaran

a aquests efectes els edificis en què tots els seus habitatges hagin obtingut la cèdula d'habitabilitat.

2n.- Tenir vigent la classificació empresarial d'obres subgrup C2, categoria 6.

Aquestes condicions hauran de concórrer a l'empresa constructora hauran de concórrer en el moment en què es formuli l'oferta, quan s'adjudiqui el contracte, quan es formalitzi i quan el director d'obra hagi de verificar el replanteig.

Aquesta condicions s'acreditaran per part del contractista amb l'aportació dels documents següents:

- Contracte en ferm per executar l'obra entre el contractista i el constructor, quan no sigui el mateix contractista.
- Llicències urbanístiques, certificacions finals d'obra amb expressió de l'import de les realitzades i cèdules d'habitabilitat dels habitatges.

20. REVISIÓ DE PREUS

No es preveu revisió del percentatge de cànon ofert, que romandrà inalterat durant tota la durada del dret de superfície.

El mòdul unitari per habitatge o local aplicat a les despeses de gestió s'actualitzarà anualment segons la variació que experimenti l'Índex de Preus al Consum, referit a Espanya, establert per l'Institut Nacional d'Estadística o ens que el substitueixi.

21. EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

El dret de superfície s'extingirà per transcurs del seu termini o per les causes generals d'extinció dels contractes administratius prevista a la legislació sobre contractes del sector públic.

El dret de superfície es podrà extingir per causa imputable al contractista per les causes següents:

- a) Manca de sol·licitud de la llicència d'obres en el termini previst en aquest plec.
- b) Execució de les obres en un termini diferent del que preceptivament haurà de constar en el projecte bàsic i executiu, sempre que se superi el 10 % dit termini i no es justifiqui en causes alienes al contractista que aquest no ha pogut evitar, incomplint les condicions que figuren a l'oferta que hagi determinat l'adjudicació del contracte o la seva execució per una empresa que no reuneixi les condicions de la clàusula 36a.
- c) No comunicar la primera ocupació en el termini previst o ocupar els habitatges i locals de l'edifici sense fer-ho.
- d) No obtenir la qualificació definitiva de protecció oficial en el termini previst o ocupar els habitatge sense haver-la obtingut.

- e) Ocupar els habitatges sense disposar de l'acta de posada en funcionament atorgada per l'Ajuntament.
- f) L'arrendament dels habitatges a persones que incompleixin els requisits establerts o per la normativa aplicable, així com l'arrendament dels habitatges per a un ús diferent del d'habitatge.
- g) Incompliment del règim dels preus d'arrendament segons l'establert a la legislació reguladora.
- h) Infracció de la prohibició de la transmissió del dret de superfície, així com la seva cessió, alineació o gravamen, total o parcial, sense autorització expressa de l'Ajuntament.
- i) Incompliment dels compromisos adquirits per l'adjudicatari després de la presentació de la seva oferta i que hagin constituït un element de valoració de la mateixa, atorgant-li un avantatge amb la resta de licitadors, així com l'incompliment de qualsevol de les obligacions adquirides després de la designació com a adjudicatari i que s'inclouen al present plec.
- j) Manca de presentació de les declaracions a efectes de cànon i impagament de les liquidacions, sense perjudici del seu ajornament o fraccionament segons el règim previst a la legislació general tributària per als ingressos de dret públic.

La resolució del contracte es produirà segons el procediment previst per a la dels contractes administratius a la legislació sobre contractes del sector públic.

La resolució del contracte estarà subjecta a les previsions que a aquest efecte fa l'article 170 del Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. En aquest sentit:

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

- L'adquirent s'ha d'obligar a través del document públic de transmissió a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones llevat que l'entitat transmetent ho autoritzi expressament. Aquest aspecte ha de constar com a condició resolutòria expressa al contracte de transmissió.

- Si l'adquirent incompleix els terminis fixats per destinar els béns a la finalitat establerta, l'Ajuntament podrà exigir el compliment de l'obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi al document públic de transmissió.

A l'extinció del contracte, en el termini de cinc dies, el contractista lliurarà la possessió de la finca i a més els documents següents:

- Còpia de tots els contractes de lloguer vigents.

- Declaració responsable sobre l'estat de pagament de les rendes de cada llogater.
- Contractes de tots els manteniments preventius i correctius.
- Qualsevol documentació preceptiva que afecti la legalització de les instal·lacions o que hagi de disposar preceptivament l'edifici.

Atenent les previsions que realitza en aquesta matèria l'article 82 de la Llei Hipotecària, la concurrència d'una causa d'extinció serà comunicada al Registre de la Propietat per part de l'Ajuntament per a la inscripció corresponent.

La recuperació del dret de superfície es produirà estant la finca en perfecte estat d'ús, conservació, funcionalitat i seguretat, d'acord amb les previsions que a tal efecte realitza la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació, així com lliure de càrregues i gravàmens, sense perjudici la resolució no afectarà la hipoteca que es pugui constituir.

Signat electrònicament
17 d'agost del 2026
Cristina Suquet Capdevila
Cap Serveis Jurídics Territori