



Conveni entre la Fundació Privada Ginac i l'Ajuntament d'Alcover per a l'establiment de les condicions de la concessió demanial, en relació a la parcel·la a Plaça de la Garriga, número 1, d'Alcover (Exp. 687/2025).

Alcover, a data de la signatura electrònica.

REUNITS

Per una banda, el senyor **Robert Figueras Roca**, alcalde president de **l'Ajuntament d'Alcover**, assistit en aquest acte pel Secretari general, senyora , actuant en nom i representació de l'Ajuntament d'Alcover, 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 i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Per altra banda, el senyor **Jose Carlos Eiriz Varela**, amb D.N.I. , actuant com a Director general de la **Fundació Privada Ginac**, inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2120, amb domicili al carrer Manyans s/n de Valls (Tarragona) i CIF G-43783133. Intervé en qualitat d'apoderat, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Valls, el , en data 10 de juliol de 2018, número 748 del seu protocol, i de l'apoderament especial atorgat pel Patronat de la Fundació en data 6 de març de 2025, segons consta en el certificat signat pel seu Secretari amb el vistiplau del seu President.

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

EXPOSEN

I.- Que, l'Ajuntament d'Alcover, té com a un dels seus principals objectius, facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes d'Alcover, promovent l'atorgament d'una concessió per a l'ús privatiu del domini públic dins d'espai de l'antiga caserna de la guàrdia civil amb la següent adreça Plaça La Garriga n: 1, en el terme municipal d'Alcover, per a destinar-la a la construcció d'una promoció de 16 habitatges dotacionals de lloguer protegit durant tot el temps de durada de la concessió amb les característiques i perímetres establerts en el planejament vigent i en el règim establert de la normativa aplicable, així com d'aparcaments; i la seva gestió.

Que, en el marc d'aquell objectiu, està fent cerca i executant fórmules de promoció que afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com a privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

II.- Que amb data 28 de juny del 2024 es dona entrada al Registre d'aquest ajuntament d'una instancia general amb número de registre 2024-E-RE-2017, per

(1 de 3)
Secretaria - Interventora
Data Signatura: 06/05/2025
HASH: b7599a039c2da75ab0a52820a66655c3

Robert Figueras Roca (2 de 3)
Data Signatura: 06/05/2025
HASH: bb915b8ec12ad4982b6b686ec86cdec

EIRIZ VARELA, JOSE CARLOS (3 de 3)
Data Signatura: 06/05/2025
HASH: 7cd0dbdeee1f8b5ba2196c02ba34a455

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





part de la societat cooperativa "El Celler d'habitatges SCCL" amb número d'identificació fiscal F43973825, la qual exposa:

"En el marc de l' article 247 de la Llei de Contractació del Sector Públic, que regula les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres, però també s'aplica al contracte de concessió de serveis. La Cooperativa Celler d'habitatges sccl, amb NIF: F43973825, domiciliada al carrer Prat de la Riba 18 de Sant Jaume del Domenys, Tarragona, té interès de promoure la concessió de sol públic municipal a Alcover per un projecte de HPO de 16 habitatges de lloguer assequible o en cessió d'ús, amb l'objectiu de explotar durant 75 anys l'edifici en lloguer assequible d'HPO, en un sol de titularitat dotacional, municipal, i per tant concórrer a impulsar el concurs de concessió demanial d'aquest sol situat a la Plaça La Garriga n:1 d'Alcover per iniciativa privada. I per tant es fa en l'elaboració i presentació d'un «estudi de viabilitat» (art. 247.5 LCSP), que adjuntem a la present instància. Estudi de viabilitat com a document preparatori fonamental per a la posterior licitació de concessions i que conté les dades, anàlisis, informes o estudis que desenvolupen la finalitat i justifiquen la viabilitat de la concessió, així com els seus avantatges (art. 247.1 LCSP). Conjuntament a l'estudi de viabilitat, adjuntem el projecte bàsic de Projecte de l'edifici d'habitatges plurifamiliar, de HPO de 16 habitatges de lloguer assequible o en puguin ser necessaris perquè en pugui fer ús per la seva presentació per la sol·licitud de l'ajut que regula la convocatòria per a la concessió de subvencions en règim de concurrència pública competitiva per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2024, definida per la Resolució TER /1799/2024 i Sol·licita: Es registri la presentació de l'estudi de viabilitat, amb el document de Excel que el justifica, i un annex de projecte bàsic d'edificació, i s'elevi a l'òrgan competent, que disposarà de tres mesos (ampliables fins a sis), per analitzar el document i decidir si procedeix la seva tramitació. (art. 247.5 LCSP)."

El ple de la corporació local de l'Ajuntament d'Alcover va aprovar la memòria de viabilitat per la concessió de sol públic municipal en data 17 de gener de 2025, i per tant, iniciar l'expedient i exposar públicament la proposta d'iniciativa de concessió del dret de sol objecte d'aquest conveni.

III.- Que amb data 28 de febrer del 2025 es dona entrada al Registre d'aquest ajuntament d'una instància general amb número de registre 2025-E-RE-774, per part de la Fundació Privada Ginac, amb número d'identificació fiscal G43783111, la qual exposa:

a) Que la Fundació Ginac és una entitat d'iniciativa social, sense ànim de lucre, d'utilitat pública, qualificada per la Generalitat de Catalunya com a entitat benèfica de tipus assistencial, que treballa des de fa quasi 50 anys per les persones de la comarca de l'Alt Camp i que té com a missió "Aconseguir la felicitat de les persones amb discapacitat i/o trastorn mental, la gent gran, les seves famílies i d'altres col·lectius amb dificultats d'inserció laboral, millorant l'autonomia personal i qualitat de vida, amb la participació activa de cada persona, oferint el suport que cadascú necessita, per tal que disposin de les mateixes oportunitats que la resta de ciutadans i la plena integració social i laboral".

b) Que la Fundació Ginac desenvolupa, des de fa 15 anys, nombrosos projectes en col·laboració amb l'Ajuntament d'Alcover, per oferir suport a les persones del municipi, entre els que podem destacar: la gestió de Mas de Forès, Serveis de Teràpia Ocupacional i Serveis Ocupacionals d'Inserció, activitats formatives i de voluntariat, Serveis d'intermediació laboral, el servei de bar de la Llar de jubilats, el Servei de

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





suport a la vida independent per persones amb discapacitat i/o trastorn mental i Serveis d'atenció a domicili, a més d'ocupació per més de 180 persones en risc d'exclusió d'Alcover i la comarca de l'Alt Camp.

c) Que la Fundació Ginac és coneixedora del projecte d'interès municipal per crear un edifici d'habitatge plurifamiliar amb 16 habitatges d'HPO a la Plaça de la Garriga nº1 d'Alcover, i que el considera molt interessant i necessari per poder oferir habitatge accessible a tot un conjunt de col·lectius que en tenen necessitat.

d) Que la Fundació Ginac està disposada a fer realitat aquest projecte, respectant els condicionants establerts en la normativa específica per habitatges d'HPO, i també els corresponents a la subvenció concedida a l'Ajuntament d'Alcover per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, segons les resolucions TER/1745/2024 i TER/1799/2024.

e) Que la Fundació voldria incorporar el seu coneixement i la seva experiència, per tal de convertir aquest edifici en un projecte innovador i integrador, partint del model d'atenció "centrat en la persona", que permeti oferir a cada individu els suports que en cada moment de la seva vida necessita, adaptant-nos a cada realitat concreta per tal d'aconseguir el benestar de cadascuna de les persones i de les seves famílies, tractant a les persones com ens agradaria ser tractats, potenciant la inserció a la comunitat i la vida activa, per tal de millorar la seva qualitat de vida, satisfacció i felicitat individual.

f) Es tracta de facilitar que d'una forma integrada amb la resta de veïns (joves, persones grans, famílies amb nivells baixos de recursos), hi puguin viure persones o unitats familiars amb diverses necessitats de suport, facilitant els serveis necessaris en funció de les necessitats concretes de cada persona. Estem pensant per exemple parees grans amb fills amb discapacitat, que volen continuar vivint junts però necessiten un espai adaptat i uns serveis de suport; o persones amb discapacitat i/o amb trastorn mental, que poden viure de forma autònoma si disposen del personal de suport necessari.

g) Que la Fundació Ginac coneix i vol mantenir el projecte bàsic presentat per l'arquitecte Jordi Coll Grifoll de CGB Estudi d'Arquitectura i Urbanisme, i també la Memòria de viabilitat per la concessió de sol públic municipal elaborada per El Cellar d'Habitatges SCCL.

IV.- Que la cooperativa El Cellar d'Habitatges SCCL i la Fundació Privada Ginac han arribat a un acord en virtut del qual, aquesta última assumirà el desenvolupament del projecte esmentat. En conseqüència, El Cellar d'Habitatges SCCL desisteix formalment de la seva iniciativa presentada davant aquest Ajuntament en la data indicada, sense que en resulti cap reclamació ni dret compensatori per la mateixa, i de tal forma ho fa constar mitjançant l'entrada per registre a l'Ajuntament d'Alcover en data 4 de març del 2025 d'una instància on reconeix la plena validesa del procediment administratiu que s'iniciï en favor de la Fundació Privada Ginac.

L'Ajuntament d'Alcover pren coneixement d'aquest acord i procedirà, en conseqüència, a la tramitació de la concessió administrativa en favor de la Fundació Privada Ginac, en els termes i condicions que es determinin en l'acte administratiu corresponent, garantint la seguretat jurídica, d'acord amb la normativa aplicable.

V.- Que, el Ple de la Corporació, en sessió de data 7 de març de 2025, acorda incoar el procediment de concessió demanial, mitjançant adjudicació directa, sobre les finca situada a la Plaça de La Garriga n:1, d'aquest terme municipal, per a la

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





promoció, construcció i explotació de un edifici, de 16 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els aparcaments, segons normativa d'aplicació.

Que, així mateix, es va acordar donar publicitat a aquells acords mitjançant publicació d'edictes al Butlletí Oficial de la Província de Tarragona (BOPT), per a coneixement general i facilitar, d'acord amb el principi de transparència, l'accés de les persones interessades a l'expedient administratiu tramitat, així com per efectuar les consideracions que considerin adients, durant el termini de trenta (30) dies hàbils des de l'endemà de la darrera publicació. En cas que una altra entitat manifesti interès dins del termini públic de 30 dies establert, l'Ajuntament podrà valorar la possibilitat de sotmetre la concessió a un procés competitiu, sempre d'acord amb la legislació vigent.

VI.- Que, en el marc del procediment s'han mantingut converses amb diferents Fundacions còpsant, per una banda, que existeixen molt poques entitats que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, que la situació econòmica actual, les nombroses iniciatives municipals de creació d'habitatge i les inversions compromeses, fan que no puguin assumir noves promocions.

No obstant, havent contactat la Fundació Privada Ginac (en endavant Fundació Ginac), promotora i gestora de nombrosos habitatges socials a la comarca, s'ha mostrat interessada en col·laborar amb l'Ajuntament per fer realitat el projecte de la promoció d'un edifici de 16 habitatges a la parcel·la situada a la Plaça de La Garriga n:1, d'aquest terme municipal, amb els seus corresponents aparcaments.

VII.- Que, la Fundació Ginac, és una entitat d'iniciativa social, sense ànim de lucre, d'utilitat pública, qualificada per la Generalitat de Catalunya com a entitat benèfica de tipus assistencial, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331.1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques i, així mateix, està inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya, amb el núm. 2120.

VIII.- Que, per acord del Ple de la Corporació en sessió de data 7 de març de 2025, es va aprovar provisionalment la constitució, mitjançant adjudicació directa i gratuïta, a favor de la Fundació Ginac, d'una concessió demanial sobre la finca de la Plaça de La Garriga n:1, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 16 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació; per una durada de 75 anys.

Que, en aquest sentit, les parts convenen les condicions i requisits de la concessió demanial, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'Ajuntament constitueix una concessió demanial sobre el solar situat a la finca Plaça de La Garriga n:1, d'aquest terme municipal, a favor de la Fundació Privada Ginac la qual promourà la construcció de 16 habitatges de protecció oficial, amb

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025



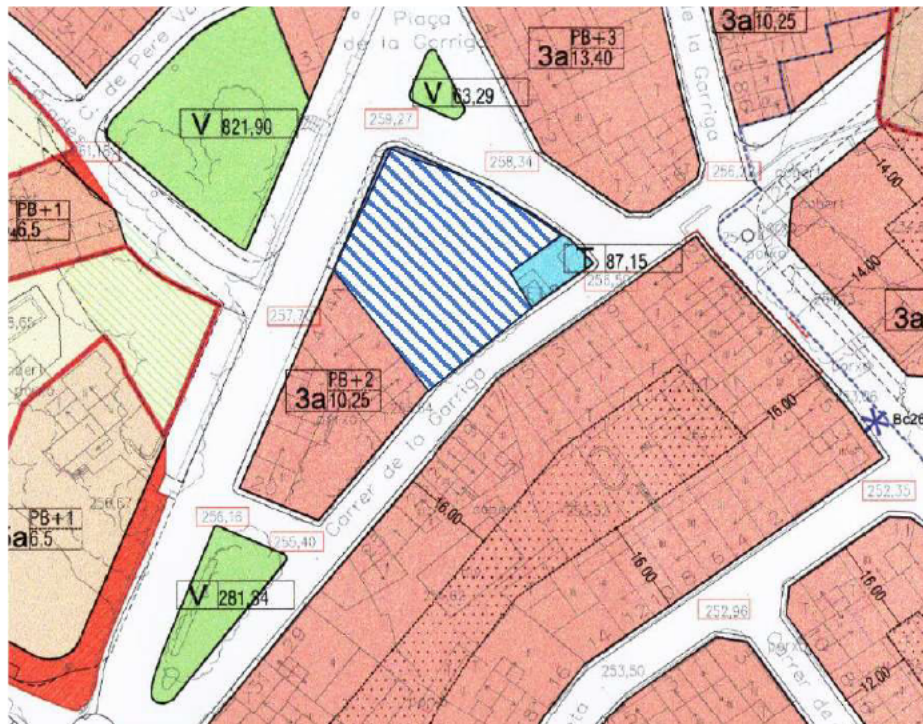


els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

Les dades identificatives de la parcel·la situada a la Plaça de la Garriga numero 1, sobre la que es constitueix la concessió demanial són les següents:

- **DADES REGISTRALS:** Finca núm. 4245, foli 245, llibre 109 d'Alcover, Volum 1016, inscripció 1ª.
- **REFERENCIA CADASTRAL:** 6598104CF4669H0001BB
- **SUPERFÍCIE** del terreny: 891,97 m².
- **DENSITAT** 16 habitatges, amb qualificació d'habitatges protegits.
- **QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA:** Residencial.
- **TITULARITAT:** Ajuntament d'Alcover, en quant a la Totalitat del Ple Domini.
- **VALORACIÓ DEL SOL SEGONS TAXACIÓ DE DATA 3 DE MARÇ DE 2025:** Cent seixanta-quatre mil vuit-cents vuitanta-vuit euros (164.888,00€)
- **COST DE L'ENDERROC ESTIMAT:** Seixanta mil euros (60.000,00 €)

El solar on es projecta l'edificació es una parcel·la urbana, A l'extrem nord del municipi, en un entorn totalment urbanitzat. Atesa la dimensió del nucli d'Alcover, l'emplaçament està proper (radi de 500 m.) a gairebé qualsevol part del nucli.



Segona.- Prestacions del contracte de la concessió demanial

L'objecte d'aquest contracte comprèn les prestacions principals següents:

- a) La transmissió d'una finca de domini públic, per a la constitució d'una concessió per a l'ús privatiu del domini públic de la parcel·la 24 a favor de l'adjudicatària per un període de **75 anys**.





- b) La promoció i construcció per part de la Fundació Ginac d'un edifici d'habitatges, que inclou la redacció (d'acord amb el projecte basic presentat per l'ajuntament a la convocatòria TER/1799/2024 i que se annexa al present conveni) del projecte executiu, la direcció d'obres, la seguretat i salut de l'obra, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta; la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius; junt amb les instal·lacions necessàries per la posada en marxa dels habitatges amb protecció oficial, en règim general de lloguer.
- c) S'entendrà que l'edifici ha estat construït (inclòs condicionament interior) en la data en què s'expedeixi el certificat final d'obra.
- d) L'explotació dels habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer.
- e) La conservació i manteniment de l'edificació, del seu entorn privatiu i de les seves instal·lacions.
- f) La projecció, execució, explotació, conservació i manteniment d'obres accessòries o vinculades amb l'obra principal.
- g) Fundació Ginac en qualitat de titular de la concessió demanial cedirà en arrendament els habitatges construïts, d'acord amb les instruccions de les condicions que es regulen en els criteris establerts de la RESOLUCIÓ TER/1745/2024, de 16 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús. I a les que pugui fixar l'Ajuntament d'Alcover als candidats en **les Bases específiques per a l'adjudicació de 16 habitatges de protecció oficial en règim general de lloguer al municipi d'Alcover**, per poder accedir als lloguers dels habitatges, a la selecció dels arrendataris entre les persones inscrites en el registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial a Alcover i sempre per ús habitual i permanent, retenint l'Ajuntament la propietat del sol.
- h) La reversió de l'edifici construït a Alcover a l'ajuntament, com a propietari del sol, quan finalitzi la vigència de la concessió demanial resultant d'aquesta licitació.
- i) Fundació Ginac no podrà cedir el contracte ni cap dels drets derivats del mateix, sense el previ consentiment exprés de l'Ajuntament.
- j) La parcel·la es considera com a cost cert, es transmet en l'estat actual en que es troba, situació jurídica, urbanística i administrativa. No cabrà cap reclamació per possibles variacions, tant en la superfície del bé com en el volum edificable, que poguessin sorgir com a conseqüència de la normativa reguladora, ni de les condicions geològiques, topogràfiques o anàlogues que poguessin afectar la construcció, no constituint, per tant, causes d'impugnació o resolució de l'adjudicació, ni de reclamació econòmica.
- k) Fundació Ginac haurà d'acreditar solvència patrimonial (disposar de patrimoni net igual o superior a la inversió), i també una solvència econòmica (amb una xifra de facturació superior als 2 milions d'euros, en el millor dels 3 últims anys) necessària per desenvolupar la promoció objecte d'aquesta concessió.

Tercera.- Condicions generals de la concessió demanial

1. Formalització de la constitució de la concessió demanial

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





En l'escriptura pública de formalització de la constitució de la concessió demanial s'hi farà constar, com a condició essencial:

- L'obligació de Fundació Ginac de destinar la promoció edificada al solar de la finca a atendre les necessitats d'habitatge amb protecció oficial en règim general de lloguer, d'acord amb l'establert a la normativa aplicable i ates que la finalitat de la constitució de la concessió demanial és la de proveir d'habitatges destinats a polítiques socials, en expressió de l'interès general de garantir un habitatge digne i adequat als ciutadans.

2. Obres i instal·lacions

El solar es transmet en concessió demanial en l'estat actual d'escomeses generals existents corresponents als subministraments de què estigui dotat.

La promoció de l'edifici d'habitatges inclou la redacció del projecte executiu, de la direcció d'obres, de la seguretat i salut de l'obra de l'edifici, així com qualsevol altra actuació que tingui a veure amb aquesta i la petició de tots aquells permisos o llicències que siguin preceptius.

L'adjudicatària haurà de realitzar les obres d'edificació i d'urbanització dels sistemes d'espais lliures amb simultaneïtat de les obres d'edificació i urbanització, prèvia obtenció de la preceptiva llicència municipal pel que fa a l'edificació.

El termini de sol·licitud de llicència pera la realització de les obres es fixa en 2 mesos a partir de la data de formalització del contracte.

La totalitat de les obres i millores incorporades de manera permanent i fixa a l'edifici objecte de la concessió demanial seran de propietat de l'Ajuntament de Alcover, sense indemnització o compensació de cap mena, en el moment de la finalització de la concessió demanial.

Les obres de construcció de l'edifici objecte de la concessió demanial s'executaran d'acord amb el règim i les disposicions incloses al present conveni.

Per dur a terme la construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edifici, Fundació Ginac disposarà del termini màxim establert que es fixa en el present conveni, amb una data límit al 15 de juny del 2026.

En cas d'incomplir-se aquest termini, sense causa justificada, es produirà l'extinció de la concessió demanial i l'Ajuntament d'Alcover recuperarà el ple domini i la possessió de la finca, incloent la part executada de l'obra. Així mateix, l'Ajuntament es reserva el dret a emprendre les accions legals necessàries per reclamar les indemnitzacions que li puguin correspondre per danys i perjudicis derivats de l'incompliment contractual, en defensa dels seus interessos patrimonials.

En cas de recuperació del ple domini per part de l'Ajuntament, la Fundació tindrà dret a ser indemnitzada per les inversions realitzades.

3. Calendari pera la construcció i qualificació dels habitatges

- a) Sol·licitud de llicència d'obres: 2 mesos a partir de la constitució de la concessió demanial.





- b) Lliurament del projecte executiu, per a la seva corresponent tramitació: 2 mesos a partir de la formalització de la concessió demanial.
- c) Resolució d'incidències: 1 mes a partir de la notificació.
- d) Inici de les obres: 2 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.
- e) Termini d'execució de les obres d'edificació: 8 mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres.
- f) Termini per a l'obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge amb protecció oficial (HPO): es preveu un màxim de 3 **mesos a partir de finalització d'obres i llicència de primera ocupació.**

4. Despeses de manteniment i funcionament

Durant la vigència de la concessió demanial, Fundació Ginac assumirà les despeses de les obres de conservació i manteniment, tant ordinàries com extraordinàries, necessàries per tal de garantir les correctes prestacions de l'edifici i de les instal·lacions que formen part del mateix. També caldrà tenir en compte que li correspon a Fundació Ginac la contractació i la gestió amb les empreses subministradores, pel que respecta als elements comuns, de tal manera que en tot moment es vetlli per la correcta gestió tarifària de manera que es puguin optimitzar en tot moment els consums que el destinatari final dels habitatges abona al gestor de la concessió demanial.

El seguiment del manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions, que va a càrrec de la Fundació Ginac durant tot el termini de la concessió demanial, estarà recolzat en la documentació que incorpora el Llibre de l'edifici i es concreten en el Manual d'ús i manteniment.

El Llibre de l'edifici serà lliurat, juntament amb la documentació final d'obra, a l'Ajuntament abans de l'adjudicació dels lloguers als arrendataris per tal de donar el vist i plau tècnic al mateix.

La Fundació Ginac assumirà igualment les despeses dels serveis comunitaris que li corresponguin, així com els tributs que, en el seu cas, gravin la propietat i siguin legalment exigibles. Així mateix, aniran a càrrec de Fundació Ginac els impostos, arbitris i taxes de qualsevol classe que puguin gravitar sobre la propietat de l'immoble o la seva ocupació.

Fundació Ginac haurà de lliurar dins del primer trimestre de cada any informe/certificat emès per tècnic competent, del compliment del manteniment de l'edifici, d'acord a la legislació vigent de l'exercici, amb les operacions, obres i manteniment executat.

5. Adjudicació de l'arrendament dels habitatges amb protecció oficial

La selecció de les persones físiques a les quals s'arrendaran els habitatges amb protecció oficial de la concessió demanial correspondrà a Fundació Ginac, però haurà d'ajustar-se als criteris d'accés establerts per l'Ajuntament d'Alcover. Així mateix, Fundació Ginac podrà sol·licitar la col·laboració de l'Ajuntament tant en la primera assignació com en les posteriors que es realitzin durant el termini de la concessió demanial.





Les persones que requereixin atenció social i estiguin ateses pels serveis assistencials de la Fundació, que compleixin els requisits establerts als criteris d'accés, tindran prioritat en l'assignació d'habitatges.

Quarta.- Necessitats administratives que cal satisfer i idoneïtat del contracte

A Alcover, l'habitatge es troba entre les primeres posicions de la preocupació ciutadana i la pressió que això genera s'ha anat traslladant en els darrers anys a l'esfera dels poders públics, ja sigui l'administració Autonòmica, com també la local.

És dins de la política d'habitatge de l'Ajuntament d'Alcover on s'emmarca ampliar el parc assequible, determinant com una de les línies estratègiques per aconseguir aquesta finalitat l'augment del parc públic actual donada la manca d'habitatge assequible al municipi per la important demanda existent.

La constitució de la concessió demanial queda justificada tant per la pròpia rendibilitat social derivada de l'actuació a desenvolupar que afavorirà a uns sectors de la població que es troben allunyats del mercat de lloguer lliure per tal que puguin accedir a un habitatge digne al municipi, com pel fet que la promoció d'habitatges entra plenament dins del que són les competències municipals.

Podem afirmar, per tant, que la constitució d'aquesta concessió respecte de la finca municipal té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges amb protecció pública.

La construcció d'habitatges amb protecció oficial, amb règim general de lloguer, alleugerirà la forta pressió de demanda habitacional a Alcover i avançarà en el compliment del mandat que estableix l'art. 73 de la Llei 18/2007 als municipis respecte l'objectiu de solidaritat urbana.

També cal fer referència a que la Llei 11/2020, de 18 de setembre, de mesures urgents en matèria de contenció de rendes en els contractes d'arrendament d'habitatge i de modificació de la Llei 18/2007, de la Llei 24/2015 i de la Llei 4/2016, relatives a la protecció del dret a l'habitatge.

Cinquena.- Naturalesa i règim jurídic

La constitució d'una concessió demanial s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la vinculació del contracte de constitució de demanial amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general, d'acord amb l'article 25.1, en el seu apartat b), de la LCSP que determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats en la llei, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculats al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta Llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als





contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

L'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) estableix el següent:

- Article 107.1 LPAP: "Els contractes per a l' explotació dels béns i drets patrimonials s' adjudicaran per concurs llevat que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d' esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l' adjudicació directa. Les circumstàncies determinants de l'adjudicació directa s' hauran de justificar suficientment a l' expedient."

Aquesta disposició permet que les Administracions Públiques adjudiquin directament contractes de constitució de drets reals sobre immobles, sempre que el seu objecte respongui a una finalitat d'utilitat pública o interès social. En el cas del conveni entre l'Ajuntament d'Alcover i la Fundació Ginac, s'aplica aquesta norma per justificar l'adjudicació directa de la concessió demanial sobre el solar de la Plaça La Garriga, núm. 1, ja que es destina a habitatge protegit en règim de lloguer assequible, un objectiu clarament d'interès social.

La naturalesa jurídica del contracte serà la pròpia d'una concessió d'ús privatiu per ocupació de béns de domini públic, d'acord amb el que estableixen els article 93 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, l'article 218.4 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei municipal i de Règim Local de Catalunya i de conformitat amb el que preveu l'article 59 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre del Reglament del Patrimoni dels ens locals.

El seu règim jurídic està constituït per la normativa següent:

- a) El document en què es formalitzi la concessió demanial.
- b) Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals.
- c) Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- d) Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
- e) Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.
- f) Reial Decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, RD 817/2009).
- g) Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat pel Reial Decret 1098/2001, de 12 d'octubre, en tot allò no modifica! ni deroga! per les disposicions esmentades anteriorment (d'ara endavant, RGLCAP).
- h) Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.
- i) Decret Legislatiu 1/201 O, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.
- j) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.





- k) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- l) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- m) Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

El desconeixement de les clàusules del contracte en qualsevol dels seus termes, dels altres documents contractuals que en formen part i també de les instruccions o altres normes que resultin d'aplicació en l'execució de la cosa pactada, no eximeix a la Fundació Ginac de l'obligació de complir-les.

Sisena.- Termini

El termini de vigència de la concessió demanial és de **setanta cinc** (75) anys a comptar des de la data de la seva formalització mitjançant document administratiu, de conformitat amb l'art. 93.3. de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

La concessió no és susceptible de pròrroga. Un cop transcorregut el període de 75 anys, aquesta restarà extingida, amb la conseqüent reversió de les construccions edificades sobre la finca descrita a la clàusula 1 del present Conveni a favor de l'Ajuntament titular del domini, sense que això impliqui cap dret d'indemnització a favor dels arrendataris ni de la concessionària.

Setena.- Constitució de la concessió

La constitució de la concessió demanial es produirà en el moment en que aquesta es formalitzi en escriptura pública.

El termini màxim per a la formalització de la transmissió mitjançant escriptura pública serà de dos mesos comptats a partir de l'endemà de la data de notificació de l'acord d'adjudicació; sent a compte de la Fundació Ginac totes les despeses que es derivin de la tramitació de la formalització: impostos que siguin preceptius liquidar, i les despeses notarials i d'inscripció al Registre de la Propietat, entre d'altres.

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

Vuitena.- Regim econòmic de la concessió

En relació amb el cànon de la concessió, tot i que el cànon és econòmic, s'ha valorat la possibilitat d'incorporar altres modalitats d'acord amb l'article 564-4 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, que preveu diferents opcions, com ara:

- Fixació d'un termini per a la construcció amb eficàcia extintiva o resolutòria en cas d'incompliment.
- Extinció o resolució de la concessió en cas d'impagament del cànon, ús indegut o destinació diferent de la pactada.





- Establiment de drets d'adquisició preferent a favor de l'Ajuntament per assegurar una gestió adequada.

Així mateix, la Fundació Ginac, haurà de satisfer totes les despeses derivades del desenvolupament de la concessió. Específicament, a títol enunciatiu i no limitatiu, són a càrrec de la contractista les despeses de redacció de projectes, incloent el projecte bàsic redactat, els costos d'estudi, els costos de redacció de l'adjudicació de la Concessió i les derivades de les modificacions que pugui introduir l'Ajuntament per concedir la llicència d'obres o, en el seu cas, l'aprovació del projecte d'obres, les de l'estudi topogràfic, geotècnic, així com d'altres projectes i estudis complementaris i, si escau, les despeses de visat, així com totes les feines derivades de la direcció facultativa i controls de qualitat.

El pagament del preu del contracte es realitzarà mitjançant:

- a) Contraprestació no dinerària durant els primers 30 anys d'explotació per compensació de l'edifici d'habitatges a edificar, conservar i realitzar el seu manteniment per el temps de concessió dels 75 anys establerts en aquesta licitació.
- b) Pagament d'un cànon a partir de l'any 31 i fins la finalització del termini concessional, segons s'estableix a l'apartat d'equilibri econòmic del contracte.

La constitució d'aquesta concessió està subjecta a l'impost d'actes jurídics documentats, de conformitat amb l'article 7.1.b) del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, per la qual cosa, l'adjudicació de la concessió es comunicarà a la Agència Tributària de Catalunya.

Regim econòmic-financer del contracte

1. Finançament de les obres i de la seva explotació

La promoció i explotació de l'obra serà finançada de manera exclusiva per la Fundació Ginac. Els béns immobles que es lliurin a la contractista s'integraran en el patrimoni afecte a la concessió, destinant-se a l'ús previst en el projecte de l'obra i revertiran a l'ens local en el moment de la seva extinció.

Totes les despeses de formalització de la concessió administrativa demanial seran de compte de la Fundació Ginac, que podrà sol·licitar i, en el seu cas, obtenir les subvencions i/o ajudes establertes per les administracions públiques competents per raó de la matèria. A aquest efecte, Fundació Ginac, a la vista de la legislació vigent, podrà prendre en consideració aquestes fonts d'ingressos potencials en el pla econòmic-financer de la concessió, indicant les conseqüències de l'efectivitat de la seva obtenció o, en el seu cas, de la denegació. En tot cas, caldrà separar la comptabilitat dels ingressos que tinguin per origen aquestes aportacions públiques i aquelles altres procedents de les tarifes abonades pels usuaris de l'obra.

2. Retribució de la Fundació Ginac per la utilització de l'obra

Fundació Ginac tindrà dret a percebre una retribució per l'explotació de l'edificació de conformitat amb la legislació vigent i les determinacions que s'estableixen en aquest Conveni.

Aquesta retribució podrà consistir en:





- Els ingressos a abonar pels usuaris dels allotjaments protegits, amb les limitacions de preus derivades de l'aplicació del seu règim legal. I en concret de condicions que es regulen en els criteris establerts de la RESOLUCIÓ TER/1745/2024, de 16 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús

Els ingressos que hagin d'abonar els usuaris en concepte de lloguer dels habitatges amb descomposició dels seus elements conformadors, el règim de revisió, el termini i la forma de pagament, seran fixades per la Fundació Ginac, que haurà de comptar amb l'autorització de l'ens local. L'import inicial màxim dels ingressos generats pels habitatges es fixarà en base als preus màxims de referència per a cada tipus d'espai, establint-se un límit de 6,63 € per metre quadrat útil en els habitatges, segons estableix la RESOLUCIÓ TER/1745/2024, de 16 de maig, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió de subvencions, en règim de concurrència pública competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús en municipis de la Zona C.

Els preus establerts per als habitatges objecte de la concessió seran revisats anualment d'acord amb la normativa que estableixi l'Agència Catalana de l'Habitatge o, en el seu defecte, amb la legislació vigent aplicable a Catalunya en matèria de revisió de preus dels habitatges amb protecció oficial. La revisió s'efectuarà amb l'objectiu de garantir l'adequació dels preus als índexs o criteris que determini la normativa, i s'aplicarà automàticament sense necessitat d'un nou acord entre les parts.

3. Equilibri econòmic del contracte

El contracte de concessió administrativa demanial haurà de mantenir el seu equilibri econòmic en els termes que van ser considerats per a la seva adjudicació, tenint en compte l'interès general i l'interès de la Fundació Ginac.

Amb la finalitat de maximitzar els recursos destinats a aquest projecte, l'Ajuntament ha sol·licitat la subvenció en règim de concurrència pública competitiva per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2024, convocada per la Resolució TER/1799/2024. Aquest projecte, que compta amb una superfície total de 1.035,80 metres quadrats, rebrà com a conseqüència de resolució definitiva favorable al seu favor una subvenció de 517.900,00 Euros. Aquesta subvenció ofereix una oportunitat addicional per enfortir la viabilitat econòmica del projecte de construcció d'habitatges a Alcover, contribuint així a la promoció d'habitatge protegit al municipi.

L'ens local haurà de restablir l'equilibri econòmic del contracte, en benefici de la part que correspongui, en els següents supòsits:

- Quan l'ens local modifiqui, per raons d'interès públic, en els termes del previst als articles 247 i següents de la LCSP, les condicions d'explotació de l'obra.
- Quan causes de força major o actuacions de l'ens local determinin de forma directa la ruptura substancial de l'economia de la concessió. A aquests efectes, s'entendrà per causes de força major les enumerades a l'article 270.2 de la LCSP.





El restabliment de l'equilibri econòmic del contracte es durà a terme de conformitat amb el que estableix l'article 270.3 de la LCSP.

Encara que la normativa vigent permet la concessió demanial per un termini màxim de 99 anys, en aquest projecte s'ha establert una durada de 75 anys. Aquesta decisió es justifica per la previsió que, en finalitzar aquest període, l'edifici construït pot resultar obsolet o requerir millores estructurals tan significatives que, un cop completament amortitzat, seria més eficient reconstruir-lo, reciclar-lo o substituir-lo per un edifici de nova planta que s'adapti a les necessitats futures.

L'anàlisi històrica de construccions plurifamiliars demostra que la majoria d'edificis dels anys 40 a 60 actualment presenten problemes estructurals o han requerit intervencions costoses per mantenir-los funcionals i adequats a les normatives modernes. Per tant, aquest plantejament assegura que el projecte pugui adaptar-se a les necessitats evolutives de l'entorn urbà.

L'estudi econòmic previ estableix dues etapes diferenciades dins dels 75 anys de vigència de la concessió demanial. La primera etapa, de 30 anys, es troba condicionada per l'existència d'una càrrega hipotecària que limita les decisions econòmiques, segons es fa constar a la memòria de viabilitat que motiva aquesta concessió. A partir de l'any 31, amb l'absència d'aquestes càrregues, s'obre la possibilitat d'introduir nous conceptes econòmics, incloent-hi el pagament d'un cànon derivat de la concessió demanial sobre el sòl.

Es proposa que aquest cànon sigui de naturalesa econòmica, establint un pagament anual actualitzat, a valor de l'any 31 d'explotació de la concessió, per import de 13.983,47 euros, aplicable anualment a partir de l'any 31 i abonable per anys anticipats. Aquesta fórmula es presenta com adequada després de la completa amortització de la hipoteca, evitant així un encariment de les quotes per als socis més enllà dels límits màxims fixats per als habitatges de protecció oficial. Aquest cànon serà part de la quota bàsica del dret d'ús, atès que respon a un element essencial com és el sòl.

El vuitanta per cent del import econòmic d'aquest cànon es podrà justificar en inversions de millora en el mateix edifici o dins de la superfície del sol concessionat, la resta haurà de ser transferida a l'ajuntament.

4. Finançament del contractista

Fundació Ginac podrà apel·lar al crèdit en el mercat de capitals, ja sigui exterior com interior, mitjançant l'emissió de tota classe d'obligacions, bons o altres títols semblants admesos en dret i a la incorporació a títols negociables dels seus drets de crèdit de conformitat amb allò disposat als articles 271 i següents de la LCSP.

En qualsevol cas, l'emissió de les obligacions, bons o altres títols esmentats haurà de ser comunicat a l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes abans, per tal de la seva autorització.

Serà necessària l'autorització prèvia de l'Ajuntament en el cas que la Fundació Ginac vulgui hipotecar la concessió i pignorar drets de conformitat amb l'article 273 LCSP.

5. Despeses de preparació de l'estudi de viabilitat

Segons la Llei de Contractes del Sector Públic, en cas que l'estudi de viabilitat culmini amb l'atorgament de la concessió corresponent després de l'acte

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





administratiu pertinent, el seu autor tindrà dret, sempre que no resulti adjudicatari i llevat que l'estudi hagi resultat insuficient segons la seva pròpia finalitat, a la recuperació de les despeses efectuades per a la seva elaboració, incrementades en un 5% com a compensació.

6. Costos de Preparació de l'Estudi de Viabilitat

En l'estudi de viabilitat es va detallar el quadre de costos dels treballs elaborats per ser sotmesos a la consideració de l'Ajuntament de Alcover. Aquests costos inclouen:

- Elaboració i Redacció de l'Estudi de Viabilitat.
- Modelització financera.
- projecte Basic arquitecte Edifici de 16 habitatges de HPO
- Compensació del 5% que contempla l'article 247 de la Llei de Contractació del Sector Públic

L'objectiu d'aquest quadre de costos és garantir la transparència i justificar la necessitat del rescabament de les despeses associades a la preparació de l'estudi de viabilitat, tal com estipula la normativa vigent.

CONCEPTE	DESPESA
Elaboració d' Estudi de Viabilitat Econòmica	6.000,00 €
Modelització financera	2.000,00 €
Projecte Basic arquitecte Edifici de 16 habitatges de HPO	38.000,00 €
Subtotal	46.000,00 €
Compensació 5%	2.300,00 €
Total, Despesa de Presentació de l'Estudi	48.300,00 €

Novena.- Altres tràmits i procediments

L'Ajuntament haurà de sol·licitar amb caràcter previ a la protocol·lització notarial d'aquesta concessió demanial, informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb l'establert en l'art. 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb remissió de l'expedient administratiu complet. L'acord de constitució del dret real restarà condicionat a





l'emissió d'aquell informe i serà vàlid en funció dels termes en què resulti aquell informe sectorial.

Les parts hauran de procedir a protocol·litzar notarialment i a inscriure al Registre de la Propietat la constitució de la concessió demanial de la finca a favor de la Fundació Ginac, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de la concessió demanial del sol situat a Plaça de La Garriga numero 1 d'Alcover. Tots els impostos, honoraris i despeses de l'escriptura pública es liquidaran per les parts d'acord, amb el que, normativa i legalment, s'estableix.

Per altra banda, l'Ajuntament en Ple, en sessió de data 17 de gener de 2025, ja ha declarat que, les obres i les edificacions derivades de l'execució del present projecte, tenen la consideració d'obres d'especial interès i utilitat municipal i social per al municipi i aquest sentit ja està aprovada l'exempció i/o bonificació previstes de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (ICIO) -OOF 4-, així com de la Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme -OOF 16-, les quals s'hauran d'aplicar en l'autoliquidació que s'emeti en el moment de la sol·licitud de la corresponent llicència urbanística d'obres.

Desena.- Extinció de la concessió demanial i causes de resolució

La Fundació, mitjançant el document públic de transmissió, s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats. La Fundació no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració ho autoritzi, d'acord amb allò establert en aquest conveni.

L'extinció de la concessió demanial comporta, llevat de pacte en contra, la reversió de les construccions a l'administració municipal, com a titular de la propietat de les finques gravades, en l'estat d'ocupació que existeixi en aquell moment, sense que aquesta hagi de satisfer cap indemnització al superficiari. L'extinció de la concessió demanial no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret. El dret no s'extingeix si la construcció l'ha fet el titular de la concessió demanial i es perd. En aquest cas, el titular la pot reconstruir o refer.

Si per part de la Fundació s'acredités un incompliment greu de les condicions i/o requisits d'aquest dret real, l'Ajuntament podrà exigir el compliment d'aquella obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos que s'escaiguin.

Onzena. Comissió de seguiment i control

El compliment de les obligacions de la concessionària serà avaluat per una comissió de seguiment i control formada, per dos representants de l'Ajuntament d'Alcover i dos representants de la concessionària adjudicatària.

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025





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

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

La Comissió de seguiment i control exercirà les seves funcions sens perjudici dels drets i obligacions que aquest Conveni la normativa en vigor reconeix a l'Ajuntament d'Alcover.

La comissió de seguiment i control estarà presidida per un representant de l'Ajuntament d'Alcover que tindrà vot diriment.

La Comissió de seguiment i control treballarà de forma continuada durant tota la vigència de la concessió demanial i podrà reunir-se cada vegada que la convoqui un dels seus membres, reunint-se obligatòriament almenys un cop l'any.

Dotzena.- Publicitat Conveni

L'Ajuntament publicarà el present Conveni en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el web del Registre de convenis, que és accessible des del portal de la Transparència de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament, per triplicat el present conveni a la data que consti.

Robert Figueras Roca
Alcalde

Fundació Privada Ginac
Jose Carlos Eiriz Varela

Secretària interventora

CONVENI
Número: 2025-0002 Data: 06/05/2025

