



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE BEGUES, L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL, DE LLOGUER ASSEQUIBLE, EN L'ÀMBIT DEL PA-11 L'ESCORXADOR

REUNIDES

La senyora **Mercè Esteve i Pi**, alcaldessa-presidenta de l'Ajuntament de Begues, nomenada pel Ple de data 15 de juny de 2019 assistida pel secretari de la corporació, , qui dona fe de l'acte, segons el que s'estableix a Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

la senyora **Maria Sisternas i Tusell**, directora de l'Institut Català del Sòl (en endavant INCASÒL).

i, la senyora **Sílvia Grau i Fontanals**, directora de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant AHC).

INTERVENEN

La senyora Mercè Esteve i Pi en nom i representació de l'Ajuntament de Begues, en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim local, i 53.1) del Text refós de la Llei municipal de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, i de conformitat amb l'acord del Ple de l'Ajuntament de data 28 de febrer de 2023.

la senyora Maria Sisternas i Tusell, nomenada directora de l'INCASÒL per Acord 240/2022 de 15 de novembre, publicat al DOGC núm. 8796, de 18 de novembre de 2022; i actua en virtut de les facultats atribuïdes per l'article 10 de la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'INCASÒL i per l'Acord del Consell d'Administració d'aquest Institut de 2 de juliol de 2014, elevat a públic per escriptura atorgada davant del notari de Barcelona, senyor Ramon García-Torrent Carballo, el 30 de setembre de 2014, amb número de protocol 2255 i per l'acord del Consell d'Administració de l'INCASÒL de data 27 de març de 2023.

i la senyora Silvia Grau i Fontanals, en nom i representació de l'AHC, en qualitat de directora, designada per Acord GOV/238/2022, de 15 de novembre, publicat al DOGC núm. 8795 de 17 de novembre de 2022; i actua en virtut de les funcions atribuïdes a l'article 2.2.h) dels estatuts de l'Agència aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre i l'article 7.3.e) de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'AHC.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni i

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Sílvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 1 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



EXPOSEN

I.- L'Ajuntament de Begues, en virtut de l'execució de la Modificació puntual del PGOU núm. 27 i del projecte de reparcel·lació del polígon urbanístic PA-11 L'Escorxador és propietari de quatre parcel·les que es consideren idònies per a desenvolupar-hi una promoció d'habitatges amb protecció oficial i que tenen la següent descripció:

Parcel·la 1:

- Descripció: es correspon amb la parcel·la resultant R-01 del projecte de reparcel·lació del PA-11 L'Escorxador.
- Emplaçament: amb front a Camí Ral, núm. 25.
- Característiques físiques: de forma irregular, amb una superfície de 338m2.
- Característiques urbanístiques: residencial, Clau 13Hp: Densificació urbana amb edificació contínua-Habitatges en règim de protecció. Té un sostre edificable de 770,00 m2st.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé patrimonial procedent del patrimoni públic del sol i habitatge a l'inventari de béns municipals.
- Dades registrals: pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.
- Referència cadastral: pendent.
- Càrregues i gravàmens: gravada amb el pagament de les quotes d'urbanització valorades provisionalment en la quantitat de 32.173€.

Parcel·la 2:

- Descripció: es correspon amb la parcel·la resultant R-02 del projecte de reparcel·lació del PA-11 L'Escorxador.
- Emplaçament: amb front a Camí Ral núm. 23.
- Característiques físiques: de forma trapezoïdal, amb una superfície de 329m2.
- Característiques urbanístiques: residencial, Clau 13Hp: Densificació urbana amb edificació contínua-Habitatges en règim de protecció. Té un sostre edificable de 770,00 m2st.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé patrimonial procedent del patrimoni públic del sol i habitatge a l'inventari de béns municipals.
- Dades registrals: pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.
- Referència cadastral: pendent.
- Càrregues i gravàmens: gravada amb el pagament de les quotes d'urbanització valorades provisionalment en la quantitat de 32.173€.

Parcel·la 3:

- Descripció: es correspon amb la parcel·la resultant R-04 del projecte de reparcel·lació del PA-11 "L'Escorxador".
- Emplaçament: amb front a l'avinguda Sitges, núm. 6,
- Característiques físiques: de forma trapezoïdal, amb una superfície de 360m2,
- Característiques urbanístiques: Residencial, Clau 13: Densificació urbana amb edificació contínua-Habitatges de renda lliure. Té un sostre edificable de 600,00 m2st .

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026 Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 2 de 14



- Naturalesa jurídica: té la condició de bé patrimonial procedent del patrimoni públic del sol i habitatge a l'inventari de béns municipals,
- Dades registrals: pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.
- Referència cadastral: pendent,
- Càrregues i gravàmens: gravada amb el pagament de les quotes d'urbanització valorades provisionalment en la quantitat de 84.585€.

Parcel·la 4:

- Descripció: es correspon amb la parcel·la resultant R-05 del projecte de reparcel·lació del PA-11 L'Escorxador.
- Emplaçament: amb front a l'avinguda Sitges, núm. 8,
- Característiques físiques: de forma trapezoïdal, amb una superfície de 308 m2,
- Característiques urbanístiques: Residencial, Clau 13Hp: Densificació urbana amb edificació contínua-Habitatges en règim de protecció Té un sostre edificable de 770,00 m2st.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé patrimonial procedent del patrimoni públic del sol i habitatge a l'inventari de béns municipals.
- Dades registrals: pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.
- Referència cadastral: pendent.
- Càrregues i gravàmens: gravada amb el pagament de les quotes d'urbanització valorades provisionalment en la quantitat de 4.182€.

S'adjunta, com a **document annex**, el plànol on consten grafiades aquestes parcel·les.

II .- Així mateix, l'Ajuntament de Begues, en virtut del desenvolupament urbanístic del PA-11 L'Escorxador, és propietari d'una zona verda, adjacent a les parcel·les edificables i que té les següents característiques:

- Descripció: es correspon amb finca resultant C-06 del projecte de reparcel·lació del PA-11 L'Escorxador destinada a sistema d'espais lliures.
- Emplaçament: amb front a l'avinguda Sitges, núm. 10 i el Camí Ral s/n
- Característiques físiques: de forma irregular, amb una superfície de 2.254,00 m2.
- Característiques urbanístiques: Sistema d'espais lliures, clau 6b.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé de domini públic a l'inventari de béns municipals
- Dades registrals: pendent d'inscripció al Registre de la Propietat.
- Referència cadastral: pendent.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i afeccions.

Aquesta parcel·la és susceptible de ser ocupada en el subsòl per a l'ús d'aparcament, d'acord amb el previst als articles 25, 143 i 165.5 de les normes urbanístiques del PGOU, en el cas que sigui precis donada la mida de les parcel·les i per possibilitar la construcció de l'aparcament.

El document annex recull l'emplaçament d'aquesta finca.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 3 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



III.- En execució del PA-11 L'Escorxador es van redactar, tramitar i aprovar definitivament el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, que ja és ferm. Actualment, resta pendent l'execució de les obres d'urbanització i la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació.

Les parcel·les municipals 1, 2, 3 i 4 de l'expositiu I tenen definides les alineacions i rasants i disposen de serveis urbanístics, però no tenen condició de solar atès que la urbanització de la zona verda del mateix àmbit d'actuació encara no s'ha executat.

El projecte d'urbanització de la Modificació puntual l'Escorxador preveu l'execució de les obres d'urbanització pendents de manera que es puguin executar coordinadament amb les obres d'edificació de les parcel·les i no s'interfereixin mútuament de manera greu.

IV.- L'Ajuntament de Begues és conscient de fins a quin punt els canvis econòmics i socials que es van precipitar després de la crisi immobiliària de 2009 han posat de manifest la dificultat d'accés del col·lectiu jove al mercat de l'habitatge.

En el context local, la predominança del model residencial suburbà ha magnificat la problemàtica d'absència d'habitatges de mida petita, ja sigui de venda o de lloguer, forçant als joves a marxar del municipi buscant preus més assequibles que els del mercat local. La creació d'un parc públic d'habitatge protegit de lloguer, destinat en gran mesura a aquest col·lectiu, es veu com un objectiu prioritari per a millorar l'accés dels joves a l'habitatge i per a trencar l'actual dinàmica migratòria a la que es veuen abocats.

V.- L'INCASÒL és una entitat de dret públic creada per la Llei 4/1980, i l'instrument de política de sòl i habitatge de la Generalitat de Catalunya. Té, entre els seus objectius, la promoció d'habitatges amb la finalitat d'atendre necessitats col·lectives.

VI.- L'INCASÒL ha programat per a l'any 2023 l'execució de diferents promocions d'habitatge de lloguer assequible, entre les quals es troba l'actuació objecte d'aquest conveni. La programació de l'actuació respon a les conclusions de l'estudi de necessitat d'habitatge de lloguer a Begues que va encarregar l'Ajuntament l'any 2022. L'estudi, redactat amb la col·laboració de l'Incasòl, es va elaborar en atenció a la demanda real d'habitatge de lloguer al municipi, la tipologia d'habitatges a construir i el col·lectiu específic susceptible d'ocupar aquests habitatges.

VII.- L'AHC és una entitat de dret públic creada per la Llei 13/2009, que té, entre d'altres funcions, la d'administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat de Catalunya i d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los o administrar-los amb l'Agència.

VIII.- La Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, té com a objecte garantir el dret de tota persona accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar sigui, generant directament aquests habitatges, o mitjançant la col·laboració amb d'altres actors.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026 Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 4 de 14



Aquesta llei disposa que els promotors socials a què fa referència -entre els quals es troba l'INCASÒL- poden ser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

IX.- De conformitat amb els antecedents anteriors, per tal d'atendre les finalitats esmentades i d'acord amb el principi de col·laboració que regeix les relacions administrativament, les senyores compareixents, tal i com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir compromisos entre l'Ajuntament de Begues, l'INCASÒL i l'AHC amb la finalitat de promoure habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible, en l'àmbit del PA-11 l'Escorxador, del municipi.

Segona.- Dret de superfície

L'Ajuntament de Begues es compromet a constituir i cedir a favor de l'INCASÒL, prèviament als tràmits legals que corresponguin, i en el termini màxim de sis mesos des de la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació del PA-11 l'Escorxador, un dret de superfície de caràcter gratuït de setanta-cinc anys de durada, sobre i sota el nivell del sòl, de les parcel·les 1,2, 3 i 4 descrites a l'apartat expositiu I, lliures de càrregues i gravàmens, a excepció del pagament de les quotes d'urbanització que seran assumides íntegrament per l'Ajuntament, i urbanitzades i dotades amb tots els serveis necessaris, d'acord amb els compromisos que assumirà a la clàusula quarta d'aquest conveni.

L'INCASÒL construirà sobre les parcel·les 1, 2, 3 i 4 tres immobles en règim de protecció oficial, amb un màxim total de 39 habitatges destinats íntegrament a lloguer assequible, i els aparcaments en planta soterrani que resultin d'acord amb el planejament vigent.

Extingit el dret de superfície pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament de Begues, les construccions i instal·lacions promogudes, en bon estat de conservació, manteniment i funcionament d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les mateixes amb el pas del temps i sense dret a cap indemnització.

La durada del dret de superfície es podrà prorrogar per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre l'Ajuntament de Begues i l'INCASÒL.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 5 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



El termini per a edificar els tres immobles indicats i llogar les entitats construïdes és de quatre anys, a comptar de la data de formalització en escriptura pública del dret de superfície, termini que es podrà prorrogar per part de l'Ajuntament de Begues a sol·licitud de l'INCASÒL.

La constitució del dret de superfície es troba subjecta a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

Tercera.- Concessió

L'Ajuntament de Begues es compromet a constituir i cedir a favor d'INCASÒL, prèviament als tràmits legals que corresponguin, i en un termini màxim de sis mesos des de la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació del PA-11 l'Escorxador, l'ús privatiu, mitjançant concessió administrativa de caràcter gratuït, de la mateixa durada que el dret de superfície de l'acorden segon, la porció de terreny del subsòl de la finca qualificada de zona verda descrita a l'expositiu II, necessària per materialitzar la reserva d'aparcament fixada pel planejament i per garantir la viabilitat econòmica de la promoció d'habitatges protegits.

Atès que la part de l'edificació destinada a ús d'habitatge es situarà en un sòl cedit en dret de superfície i que part d'obra destinada a ús d'aparcament es situarà en un sòl en concessió administrativa i és subsidiària de la primera, les condicions que es concretin per atorgar la concessió han d'estar sotmeses a les del dret de superfície que prevaldran sobre les de la concessió administrativa.

En el cas que es produeixi la pròrroga del dret de superfície establert a la clàusula segona més enllà dels setanta-cinc anys, l'Ajuntament de Begues concedirà una nova concessió administrativa pel mateix termini atesa la vinculació entre l'aparcament i els edificis d'habitatges.

Quarta.- Compromisos de l'Ajuntament de Begues

L'Ajuntament de Begues mitjançant la subscripció d'aquest conveni es compromet a:

1. Atorgar, en escriptura pública, a favor de l'INCASÒL, la constitució i cessió del dret de superfície previst a la clàusula segona.
2. Formalitzar a favor de l'INCASÒL, la constitució de la concessió administrativa prevista a la clàusula tercera.
3. Dur a terme, com a promotor i administració actuant del sector, les obres d'urbanització de la zona verda per tal que les parcel·les 1, 2, 3 i 4 assoleixin la condició de solar, en els següents terminis i condicions:
 - a) Dur a terme les obres d'urbanització en el termini estimat de vuit mesos, des de la finalització de l'estructura del soterrani destinat a aparcament en el subsòl de la zona verda, i de manera coordinada amb les obres d'edificació de les parcel·les 1, 2, 3 i 4.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 6 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Ajuntament
de Begues



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

- b) Licitat les obres d'urbanització de la zona verda del PA-11 "l'Escorxador", com a màxim, en el moment que l'INCASÒL liciti les obres d'edificació de les promocions d'habitatges, fent constar la circumstància esmentada a l'apartat anterior.
 - c) Finalitzar les obres d'urbanització, i amb ella l'obtenció de la condició de solar de les parcel·les 1, 2, 3 i 4, com a màxim, quatre mesos abans que finalitzin les obres de construcció de les promocions d'habitatges que durà a terme l'INCASÒL.
 - d) Tramitar la llicència urbanística per a l'execució simultània de les obres d'edificació de les parcel·les 1, 2, 3 i 4 amb les d'urbanització de donar-se els requisits establerts a l'article 39 del Decret 64/2014, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, d'acord amb les compromisos de l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament recollits en aquest conveni.
4. Col·laborar amb l'AHC en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges resultants, amb coherència amb els resultats de l'estudi de demanda elaborat.

En qualsevol cas, es preveurà una reserva mínima, en primera adjudicació, del 25% del total dels habitatges destinada a joves menors de 35 anys i l'antiguitat mínima d'empadronament que podrà exigir-se als sol·licitants no podrà superar els tres anys d'acord amb el que estableix l'article 100.4 de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

5. Establir els incentius econòmics que es concreten a la clàusula setena d'aquest conveni.
6. En el supòsit que l'INCASÒL promogui directament la construcció dels edificis, subscriure amb l'AHC un conveni de cessió d'ús d'habitatges de la promoció per atendre necessitats socials del municipi, en el moment que els habitatges es trobin disponibles i al mateix preu que es fixi per la resta d'habitatges.

El nombre d'habitatges a cedir no ha de superar el 10% de la promoció ni tampoc suposar més de 2 habitatges per escala.

7. En el supòsit que l'INCASÒL promogui indirectament la construcció dels edificis, autoritzar la cessió del dret de superfície i col·laborar en la redacció dels plecs de clàusules del procés de concurrència que es dugui a terme. En aquest cas, la concessió prevista a la clàusula segona preveurà la possibilitat de la cessió dels drets i obligacions a l'adjudicatària del dret de superfície, en el seu cas.

	Doc. original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 7 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Cinquena.- Compromisos de l'INCASÒL

L'INCASÒL, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Formalitzar amb l'Ajuntament de Begues la constitució i cessió del dret de superfície esmentat a l'anterior clàusula segona.
2. Formalitzar amb l'Ajuntament de Begues la constitució de la concessió esmentat a l'anterior clàusula tercera.
3. Promoure la construcció, de manera directa o indirecta, d'un màxim de 39 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible programats en coordinació amb l'AHC i les places d'aparcament que resultin d'acord amb el planejament vigent, sobre les parcel·les 1, 2 3 i 4.

Les tipologies d'habitatges s'adaptaran al resultat de l'estudi de necessitats d'habitatge elaborat per l'Ajuntament amb la col·laboració d'INCASÒL i l'execució de la construcció es pot portar a terme per fases. El nombre d'habitatges s'entén com un màxim que podrà ser adaptat a la baixa en funció de l'estudi de necessitats.

4. En el supòsit que promogui de manera directa la construcció dels immobles:
 - a) Sol·licitar els permisos i les llicències necessaris per a l'execució de les obres, contractant la seva direcció executiva, fent el seguiment tècnic i econòmic de l'execució de les obres i assumint els costos dels honoraris i de l'execució de les obres de construcció.
 - b) Licitat la redacció del projecte arquitectònic en un termini aproximat de sis mesos des de la signatura del conveni i iniciar la licitació de les obres de construcció dels edificis d'habitatges en el termini màxim de quatre mesos des de l'obtenció de la llicència d'obres, que tindran una durada aproximada de vint-i-quatre mesos.
 - c) Administrar, conservar i mantenir el total dels habitatges titularitat de l'INCASÒL per la Generalitat de Catalunya a través de l'AHC.
 - d) Executar les obres de manera simultània, a l'execució de les obres d'urbanització del sector l'Escorxador.
 - e) Notificar a l'Ajuntament de Begues la data d'adjudicació de les obres de construcció de les promocions.
 - f) Els habitatges seran adjudicats en règim de lloguer. L'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges titularitat de l'INCASÒL serà duta a terme per la Generalitat de Catalunya a través de l'AHC.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, José Félix Velasco Martínez 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026 Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 8 de 14



Ajuntament
de Begues



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

- g) Mantenir els immobles construïts en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, així com mantenir les condicions d'habitabilitat exigides normativament en cada moment, durant la vigència del dret de superfície.

5. En el supòsit que promogui de manera indirecta la construcció dels immobles:

- a) Iniciar el procés de concurrència pública per la cessió del dret de superfície de les parcel·les 1, 2, 3 i 4, o la figura que s'escaigui, a favor d'una tercera persona en un termini quatre mesos des de la constitució del dret de superfície de l'Ajuntament a favor d'INCASÒL.
- b) Redactar el plec de clàusules que regularà el procés de concurrència, comptant amb la col·laboració de l'Ajuntament de Begues, que incorporarà la previsió del termini de redacció del projecte arquitectònic, el d'inici i finalització de les obres d'execució, la simultaneïtat amb les obres d'urbanització de la zona verda, el pla de gestió del manteniment de les promocions, el pla de gestió de les comunitats i l'acompanyament social, i el pla econòmic i financer, entre d'altres.
- c) Realitzar el seguiment de l'execució de les condicions d'adjudicació i vetllar pel seu compliment.

Sisena.- Compromisos de l'AHC

L'AHC, dins aquest marc de col·laboració, es compromet a:

1. Qualificar, en els termes previstos a la normativa vigent, els habitatges resultants com habitatges amb protecció oficial, de règim genèric, destinats a lloguer.
2. Definir conjuntament amb l'Ajuntament de Begues els criteris d'adjudicació dels habitatges, que seran adjudicats en règim de lloguer. Es preveurà una reserva mínima, en primera adjudicació, del 25% del total dels habitatges destinada a joves menors de 35 anys.
3. Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent i els acords establerts a l'efecte amb l'Ajuntament.
4. Formalitzar, gestionar i visar els contractes subscrits amb les persones que resultin adjudicatàries en el procés d'adjudicació, de conformitat amb la normativa civil i la normativa aplicable en matèria d'habitatge amb protecció oficial.
5. Dur a terme l'administració, conservació i manteniment del total dels habitatges titularitat de l'INCASÒL objecte d'aquest conveni.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 9 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



6. Subscriure amb l'Ajuntament de Begues el conveni de cessió d'ús d'habitatges descrit a la clàusula tercera, a l'apartat sisè.

Aquests compromisos restaran sense efecte en el cas que la construcció dels immobles es faci de forma indirecta, passant a dur a terme les funcions que li són previstes legalment.

Setena.- Foment de l'habitatge amb protecció oficial

L'Ajuntament de Begues ha de concedir les bonificacions dels impostos i les taxes municipals fins allà on li permetin les ordenances fiscals, tant pel que fa a la constitució del dret de superfície a favor de l'INCASÒL, com a la construcció de les edificacions, l'obtenció de llicències, d'entrada de vehicles, l'exercici d'activitats, així com de qualsevol altres tribut local i taxa que pugués generar-se i que hagi de fer front l'INCASÒL per tal de materialitzar la construcció i ús efectiu dels habitatges protegits fins a la plena disponibilitat dels mateixos per part dels seus usuaris.

En concret, l'Ajuntament de Begues concedirà la bonificació del 50% de la quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) prevista a l'article 6.2 de l'ordenança fiscal núm. 5, sense perjudici de poder atorgar-ne una altra d'addicional fins el 95 per cent per concórrer circumstàncies socials d'acord amb allò previst a l'article 6.1 de l'ordenança, prèvia declaració d'especial interès o utilitat municipal pel Ple de la Corporació.

Pel que fa al restant percentatge d'aquests impostos així com a la resta d'impostos i de taxes municipals no bonificats d'acord amb les ordenances fiscals, l'Ajuntament de Begues, en el marc de la política de foment de l'habitatge protegit en el seu municipi admesa en la legislació local i per tal de fer viable l'actuació, es compromet a assumir els imports que hagi de fer front l'INCASÒL pels conceptes esmentats al primer paràgraf d'aquest acorden, amb l'abonament previ per part de l'INCASÒL, si escau.

Per altra banda, l'Ajuntament de Begues no ha d'exigir a l'INCASÒL cap garantia especial per la reposició dels elements urbanístics que puguin resultar afectats per la construcció dels habitatges, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si escau.

Vuitena.- Despesa econòmica

El cost aproximat de la construcció, inclosos honoraris i despeses de la promoció, s'estima en 4.507.000.-€ (sense IVA), d'acord amb l'informe dels serveis tècnics de l'INCASÒL.

Novena.- Finançament

La despesa econòmica derivada del conveni per a l'INCASÒL en l'import aproximat de 4.507.000 (sense IVA) afecta cinc exercicis pressupostaris.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 10 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Aquesta despesa amb caràcter plurianual que comporta les obligacions financeres derivades d'aquest conveni serà dotada pressupostàriament per l'INCASÒL per a les anualitats 2023, 2024, 2025, 2026 i 2027, fins a la seva finalització, amb càrrec a la partida pressupostària 4310/610.0001 "Inversions en edificis i altres construccions per compte propi", del pressupost vigent de l'INCASÒL.

Desena.- Seguiment i control del conveni

Es crea una comissió de seguiment del conveni integrada:

- Per part de l'INCASÒL, per un/a representant de la Direcció d'Operacions.
- Per part de l'Ajuntament de Begues, per un/a representant designat per la Regidoria d'Habitatge.
- Per part de l'AHC, per un/a representant de la Direcció de Promoció de l'Habitatge.

La secretaria d'aquesta Comissió l'ha de gestionar l'Ajuntament de Begues, amb les corresponents convocatòries, actes i compliment d'acords.

Aquesta comissió s'ha de reunir tantes vegades com les parts considerin oportú, ha de vetllar perquè el conveni s'executi en els seus termes i intentarà resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment dels mateixos.

Onzena.- Naturalesa i règim jurídic

Aquest conveni té caràcter administratiu i es regeix pel que estableix la Llei 26/2010, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i per la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

Dotzena.- Controvèrsies

Les parts ha de resoldre de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació d'aquest conveni, amb caràcter previ a la seva submissió, si escau a la via judicial.

Per qualsevol qüestió litigiosa que es derivi de les diferències sobre la interpretació i el compliment d'aquest conveni, les parts s'han de sotmetre expressament als òrgans de l'ordre jurisdiccional contenciós-administratiu que correspongui per llei.

Tretzena.- Vigència i efectes

D'acord amb el que disposa la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic, el conveni serà vigent i produirà efectes durant el termini de quatre anys comptadors des de la data de la seva signatura electrònica i podrà ser prorrogat abans de la seva finalització i de manera unànime per les parts, per un termini de fins a quatre anys addicionals.

El conveni desplegarà els seus efectes durant el temps en el qual estigui vigent el dret de superfície que en configura l'objecte i fins que es cancel·li.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 11 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Catorzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell d'Administració de l'INCASÒL, el 27 de març de 2023 i pel Ple de l'Ajuntament de Begues, el 28 de febrer de 2023.

Quinzena.- Causes de resolució

Aquest conveni es pot extingir per alguna de les clàusules següents:

- Compliment del seu objecte.
- Expiració del termini de vigència acordat, i si escau, de les seves pròrrogues.
- Mutu acord de les parts, manifestat per escrit.
- Incompliment de les obligacions assumides per les parts en aquest conveni i/o les disposicions legalment aplicables. En aquest cas, la part interessada pot exigir-ne el compliment efectiu i, en el cas que no es produeixi, haurà de comunicar a l'altra part la seva intenció de resoldre anticipadament el conveni, amb una antelació mínima de quinze dies.
- Denúncia anticipada per qualsevol de les parts, que haurà de ser comunicada a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos, perquè existeixin causes justificades d'invialibilitat econòmica o excepcionals que dificultin o impossibilitin el compliment del contingut del conveni.
- La impossibilitat sobrevinguda legal o material de continuar amb l'objecte del conveni.
- Les generals establertes per la legislació vigent.

Setzena.- Conformitat de les parts

Les persones compareixents, tal com actuen, mostren la seva plena conformitat amb el contingut d'aquest conveni, n'aproven tots els seus punts i s'obliguen recíprocament a complir-lo.

Dissetena.- Publicitat

D'acord amb la Llei 26/2010, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i amb la Llei 19/2014, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest conveni, un cop signat, s'ha de publicar en el Registre de Convenis de Col·laboració i Cooperació de la Generalitat i al portal de transparència de l'INCASÒL, de l'Ajuntament de Begues i de l'AHC.

També s'ha de publicar al DOGC la data de l'aprovació del conveni per part del Consell d'Administració de l'INCASÒL i la data de la seva signatura, i fer-hi constar expressament que el seu contingut íntegre consta publicat al Registre de Convenis de Col·laboració i Cooperació abans esmentat i en els portals de transparència referits.

	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 12 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Ajuntament
de Begues



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Les parts han de vetllar per la tramesa del conveni de col·laboració a la Sindicatura de Comptes, de conformitat amb el que preveu la Llei 40/2015, de règim jurídic del sector públic.

I, en prova de conformitat, les parts signen aquest conveni electrònicament.

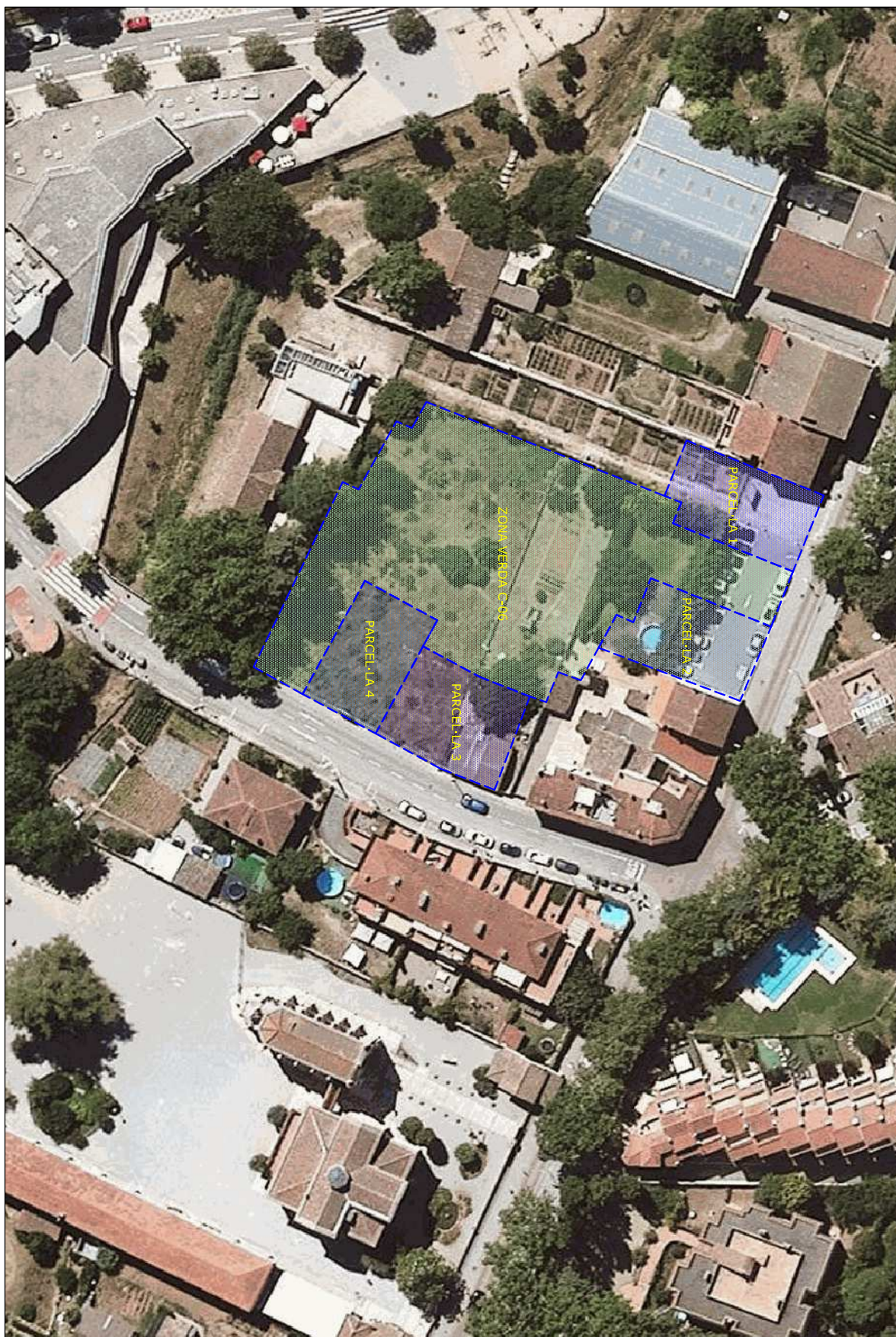
Mercè Esteve i Pi
Alcaldeessa-presidenta de
l'Ajuntament de Begues

Maria Sisternas i Tusell
Directora de l'INCASÒL

Silvia Grau i Fontanals
Directora de l'Agència
de l'Habitatge de Catalunya



	Doc.original signat per: Mercè Esteve Pi 04/04/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/04/2023, Silvia Grau Fontanals 17/04/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026	Data creació còpia: 18/04/2023 14:46:33 Pàgina 13 de 14
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Doc.original signat per:
Mercè Esteve Pi 04/04/2023,

MARIA SISTERNAS TUSELL
12/04/2023,
Silvia Grau Fontanals
17/04/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al
web csv.gencat.cat fins al 18/04/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
18/04/2023 14:46:33

Pàgina 14 de 14