



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT, L'INSTITUT CATALÀ DEL SÒL I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL I ALLOTJAMENTS DOTACIONALS PER A JOVES, DE LLOGUER ASSEQUIBLE, A L'HOSPITALET DE LLOBREGAT

REUNIDES

El senyor **Francesc Josep Belver Vallés**, tinent d'Alcaldia de l'Àrea d'Hisenda i Urbanisme de l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat.

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

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

INTERVENEN

el senyor **Francesc Josep Belver Vallés** en nom i representació de l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, com a tinent d'Alcaldia de l'Àrea d'Hisenda i Urbanisme, d'acord amb les facultats delegades pel Decret d'Alcaldia Presidència núm. 9386/2023, de data 20 de juny, BOPB, 29 de juny de 2023, resultants del nou mandat corporatiu (2023-2027). Aquestes facultats coincideixen, en relació amb aquest conveni, amb les competències delegades com a tinent d'Alcaldia de l'Àrea de Planificació, Territori i Economia de l'anterior mandat (2019-2023). Consta expressament facultat, per a la formalització d'aquest document, per acord de la Junta de Govern Local, de data 24 de maig 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 [redacted], el 30 de setembre de 2014, amb número de protocol [redacted] i per l'acord del Consell d'Administració de l'INCASÒL de data 26 de juny 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: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 1 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



EXPOSEN

I.- L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, en el marc de la política d'habitatge del municipi, té la voluntat de mobilitzar el sòl obtingut per les cessions derivades del planejament urbanístic.

En els propers cinc anys, en col·laboració amb diferents operadors i entitats, es vol programar la promoció d'uns 354 habitatges i allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial, de lloguer assequible, a materialitzar en sòl municipal en els següents emplaçaments:

- carrer Muntanya, núm. 17-19 amb un màxim de 21 allotjaments dotacionals per a joves
- avinguda Pau Casals, núm. 32 amb un màxim de 122 habitatges
- avinguda Pau Casals, núm. 48 amb un màxim de 36 habitatges
- avinguda Carrilet núm. 341 amb un màxim de 74 habitatges
- carrer Canigó, núm. 1 amb un màxim de 24 habitatges
- carrer Canigó, núm. 5 amb un màxim de 24 habitatges
- carrer Rodés, núm. 60 amb un màxim de 24 habitatges
- carrer Cobalt, núm. 32 amb un màxim de 29 habitatges

II.- D'aquest conjunt d'emplaçaments, les parcel·les situades al carrer Muntanya núm. 17-19 i a l'avinguda Pau Casals, núm. 32 i núm. 48 es consideren idònies per a una primera fase de construcció d'habitatges i d'allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial, de lloguer assequible. Aquests parcel·les, urbanitzades i lliures de càrregues, tenen les característiques següents:

c/ Muntanya, 17-19:

- Emplaçament: c/ Muntanya, núm. 17-19.
- Característiques físiques: Porció de terreny de figura poligonal irregular, de 413,05 m²
- Característiques urbanístiques: qualificada d'habitatges per a joves en règim de lloguer (clau 10hj) i una edificabilitat màxima prevista de 1.652,20 m² sostre.
- Referència cadastral: 5696323DF2759F0001XG i part de la 5696304DF2759F0001BG.
- Dades registrals: Finca de futura creació per segregació i agrupació posterior. En l'actualitat, es correspon amb la totalitat de la finca registral 20543 inscrita al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat núm. 1, tom 1922, llibre 803, foli 49, inscripció 1 i amb part a segregar de la finca registral 13194 inscrita al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat núm. 1, tom 244, llibre 244, foli 141, inscripció 2.
- Naturalesa jurídica: els terrenys que conformen la finca registral 20543 tenen la condició de bé adscrit al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge i els terrenys que formen part de la finca registral 13194 de bé de servei públic, a l'inventari de béns municipals.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i afeccions.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 2 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Avinguda Pau Casals, núm. 32:

- Emplaçament: es correspon amb la parcel·la identificada com a RM6 en el Projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla de millora urbana Rambla del Mig I.
- Característiques físiques: de figura poligonal irregular, de 1.901,3456 m² de superfície segons dades registrals i 1.891 m² segons dades cadastrals.
- Característiques urbanístiques: qualificada de zona subjecta a ordenació volumètrica específica d'habitatge de protegida, clau 18p i una edificabilitat prevista de 9.810,26 m² sobre rasant.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé adscrit al patrimoni municipal de sòl i l'habitatge a l'inventari de béns municipals.
- Referència cadastral: 5190643DF2759A0001OH.
- Dades registrals: consta inscrita al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat 5, tom 2134, llibre 351, foli 213, Inscripció 1, finca registral 10900.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i afeccions.

Avinguda Pau Casals, núm. 48:

- Emplaçament: es correspon amb la parcel·la identificada com a RM5 en el Projecte de reparcel·lació de la Modificació del Pla de millora urbana Rambla del Mig I.
- Característiques físiques: de figura poligonal irregular gairebé rectangular, de 510,07 m² de superfície segons dades registrals i 509 m² segons dades cadastrals.
- Característiques urbanístiques: qualificada de zona d'ordenació volumètrica específica, clau 18, i una edificabilitat prevista de 2.932,25 m² sobre rasant, dels quals 1.012,12 m² de sostre es troben subjectes a habitatge de protecció pública de règim general i 1.920,13 m² a habitatge de règim concertat.
- Naturalesa jurídica: té la condició de bé adscrit al patrimoni municipal de sòl i l'habitatge a l'inventari de béns municipals.
- Referència cadastral: 5190645DF2759A0001RH.
- Dades registrals: consta inscrita al Registre de la Propietat de l'Hospitalet de Llobregat 5, tom 2134, llibre 351, foli 210, Inscripció 1, finca registral 10898.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i afeccions.

S'adjunta, com a **document número 1**, els informes d'aprofitament urbanístic amb els plànols de situació de les parcel·les annexats.

III.- La promoció a desenvolupar en la parcel·la del carrer Muntanya 17-19, d'acord amb el planejament vigent haurà de destinar un 75% de la planta baixa i altell a equipament comunitari i dotacions, i el restant 25% a serveis complementaris dels habitatges.

IV.- 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. Des del 2017, ha activat la programació de noves promocions d'habitatge públics tot impulsant el Programa d'habitatges de lloguer assequible.

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 3 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBTI	



Aquest Programa vol actuar en municipis o sistemes urbans amb una demanda contrastada i on el mercat requereix un sobre esforç a la ciutadania per accedir a l'habitatge. Les edificacions que promou han de ser sostenibles econòmicament, amb qualitat arquitectònica i alta eficiència energètica. A més, el Programa aposta per minimitzar el consum del territori, és a dir, construir sobre sòl urbà consolidat, i pretén generar activitat en el sector de la construcció i de l'arquitectura.

V.- En atenció a la demanda d'habitatge existent a l'Hospitalet de Llobregat i a la condició de municipi de demanda forta i acreditada, d'acord amb el Pla territorial sectorial d'habitatge, l'INCASÒL ha programat el desenvolupament de les tres promocions que es relacionen a l'expositiu II. Es preveu que la licitació dels concursos per a la redacció del projecte arquitectònic d'aquestes promocions s'iniciï l'any 2023.

VI.- L'Ajuntament de l'Hospitalet ha sol·licitat la inclusió de les tres promocions en el programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, dins del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients.

Aquest Programa té com a objecte el finançament de la promoció, sobre sòls de titularitat pública, d'habitatges i allotjaments amb alts estàndards de sostenibilitat i destinar-los a lloguer protegit. Els ajuts augmenten en funció que es redueixin els preus dels lloguers a cobrar en els nous 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.

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, els senyors compareixents, tal i com actuen, acorden subscriure aquest conveni de col·laboració.

CLÀUSULES

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026		Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		Pàgina 4 de 27
				
		0MG5CSWAC14VGZVYYNBT		



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Primera- Objecte

L'objecte d'aquest conveni és establir compromisos entre l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, l'INCASÒL i l'AHC amb la finalitat de promoure el desenvolupament d'habitatges amb protecció oficial, de lloguer assequible, i d'allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial de lloguer, al municipi.

Les parts acorden que, en una primera fase d'aquesta col·laboració, es desenvoluparan les promocions situades al carrer Muntanya núm.17-19, avinguda Pau Casals, núm. 32 i avinguda Pau Casals, núm. 48.

Així mateix, les parts acorden que en una segona o més fases de col·laboració, i en el termini de vigència d'aquest conveni, es determinarà la construcció de noves promocions d'habitatge fins a completar el potencial de 350 unitats, situades en la resta dels emplaçaments relacionats a l'expositiu I o en d'altres indrets del municipi que siguin idonis per aquesta finalitat.

La concreció d'aquests emplaçaments i de les noves promocions s'instrumentitzarà amb la signatura de nous convenis de col·laboració.

Segona.- Dret de superfície

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat 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 a comptar de la presentació del projecte bàsic d'edificació davant l'Ajuntament per a l'obtenció de la llicència d'obres, un dret de superfície de caràcter gratuït de setanta-cinc anys de durada, sobre i sota el nivell del sòl, de cadascuna de les parcel·les descrites a l'apartat expositiu II, que es troben lliures de càrregues i gravàmens i totalment urbanitzades, amb els serveis d'aigua, clavegueram i escomesa de baixa tensió a peu de parcel·la.

L'INCASÒL, en un termini de quatre anys des de la formalització de l'escriptura pública de la constitució i cessió dret de superfície, hi construirà sobre cadascuna de les parcel·les un immoble en règim de protecció oficial, amb un màxim de 179 habitatges en total, distribuïts de la forma següent:

- 21 habitatges destinats a allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial de lloguer per a gent jove i un equipament en un 75% de la planta baixa i en planta altell d'una superfície total aproximada de 460 m2, al carrer Muntanya núm. 17-19.
- 122 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible i els aparcaments en subsòl que resultin d'acord amb el planejament vigent, a l'avinguda Pau Casals núm. 32.
- 36 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible i els aparcaments en subsòl que resultin d'acord amb el planejament vigent, a l'avinguda Pau Casals núm. 48.

Extingit el dret de superfície pel transcurs del termini o per qualsevol de les causes d'extinció previstes, revertiran a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, 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.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 5 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



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 l'Hospitalet de Llobregat i l'INCASÒL.

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

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

Tercera.- Compromisos de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat mitjançant la subscripció d'aquest conveni es compromet a:

1. Atorgar, en escriptura pública i a favor de l'INCASÒL, la constitució i cessió del dret de superfície sobre les parcel·les del carrer Muntanya núm. 17-19 i l'avinguda Pau Casals núm. 32 i núm. 48).

Aniran a càrrec de l'INCASOL les despeses i impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura esmentada, inclosa la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat.

La superfície objecte de la constitució i cessió del dret de superfície coincidirà amb la de la finca registral i ha de coincidir, necessàriament, amb la superfície de cada promoció i els seus espais vinculats, prevista per cadascun dels projectes bàsics de l'edificació que es tramitin per a la obtenció de la corresponent llicència municipal.

Pel que a la promoció situada al carrer Muntanya, núm. 17-19 i amb caràcter previ a la formalització del dret de superfície, dur a terme les operacions jurídiques i registrals necessàries per a crear una finca nova registral coincident amb la parcel·la qualificada amb la clau 10hj.

2. Col·laborar amb l'AHC en la definició dels criteris d'adjudicació dels habitatges i allotjaments dotacionals resultants. En qualsevol cas, es preveu una reserva mínima, en primera adjudicació, del 25% del total dels habitatges destinada a joves menors de 35 anys, a excepció de la promoció del carrer Muntanya, 17-19 destinada en la seva totalitat a joves.

L'antiguitat mínima d'empadronament a exigir 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.

3. Establir els incentius econòmics que es concreten a la clàusula setena d'aquest conveni.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 6 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

4. Poder subscriure amb l'AHC un conveni de cessió d'ús a favor de l'Ajuntament de com a màxim el 10% del total d'habitatges destinats als col·lectius amb necessitats temporals previstos a l'article 4 del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb un màxim de 2 habitatges per escala, de cadascuna de les promocions objecte d'aquest conveni, 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.
5. Formalitzar amb l'INCASÒL la reversió anticipada (o el negoci jurídic que es consideri més adequat) a favor de l'Ajuntament del local d'equipament situat en la planta baixa i altell de la promoció del carrer Muntanya núm. 17-19, d'acord amb les condicions que s'especifiquen a la clàusula sisena.

Quarta.- Compromisos de l'INCASÒL

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

1. Atorgar amb l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, les escriptures públiques per a la constitució i cessió del dret de superfície sobre les parcel·les descrites del carrer Muntanya núm. 17-19 i l'avinguda Pau Casals, núm. 32 i núm.48.

Aniran a càrrec de l'INCASOL les despeses i impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura esmentada, inclosa la inscripció de la transmissió en el Registre de la Propietat.

2. Promoure la construcció d'un màxim de 179 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible i allotjaments dotacionals sotmesos al règim d'habitatges amb protecció oficial de lloguer, programats en coordinació amb l'AHC, i les places d'aparcament que resultin d'acord amb el planejament vigent, sobre les parcel·les esmentades. En concret:

- A la parcel·la del carrer Muntanya núm. 17-19: un màxim de 21 habitatges destinats a allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial de lloguer per a gent jove, i un equipament en un 75% de la planta baixa i en planta altell d'una superfície total aproximada de 460 m2.
- A la parcel·la de l'avinguda Pau Casals núm. 32: un màxim de 122 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible i els aparcaments en subsòl que resultin d'acord amb el planejament vigent.
- A la parcel·la de Pau Casals núm. 48: un màxim de 36 habitatges amb protecció oficial de lloguer assequible.

El nombre de places d'aparcament que hauran de tenir les promocions de l'avinguda Pau Casals, núm. 32 i núm. 48 es concretarà a partir de la seva anàlisi conjunt que faran l'INCASÒL i l'Ajuntament de L'Hospitalet per equilibrar

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 7 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



els requeriments urbanístics del nombre de places d'aparcament en les dues promocions amb la viabilitat econòmica i tècnica de la promoció d'habitatge públic destinat a lloguer assequible protegit.

L'execució de la construcció es podrà portar a terme per fases, cada una de les quals inclourà com a mínim una promoció.

3. Sol·licitar els permisos i les llicències necessaris per a l'execució de les obres, contractant la seva direcció executiva, fent-ne el seguiment tècnic i econòmic i assumint-ne els costos dels honoraris i de l'execució.
4. Licitat la redacció dels projectes arquitectònics en un termini aproximat de tres mesos des de la signatura del conveni, iniciar la licitació de les obres de construcció dels edificis d'habitatges i d'allotjaments dotacionals una vegada s'obtingui la llicència d'obres, i edificar l'immoble i llogar les entitats en el termini de quatre anys determinat a la clàusula segona.
5. 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.
6. Els habitatges i allotjaments dotacionals sotmesos al règim d'habitatges amb protecció oficial 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.
7. Formalitzar amb l'Ajuntament de l'Hospitalet la reversió anticipada (o el negoci jurídic que es consideri més adequat) del local d'equipament situat a la planta baixa i attell de la promoció del carrer Muntanya núm. 17-19, d'acord amb les condicions que s'especifiquen a la clàusula sisena.

Cinquena.- 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 i allotjaments dotacionals sotmesos al règim dels habitatges amb protecció oficial de lloguer, destinats a lloguer.

Definir conjuntament amb l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat els criteris d'adjudicació dels habitatges i allotjaments dotacionals, 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, a excepció de la promoció del carrer Muntanya destinada en la seva totalitat a joves.

2. En el cas que l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat ho sol·liciti, subscriure amb aquest un conveni de cessió d'ús descrit a la clàusula tercera, a l'apartat quart.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 8 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0MG5CSWAC14VGZVYYNB1	



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASOL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

3. Desenvolupar els processos d'adjudicació dels habitatges i allotjaments dotacionals resultants en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa vigent.
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'INCASOL objecte d'aquest conveni.

Sisena.- Equipament de la promoció de la parcel·la del carrer Muntanya, núm. 17-19

L'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat precisa disposar del local equipament situat la planta baixa i altell de la promoció del carrer Muntanya número 17-19, amb una superfície construïda aproximada de 460 m2.

A aquests efectes, les parts acorden els següent:

- L'INCASOL, en el termini previst a la clàusula quarta, redactarà el projecte i pressupost de les obres de construcció i de les obres d'adequació del local en planta baixa i altell (que inclourà un ascensor) d'acord amb les determinacions dels serveis tècnics municipals. El projecte i pressupost d'aquestes obres serà sotmès a aprovació municipal, comproment-se l'INCASOL a notificar a l'Ajuntament qualsevol modificació es produeixi en els transcurso de la promoció, que hauran de ser prèviament acceptades tècnica i econòmicament.
- En el moment en què el projecte executiu estigui tancat, l'INCASOL comunicarà a l'Ajuntament el cost aproximat de les obres de construcció del local i de les obres de la seva adequació, de forma diferenciada.
- Pel que fa a les obres de construcció del local:

L'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat abonarà a l'INCASOL el preu del local, calculat com el sumatori dels conceptes següents: el cost de l'obra i de les despeses per a la seva execució (honoraris de projecte, la direcció d'obres, la legalització d'instal·lacions i despeses generals), i les despeses de gestió de l'INCASOL (un 8% sobre el pressupost de les obres; i l'IVA corresponent.

El preu no incorporarà cap marge de benefici o lucre empresarial, de tal manera que la quantia finalment a satisfer es limitarà a obtenir el corresponent rescabament dels costos suportats per a la consecució del producte final.

Tots aquests imports hauran de ser acreditats per l'INCASOL mitjançant les certificacions d'obra corresponent i/o qualsevol altre documentació acreditativa de la despesa efectuada.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
		 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	 Pàgina 9 de 27



El pagament del preu, prèvia conformitat dels serveis tècnics municipals, es farà efectiu en els fases següents:

- A l'acabament de l'estructura de l'edifici: el 25% del preu del local, i l'IVA corresponent.
- Al tancament de façanes de l'edifici: el 25% del preu de local i l'IVA corresponent.
- A la finalització de les obres: el 25% del preu del local i l'IVA corresponent.
- El 25% restant, i l'IVA corresponent, es farà efectiu en el moment de la signatura de l'escriptura pública, que es formalitzarà, com a màxim, als tres mesos de l'aprovació del projecte de liquidació de les obres.

L'Ajuntament de l'Hospitalet farà els pagaments mitjançant transferència bancària en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de les certificacions. Un cop satisfets els imports, l'INCASÒL emetrà la factura corresponent.

- Pel que fa a les obres d'adequació del local:

Les obres d'adequació del local com a equipament, que no formen part pròpiament de la promoció de l'edifici d'habitatges de lloguer assequible, s'hauran de formalitzar com una encomana de gestió de l'Ajuntament a l'INCASÒL, en un termini de sis mesos des del tancament del projecte executiu i com a màxim al moment de la licitació de les obres de construcció de la promoció.

El preu de l'encomana de gestió, es calcularà amb els mateixos criteris definits a l'apartat anterior per a les obres de construcció del local, i el seu pagament s'efectuarà en les següents fases:

- Al tancament de façanes de l'edifici: el 25% del preu d'adequació i l'IVA corresponent.
- A la finalització de les obres: el 50% del preu d'adequació i l'IVA corresponent.
- El 25% restant (i l'IVA corresponent) es farà efectiu en el moment de la signatura de l'escriptura pública, que es formalitzarà, com a màxim, als tres mesos de l'aprovació del projecte de liquidació de les obres.

L'Ajuntament de l'Hospitalet farà els pagaments mitjançant transferència bancària en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de les certificacions. Un cop satisfets els imports, l'INCASÒL emetrà la factura corresponent.

- Una vegada finalitzades les obres de construcció i d'adequació i, com a màxim, als tres mesos de l'aprovació del projecte de liquidació de les obres, l'INCASÒL formalitzarà en escriptura pública a favor de l'Ajuntament la reversió anticipada del local (o el negoci jurídic que es consideri més adequat).

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ   0MG5CSWAC14VGZVYYNBTI	



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Per fer efectiva la reversió anticipada, l'INCASOL prèviament constituirà la propietat superficiària en règim de divisió horitzontal, amb el local com a finca registral independent.

S'adjunta com a **document número 2**, el quadre de les característiques del local, programa, acabats, preu orientatiu construcció, que es concretarà en els corresponents projectes.

Setena.- Foment de l'habitatge amb protecció oficial

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat concedirà les bonificacions dels impostos i les taxes municipals fins allà on li permetin les ordenances fiscals, tant pel que fa a la constitució i cessió 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 i allotjaments dotacionals fins a la plena disponibilitat dels mateixos per part dels seus usuaris.

En concret, es bonificarà el 95% d'impostos sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO), així com les taxes de primera ocupació i de tramitació de treballs urbanístics (llicències, alineacions i rasants cartografia, etc.).

Per altra banda, l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat 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 i allotjaments dotacionals, si bé aquest organisme assumeix aquesta reposició, si escau.

Vuitena.- Despesa econòmica

El cost aproximat de la construcció, inclosos els honoraris i les despeses de les promocions que es desenvoluparan en aquesta primera fase de col·laboració, s'estima en 20.570.000€ (més IVA), d'acord amb l'informe dels serveis tècnics de l'INCASÒL.

En el supòsit d'obtenir els ajuts del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU, si s'escau, es formalitzarà una addenda d'aquest conveni per concretar la seva gestió.

Novena.- Finançament

La despesa econòmica derivada del conveni per a l'INCASÒL en l'import aproximat de 20.570.000€ (més IVA) afecta quatre exercicis pressupostaris.

Aquesta despesa amb caràcter plurianual que comporta les obligacions financeres derivades d'aquest conveni serà dotada pressupostàriament per l'INCASÒL per a les anualitats 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.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18	
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ		Pàgina 11 de 27
		  0MG5CSWAC14VGZVYYNBTI		



Per a la disposició de la dotació pressupostaria serà necessària l'emissió de l'informe d'impacte econòmic i social (IIES) i la seva posterior validació per part de la Direcció General de Pressupostos del Departament d'Economia i Hisenda, de conformitat amb els articles 113 i 114 del Text Refós de la Llei de finances públiques de Catalunya.

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 l'Hospitalet de Llobregat, per un/a representant de l'Agència de Desenvolupament Urbà (ADU)
- 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 l'Hospitalet de Llobregat, 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.

Aquesta comissió també té la missió d'estudiar l'emplaçament i característiques de la resta de promocions d'habitatges de lloguer assequible, relacionades a l'expositiu I o en els solars que s'incorporin durant la vigència del conveni al patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, donant compliment a l'establert a l'acorden primer.

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 han 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, amb caràcter general, els convenis seran vigents i produiran efectes durant el termini de quatre anys comptadors des de la data de la seva signatura electrònica, i podran ser prorrogats abans de la seva finalització i de manera unànime per les parts, per un termini de fins a quatre anys addicionals.

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 12 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBTF	



Ajuntament de L'Hospitalet



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Tanmateix, en el cas d'aquest conveni, d'acord amb l'exposat a la clàusula novena, la vigència del conveni i, per tant, la dels compromisos establerts en els seus pactes, restarà suspesa mentre no s'emeti l'informe preceptiu d'impacte econòmic i social (IIES) i mentre aquest es validi per la Direcció General de Pressupostos del Departament d'Economia i Hisenda.

A aquests efectes, una vegada l'INCASÒL obtingui aquesta validació la posarà en el coneixement tant de l'Ajuntament de l'Hospitalet com de l'AHC i quedarà incorporada documentalment a l'expedient.

Catorzena.- Aprovació del conveni

Aquest conveni, en la seva redacció actual, ha estat aprovat pel Consell d'Administració de l'INCASÒL el 26 de juny de 2023 i per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat el 24 de maig 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 excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten 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 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 l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, 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 la Transparència de de l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, de l'INCASÒL i de l'AHC.

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 13 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0MG5CSWAC14VGZVYYNBT	



També s'ha de publicar al DOGC la data de l'aprovació del conveni per part del Consell de 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.

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

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

Francesc J. Belver Vallés
Tinent d'Alcaldia de l'Àrea
d'Hisenda i Urbanisme

Maria Sisternas i Tusell
Directora de l'Institut Català del Sòl

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

	Doc.original signat per: Francisco José Belver Vallés 11/07/2023, MARIA SISTERNAS TUSELL 12/07/2023, Silvia Grau Fontanals 14/07/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 17/07/2026	Data creació còpia: 17/07/2023 12:53:18 Pàgina 14 de 27
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ   0MG5CSWAC14VGZVYYNBTI	