



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

CONVENI MARC DE COL-LABORACIÓ PER AL FOMENT D'UN PARC D'HABITATGES DE TIPUS SOCIAL EN RÈGIM DE LLOGUER AL MUNICIPI DE SITGES

Sitges, 16 de Març de 2005

REUNITS

D'una banda, l'Il·lm. senyor **JORDI BAIJET I VIDAL**, Alcalde-President de l'Ajuntament de SITGES, assistit pel senyor **ISIDRE MARTÍ I SARDÀ** Secretari General d'aquest, en la seva qualitat titular de les funcions de fe pública d'aquesta Corporació d'acord amb allò que disposa l'article 92 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril i del RD 1174/1987 de 18 de setembre.

D'altra banda, el senyor **JOSEP FRANCESC CONRADO I VILLALONGA**, major d'edat, casat, amb domicili professional a Barcelona, Avinguda Diagonal, números 621-629, amb D.N.I. 41.314.723-F i el senyor **JAUME CABRÉ GRAU**, major d'edat, casat, amb domicili professional a Barcelona, Avinguda Diagonal, números 621-629, i amb D.N.I 36.466.048-P.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

ACTUEN

El primer, en nom i representació de l'AJUNTAMENT DE SITGES i expressament facultat per l'acord del ple del dia 7 de març de 2005, d'acord amb les atribucions de representació que li confereix l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, (en endavant, "l'AJUNTAMENT"). La direcció de l'AJUNTAMENT és plaça de la vila s/n de Sitges.

Els segons, per una banda, en nom i representació, i en la seva qualitat de legal representant de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, amb NIF G. 58.89999.8, amb domicili a l'Avinguda Diagonal, 621-629 de la ciutat de Barcelona (08028), (en endavant, "LA CAIXA"), d'acord amb el que disposa el seu nomenament com a Director de l'Obra Social de la "LA CAIXA" en mèrits de l'escriptura de nomenament atorgada a Barcelona davant el Notari Sr. Tomàs Giménez Duart en data 28 de gener de 2005 (núm. de protocol 181.05). Inscrita amb el número 1 en el Registre de Caixes d'Estalvis de la Generalitat de Catalunya i amb el número 2.100 en el Registre Oficial del Banc d'Espanya. Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, en el volum 20.397, foli 1, full B-5614.

I, per altra banda, en nom i representació, i en la seva qualitat d'administrador únic de la societat Foment Immobiliari Assequible, S.A. (Societat Unipersonal) (en endavant, "FOMENT IMMOBILIARI"), d'acord amb el seu nomenament com a administrador únic en mèrits de l'escriptura de modificació parcial d'estatuts, dimissió d'administradors mancomunats i nomenament d'administrador únic atorgada a Barcelona davant el Notari Sr. Enrique Viola Tarragona, en data 28 de juliol de 2004 (núm. de protocol 1790). Constituïda mitjançant l'escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, Sr. Joaquín Viola Tarragona, el 24 de



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

novembre de 2003 (número 994 de protocol), amb la denominació de FOMENT IMMOBILIARI ASSEQUIBLE I, S.A. (Societat Unipersonal), amb domicili social a l'Avinguda Diagonal, 621-629 de la ciutat de Barcelona (08028), N.I.F. A63346290, inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en el volum 36.056, foli 25, full B-278464, inscripció 1^a, havent modificat la seva denominació social per l'actual mitjançant escriptura atorgada pel Notari de Barcelona, el Sr. Enrique Viola Tarragona, el dia 8 de gener de 2004 (número 13 de protocol), inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona en el volum 36.056, foli 31, full B-278464, inscripció 2^a.

Ambdues parts, lliurement i voluntàriament, reconeixent-se mútuament legal capacitat jurídica i d'obrar per subscriure aquest document,

MANIFESTEN

I.- Que correspon als poders públics, d'acord amb un dels principis rectors de la política social i econòmica establerts a l'article 47 de la Constitució espanyola, promoure les condicions necessàries per tal que tothom pugui gaudir d'un habitatge digne i adequat.

II.- Que segons l'establert a l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, els municipis, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, poden promoure tota classe d'activitats i prestar tots aquells serveis públics que contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal, exercint, de



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

conformitat amb la lletra d) de l'apartat segon del mateix article, competències en matèria de promoció i gestió d'habitatges.

III.- Que així mateix, d'acord amb l'article 153.4.b) de la Llei 2/2002, de 14 de març, de l'Urbanisme de Catalunya (en endavant, "Llei 2/2002"), els Municipis que tinguin constituït el seu Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, han de destinar-lo, entre altres finalitats, a fer efectiu el dret dels ciutadans i ciutadanes a accedir a un habitatge digne i adequat.

IV.- Que fent ús d'aquestes competències, l'AJUNTAMENT vol fomentar l'establiment, dins el municipi, d'un parc d'habitatges de lloguer de tipus social, en règim de protecció pública, amb un triple objectiu:

Promoure el règim de tinença de lloguer, per tal d'avançar a la cerca d'un equilibri entre les dos modalitats bàsiques d'ús dels habitatges: la propietat i el lloguer.

Que els segments de població allunyats del mercat de venda puguin accedir a un habitatge digne a la ciutat, en règim de lloguer.

Que es garanteixin les necessitats de mobilitat i integració social d'una part de la ciutadania, que es troba immersa a moviments i canvis demogràfics constants, dins l'àmbit europeu que possibiliti la barreja social en el marc de la vida ciutadana.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

V.- Que en aquest marc, es poden identificar els dos grans segments o categories pels quals es mostra com a necessari fomentar aquest parc d'habitatges dins el municipi, i són els següents:

Joves solters o casats i nous tipus de famílies.

Persones d'edat avançada.

La voluntat d'ambdues parts és d'incloure en l'àmbit d'aquest Conveni aquelles persones integrants dels segments anteriorment esmentats que, per llurs circumstàncies econòmiques, quedin excloses del mercat d'habitatge en propietat, però que, precisament per excedir-ne els requisits econòmics habitualment fixats, tampoc puguin accedir a les promocions de caràcter social.

VI.- Que cal incentivar a les Institucions privades per tal que fomentin l'establiment de parcs d'habitatges de protecció pública, en règim de lloguer, al municipi de Sitges, per cobrir les noves necessitats generades pels canvis socials, respecte a les que les Entitats locals han d'intentar donar resposta, junt amb la resta d'Administracions implicades, en compliment del mandat constitucional.

VII.- Que amb aquesta finalitat, interessa a l'AJUNTAMENT subscriure convenis amb Institucions de reconegut prestigi i solvència en la creació, construcció i gestió de parcs d'habitatges de promoció pública i de tipus social en règim de lloguer.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

VIII.- Que, segons disposa l'article 1 del Decret Legislatiu 1/1994, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de les diferents lleis reguladores de les Caixes d'Estalvi, les Caixes son institucions financeres de caràcter social i naturalesa fundacional, sense afany de lucre, que tenen integrats al seu Grup ens instrumentals amb la finalitat de satisfer les necessitats d'interès general relacionades, entre d'altres, amb l'accés a l'habitatge dels sectors de població més desafavorits, que tenen per objecte social l'adquisició, rehabilitació, i en termes generals, la promoció immobiliària d'habitatges que hagin de ser de protecció oficial, per tal de destinar-les, conforme a la seva voluntat social, a l'arrendament o transmissió als seus arrendataris o a terceres persones, així com l'adjudicació i contractació de tot tipus d'obres, estudis i projectes.

IX.- Que LA CAIXA o per si mateixa o per mitjà de les societats integrades al seu grup (en endavant, "Grup LA CAIXA"), està interessada en contribuir al foment d'un parc de 237 habitatges amb protecció pública en règim de lloguer assequible dins el municipi.

X.- Que les característiques pròpies de l'obra social de LA CAIXA afavoreixen el desenvolupament d'accions concertades d'interès públic amb les Administracions dotades de competència en matèria d'habitatge.

XI.- Que l'AJUNTAMENT té la titularitat de les parcel·les M2-2 i M7-1 ubicades a l'àmbit territorial del Pla Parcial "Plana Est" i d'una parcel·la ubicada al sector de "Pins Bens-Blanca Subur" (en endavant, les "FINQUES").



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

En l'actualitat els paràmetres urbanístiques de les FINQUES són els següents:

Parcel·la M2-2 del Pla Parcial "Plana Est":

Consta de un sostre edificable de 1.437,07m² que permetrà la construcció de 17 habitatges en edifici residencial plurifamiliar i locals comercials en Planta Baixa.

Parcel·la M7-1 del Pla Parcial "Plana Est":

Consta de un sostre edificable de 6.348,97 m² que permetrà la construcció de 96 habitatges en edifici residencial plurifamiliar i locals comercials/habitatge en Planta Baixa.

Parcel·la ubicada a "Pins Bens-Blanca Subur":

Classificació: Sòl urbà

Qualificació: Sistema d'equipaments.

En el sòl urbà les condicions d'intensitat d'edificació seran les mateixes de les zones contigües a on se situa l'equipament. Usos: Tenen la condició d'usos a emplaçar en els sòls per a sistemes d'equipaments públics i privats, els següents:

Administratiu: Administració pública, congressos, exposicions, serveis de seguretat pública.

Docent: Centres on es desenvolupa l'activitat educativa d'acord amb la legislació vigent.

Sòcio-cultural: cases de cultura, biblioteques, centres socials, centres d'esplais.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

Sanitari-assistencial: hospitals, centres d'assistència primària i residències de la tercera edat assistides.

Religiós: temples oberts al culte, centres religiosos.

Esportiu i recreatiu: instal·lacions i edificacions esportives, d'esbarjo i serveis annexos.

Abastament: escorxadors, mercats centrals i altres centres públics de regulació de preus i abastos.

Cementiri.

L'edificació per a equipaments s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents tipus d'equipaments tenint en compte els requeriments de paisatge, l'organització del teixit urbà on se situen, i les condicions medi-ambientals del lloc.

XII.- Que és voluntat de l'AJUNTAMENT destinar les FINQUES a la finalitat especificada a l'article 153.4.b) de la Llei 2/2002 i, concretament, a la construcció del parc d'habitatges amb protecció pública esmentat al Manifesten IX.

XIII.- Per tal de fer possible l'assoliment d'aquesta finalitat, l'AJUNTAMENT es compromet a integrar les FINQUES al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, un cop estigui aquest constituït, i a tramitar diligentment tots els procediments legals necessaris per tal de que les FINQUES adquireixin les condicions jurídiques i urbanístiques necessàries per a la construcció del parc d'habitatges



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

esmentat al Manifest IX i, en especial, assoleixin la condició de solars per a la construcció d'habitatge plurifamiliar, amb un sostre edificable de 1.437,07 m² a la parcel·la M2-2 del Pla Parcial "Plana Est", 6.348,97 m² a la parcel·la M7-1 del Pla Parcial "Plana Est" i 9.557 m² a la parcel·la ubicada a l'àmbit de "Pins Bens-Blanca Subur".

XIV.- Que la voluntat de les parts és d'encetar, mitjançant el present Conveni, una relació estable i duradora, no limitada necessàriament i específica a les finques descrites anteriorment, per tal de possibilitar el desenvolupament d'una política d'habitatge de protecció a llarg termini i d'un abast rellevant en el municipi en bases a les següents:

CLÀUSULES

Primera.- Objecte.

El present Conveni té per objecte contribuir a la millora de la política d'habitatge del municipi, a través del foment de la creació, establiment i gestió d'un parc de 237 habitatges d'iniciativa privada, amb protecció pública i règim de lloguer assequible, dins del terme de Sitges.

Amb aquest objectiu, l'AJUNTAMENT procedirà a la transmissió, en favor de LA CAIXA, de les finques un cop disposin dels requisits legals i urbanístics necessaris.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

Segona.- Compromisos de FOMENT IMMOBILIARI

2.1.- Parc d'habitatges

LA CAIXA es compromet a la construcció, establiment i gestió d'un parc d'habitatges, amb protecció pública i règim de lloguer assequible, integrat per un nombre igual a 237 habitatges, dins l'àmbit del municipi Sitges, sempre i quan l'AJUNTAMENT compleixi amb els compromisos que assumeix en virtut de la clàusula 3.1 següent.

La promoció del parc de 237 habitatges es desenvoluparà en dues fases. La primera fase es portarà a terme en sòl ubicat a l'àmbit territorial del Pla Parcial "Plana Est", amb la construcció, establiment i gestió de 113 habitatges, de manera immediata i dins els terminis que s'estableixin en el document de transmissió en el moment que el sòl disposi de les condicions urbanístiques establertes a la clàusula 3.1 del present conveni. La segona fase, es desenvoluparà en sòl ubicat a l'àmbit de "Pins Bens-Blanca Subur", amb la construcció, establiment i gestió de 124 habitatges, en el moment que LA CAIXA i l'AJUNTAMENT, de comú acord, ho estimin per convenient, i en qualsevol cas, un cop s'hagin tramitat les modificacions urbanístiques requerides.

Als efectes anteriors, ambdues parts convenen que LA CAIXA sol·licitarà llicència d'obres per tal de construir el parc d'habitatges vinculats al règim de protecció descrit en el paràgraf anterior en el termini de sis (6) mesos des de que es formalitzi l'adjudicació del sòl previst en aquest Conveni, sempre que aquest reuneixi les condicions previstes a la clàusula 3.1 del present Conveni. En cas que el sòl a adjudicar no reuneixi les condicions esmentades, la llicència se sol·licitarà en el termini de sis (6) mesos des de que el sòl ostenti les



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

característiques descrites.

L'AJUNTAMENT es compromet a atorgar la llicència d'obres esmentada en el termini legal previst des de que la mateixa se sol·liciti, en el cas que el Projecte Bàsic presentat sigui compatible amb la normativa urbanística aplicable.

2.2.- Termini

El termini dins del qual LA CAIXA, o la societat del Grup encarregada de la construcció dels habitatges, procediria a l'establiment del Parc d'Habitatges per a la primera fase, és de vint-i-quatre (24) mesos des de la concessió de la llicència d'obres oportuna, el qual quedarà fixat en el document mitjançant el qual es formalitzi la transmissió de la propietat de les FINQUES. Per a la segona fase, es preveu un termini en idèntiques condicions al de la primera fase.

2.3.- Destinataris dels habitatges

Els segments de població als quals, amb caràcter principal, es destinaran els habitatges, seran aquells que s'han enunciat al Manifesten V del present Conveni, tenint en compte allò previst al document de principis d'adjudicació que s'adjunta com a Annex 1 al present Conveni.

2.4.- Tipologia de les edificacions i els habitatges

La tipologia, característiques constructives i serveis que hauran de complir les edificacions que en el marc d'aquest Conveni promogui LA CAIXA, bé de manera directa, bé mitjançant els ens integrats al seu Grup, s'adequaran en tot moment a allò previst en la legislació d'habitatges en règim de protecció pública, subjectes a l'obtenció de la corresponent qualificació en els termes que siguin exigibles.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

Les tipologies concretes es definiran per LA CAIXA d'acord amb els paràmetres previstos al planejament urbanístic aplicable.

LA CAIXA es compromet a adjudicar els contractes d'execució d'obres relatius a aquestes edificacions, seguint un sistema d'adjudicació per concurs.

2.5.- Període mínim de manteniment del règim de lloguer

LA CAIXA o, en el seu cas, la societat del Grup LA CAIXA encarregada de l'explotació en règim d'arrendament dels habitatges de protecció pública, haurà de mantenir el règim de lloguer del 85% dels habitatges integrants d'aquesta promoció durant un termini de 10 anys, i el 15% restant durant un termini de 25 anys.

2.6.- Renda màxima

La renda màxima serà la corresponent als préstecs amb un període d'amortització de 25 anys, independentment de la durada del lloguer.

2.7.- Procediment d'adjudicació dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció

Els corresponents plecs de clàusules, bases de la convocatòria i reglament del procediment d'adjudicació dels habitatges sotmesos a protecció pública seran redactats per LA CAIXA sobre la base dels principis generals d'adjudicació que s'adjunten al present document com a Annex 1.

Aquests principis generals d'adjudicació seran susceptibles de ser concretats i modificats per el Reglament del procediment d'adjudicació esmentat, i que serà adjuntat amb el document de transmissió per a cada promoció.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

2.8.- Gestió, administració amb criteris socials i sostenibles

LA CAIXA per si mateixa o per mitjà de qualsevol societat integrada al seu Grup, per tot el termini de durada dels contractes d'arrendament, portarà a terme l'administració i gestió dels habitatges arrendats amb aplicació de criteris de sostenibilitat ambiental, econòmica i social.

2.9.- Contractes d'arrendament

La determinació del contingut particular dels contractes d'arrendament, tant pel que fa referència als seus elements essencials, termini màxim i preu, com la resta d'obligacions i drets que correspongui a l'arrendador i l'arrendatari, s'establirà per LA CAIXA de conformitat als paràmetres fixats a la legislació sobre habitatges de protecció pública.

2.10.- Transmissió dels habitatges

LA CAIXA, un cop finalitzat el període de manteniment del règim de lloguer previst a la clàusula 2.5 anterior, podrà transmetre els habitatges. El preu de venda d'aquests serà el dels habitatges amb protecció oficial de preu concertat, d'acord amb l'article 25.4 b) del Decret 454/2004, de 14 de desembre, aplicable en el moment de produir-se la venda dels habitatges.

Es reconeix a L'AJUNTAMENT un dret d'adquisició preferent sobre el 66% dels habitatges construïts i arrendats en aplicació del present conveni, a exercitar un cop finalitzat el període d'arrendament dels habitatges previst a la clàusula 2.5 d'aquest Conveni. A aquests efectes, no es consideraran les transmissions d'aquests habitatges entre empreses del Grup LA CAIXA, de tal manera que l'AJUNTAMENT podrà exercir el seu dret en relació a la primera transmissió d'aquests habitatges duta a terme a favor d'un tercer aliè a l'esmentat Grup.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

En el supòsit que l'AJUNTAMENT no exerciti el dret d'adquisició preferent, LA CAIXA , o qualsevol de les Societats del Grup LA CAIXA que resulti titular dels habitatges, podrà transmetre lliurement els habitatges.

El preu màxim de venda dels habitatges serà, el que resulti d'aplicació de conformitat amb la present clàusula.

El dret d'adquisició preferent que per la present clàusula es reconeix a l'AJUNTAMENT s'atorga sens perjudici del que disposa l'article 28 del Decret 454/2004, de 14 de desembre, ja esmentat.

2.11.- Inversió dels beneficis

LA CAIXA es compromet a destinar els beneficis derivats de l'explotació del parc d'habitatges objecte del present Conveni a la reinversió per al desenvolupament i compliment del seu objecte social, d'acord amb els termes previstos en els seus Estatuts socials, en el municipi de Sitges.

Tercera.- Compromisos de l'AJUNTAMENT

3.1.- Facilitar sòl

a) En una primera fase, L'AJUNTAMENT es compromet a adjudicar directament a LA CAIXA sostre corresponent a les parcel·les M2-2 i M7-1 ubicades a l'àmbit territorial del Pla Parcial "Plana Est", amb condició urbanística de solar, amb un mínim de 7.786,04, m2, sense càrregues ni gravàmens ni afeccions urbanístiques de cap tipus a excepció de l'afecció registral de l'obligació derivades de la urbanització del sector, en les condicions jurídiques i urbanístiques previstes en el Manifesten XIII, considerades per les parts com a idònies per a l'edificació i gestió del parc de 113 habitatges a que es refereix la Clàusula 2.1 del present Conveni. Les condicions tècniques i el



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

disseny dels habitatges, seran en tot cas establertes per LA CAIXA, o la societat del Grup LA CAIXA encarregada de la construcció dels habitatges.

Les parcel·les tindran la condició urbanística de solar i es trobaran lliures de qualsevol càrrega o gravàmen. A aquests efectes, l'AJUNTAMENT assumirà qualsevol càrrega d'origen previ a la transmissió efectiva dels terrenys que ostentin la finca. Així mateix, l'AJUNTAMENT procedirà, en el termini més breu possible des de la signatura del present Conveni, a tramitar les adaptacions del planejament per tal de què les parcel·les adquireixin les condicions jurídiques i urbanístiques necessàries per a la construcció de 113 habitatges i, en especial, assoleixin la condició de solars per a la construcció d'habitatge plurifamiliar, amb un sostre edificable de 1.437,07 m² a la parcel·la M2-2 i 6.348,97 m² a la parcel·la M7-1.

b) En una segona fase, i en el moment en que LA CAIXA ho estimi convenient i, en conseqüència ho acordin les dues parts, L'AJUNTAMENT es compromet a adjudicar directament a LA CAIXA sostre corresponent a la parcel·la ubicada a l'àmbit territorial del sector de "Pins Bens-Blanca Subur", amb un mínim de 9.557 m², sense càrregues ni gravàmens ni afeccions urbanístiques de cap tipus, un cop adquireixi la condició urbanística de solar i les condicions jurídiques i urbanístiques previstes en el Manifesten XIII, considerades per les parts com a idònies per a l'edificació i gestió del parc de 124 habitatges a que es refereix la Clàusula 2.1 del present Conveni. Les condicions tècniques i el disseny dels habitatges seran en tot cas establertes per LA CAIXA, o la societat del Grup LA CAIXA encarregada de la construcció dels habitatges.

La parcel·la tindrà la condició jurídica de solar i es trobarà lliure de qualsevol càrrega o gravàmen. A aquests efectes, l'AJUNTAMENT assumirà qualsevol càrrega d'origen previ a la transmissió efectiva dels terrenys que ostentin la



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

parcel·la. Així mateix, l'AJUNTAMENT procedirà, en el termini més breu possible des de la signatura del present Conveni, a tramitar les adaptacions del planejament que siguin necessàries per tal de què la parcel·la adquireixi les condicions jurídiques i urbanístiques necessàries per a la construcció de 124 habitatges i, en especial, assoleixi la condició de solar per a la construcció d'habitatge plurifamiliar, amb 9.557 m² de sostre edificable.

c) A efectes de garantir que el sòl objecte de transmissió ostenti la condició de solar, l'AJUNTAMENT assumeix les despeses corresponents a les obres d'urbanització del sector on s'ubiquin els habitatges subjectes a protecció pública construïts en el marc d'aquest Conveni. Es possibilitarà, en el seu cas, per part de l'AJUNTAMENT, l'edificació simultània amb l'execució de les obres d'urbanització,

3.2.- Modificació del planejament

L'AJUNTAMENT, per tal de que les FINQUES adquireixin els paràmetres urbanístics establerts al Manifesten XIII i en el punt 3.1 del present Conveni, es compromet a promoure, a tramitar diligentment i a dur a terme totes les accions que estiguin al seu abast per a que les FINQUES adquireixin els paràmetres urbanístics establerts en la Clàusula 3.1 i el Manifesten XIII.

3.3.- Règim: Adjudicació directa

L'AJUNTAMENT, per virtut d'aquest Conveni, es compromet a alienar les FINQUES de forma directa a favor de LA CAIXA a tenor del que disposa l'article 161 apartat 1 de la Llei 2/2002 i amb compliment dels requisits establerts en les lleis i en aquest Conveni i, en particular, els que s'estableixin a continuació.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

3.4.- Transmissió a títol oneros

L'alienació directa respecte les FINQUES es realitzarà per part de l'AJUNTAMENT a títol oneros i d'acord amb els requeriments exigits per les lleis, mitjançant qualsevol fórmula jurídica admesa en dret.

L'alienació del sòl sobre el qual es projecta la primera fase de promoció dels habitatges en règim de lloguer objecte del present conveni es formalitzarà, mitjançant contracte específic en el moment que els terrenys disposin de les condicions urbanístiques establertes a la clàusula 3.1 del present conveni. Les dates exactes de compliment de les condicions urbanístiques es detallaran en el cronograma facilitat per l'Ajuntament.

Seràn condicions essencials de la transmissió que el sòl objecte de transmissió estigui lliure de càrregues de qualsevol tipus, d'afeccions urbanístiques, d'ocupants i arrendataris, i degudament inscrit al Registre de la Propietat corresponent.

3.5.- Valoració i preu de la transmissió

El preu de la transmissió es calcularà prenent com a base el paràmetre de 435 €/ m2 de sostre.

3.6.-Termini de manteniment del règim de protecció pública

El termini de manteniment del règim de protecció pública dels habitatges construïts en virtut del present Conveni, serà el fixat pel Decret 454/2004, de 14 de desembre, o per la normativa que el substitueixi.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

3.7.- Intervenció d'altres Societats del grup

LA CAIXA podrà executar les obligacions que es deriven d'aquest Conveni per sí mateixa o mitjançant qualsevol de les Societats o ens que estiguin integrats al Grup LA CAIXA, que tinguin un objecte o finalitat social compatible amb les finalitats perseguides pel present Conveni.

Així mateix, ambdues parts convenen que, durant el temps de vigència del present Conveni, LA CAIXA podrà, sense autorització prèvia de l'AJUNTAMENT cedir o transferir els drets i obligacions derivats del present Conveni i, en conseqüència, la titularitat de les FINQUES a altres Societats integrades al Grup LA CAIXA, sempre i quan aquestes ostentin un objecte i finalitat social compatible amb les finalitats perseguides pel present Conveni, i es mantingui la vinculació de les FINQUES al règim d'habitatge de protecció pública en les condicions i terminis previstos al present Conveni.

Quarta.- Durada

El present Conveni entrarà en vigor en la data en la que l'òrgan competent de l'AJUNTAMENT ratifiqui la seva signatura i tindrà una vigència de 2 anys.

No obstant l'anterior, el present Conveni quedarà sense efecte si en un termini màxim de 6 mesos des de la signatura del mateix, l'AJUNTAMENT no ha posat a disposició de LA CAIXA el sòl necessari per a dur a terme les promocions d'habitatge de protecció previstes a la clàusula 2.1 anterior.

Cinquena.- Compromís d'atorgament de documents públics i privats

Les parts compareixents es comprometen a subscriure els documents públics i privats que siguin necessaris per assolir la finalitat d'aquest Conveni.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

Sisena.- Compromís a llarg termini per a la creació d'un parc d'habitatges de protecció

Ambdues parts es comprometen, en virtut del present Conveni, i en la mesura en que existeixin finques disponibles en condicions urbanístiques, econòmiques i jurídiques idònies per a la implantació dels habitatges sotmesos a algun règim de protecció descrits en la clàusula 2.1 del present Conveni, i en tot cas, en condicions similars a les previstes en la clàusula 3.1 d'aquest Conveni, a prosseguir la via encetada mitjançant l'adjudicació de les FINQUES possibilitant l'adjudicació de noves finques en propietat a LA CAIXA per tal que aquesta Societat pugui integrar-les en el seu projecte de constitució d'un parc extens d'habitatges de lloguer sotmesos a algun règim de protecció.

Setena.- Notificacions

A efectes del present Conveni, les parts senyalen com a domicilis per a notificacions els que consten en l'encapçalament d'aquest.

El canvi de domicili a efectes de les notificacions que portin causa d'aquest Conveni, haurà de ser comunicat per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció per part de l'interessat, així com la data, identitat i contingut de la comunicació notificada.

De no comunicar-se el canvi de domicili, les notificacions efectuades a l'últim domicili fefaentment notificat s'entendran vàlides i produiran plens efectes legals.

Vuitena.- Formes d'extinció

Aquest Conveni s'extingirà per assoliment del seu objectiu, per mutu acord de les parts o per l'incompliment de qualsevol de les seves estipulacions, sense



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

perjudici de les responsabilitats a què aquests incompliments donessin lloc d'acord amb el que estableixi en cada cas la legislació que resulti d'aplicació.

Novena.- Eficàcia

L'eficàcia del present conveni queda subjecte a la condició suspensiva del compliment dels requisits legals de complementació de l'expedient i de condició jurídica i física dels terrenys.

Desena.- incompliment i indemnització de perjudicis.

L'AJUNTAMENT respondrà dels danys i perjudicis que pugui causar a la LA CAIXA, o qualsevol de les societats integrades al seu grup, com a conseqüència de l'incompliment de les obligacions establertes en aquest Conveni, sempre i quan l'incompliment estigui causat directament per l'AJUNTAMENT, quedant eximit de tota responsabilitat si qualsevulla de les Clàusules del present Conveni no es compleixen en els termes previstos en el mateix, com a conseqüència de la intervenció o inactivitat de qualsevol altra Administració, la intervenció de la qual resulti legalment necessària per fer efectives les previsions establertes en el present Conveni.

LA CAIXA o qualsevol de les societats integrades al seu grup, respondrà dels danys i perjudicis que pugui causar a l'Ajuntament.

Onzena.- Interpretació i Jurisdicció

Totes les qüestions que puguin sorgir en relació a la interpretació i execució del present Conveni corresponen als òrgans de govern de les parts signatàries. En



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

cas de litigi se sotmetran al coneixement dels òrgans de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa competents de la província de Barcelona.

I, en prova de conformitat, les parts signen el present Conveni, en tots els seus fulls, per quadruplicat exemplar, en el lloc i la data que figuren a l'encapçalament.

Per l'AJUNTAMENT

Per la CAIXA D'ESTALVIS I
PENSIONS DE BARCELONA

Sr. Jordi Baijet i Vidal
Alcalde-President

Sr. Josep Francesc Conrado i Villalonga
Legal representant

Per FOMENT IMMOBILIARI
ASSEQUIBLE, S.A

Sr. Jaume Cabré Grau
Administrador

DAVANT MEU :

Sr. Isidre Martí i Sardà
Secretari General



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

ANNEX NÚM. 1

PRINCIPIS GENERALS D'ADJUDICACIÓ DELS CONTRACTES D'ARRENDAMENT D'HABITATGES

El present document recull els principis generals sobre els quals haurien de regir-se els procediments d'adjudicació de contractes d'arrendament derivats d'aquest Conveni marc, tot això sens perjudici de que, per cada supòsit d'adjudicació en particular, i en tot cas, amb anterioritat a la transmissió del sòl, hagi d'aprovar-se un reglament particular en el que s'estableixin els procediments relatius al sòl objecte de transmissió.

PRIMER.- Criteris generals d'acceptació de sol·licituds.

1.1. Els contractes d'arrendament únicament podran ser adjudicats a favor de persones físiques, de nacionalitat espanyola o de qualsevol dels estats membres de la Unió Europea, així com de qualsevol altra nacionalitat amb permís de residència a l'Estat Espanyol, que no siguin titulars, per ells mateixos o algun dels membres de la unitat familiar, d'un altre habitatge de protecció pública ni d'un altre habitatge lliure o protegit.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

En el moment de la sol·licitud, els sol·licitants hauran de complir els següents requisits:

Ser majors de divuit (18) anys i menors de trenta cinc (35).

Ser majors de seixanta-cinc (65) anys.

No disposar de cap habitatge lliure o protegit.

Tenir un mínim de tres (3) anys d'empadronament al municipi.

1.3. Els ingressos familiars, a efectes de l'adjudicació es calculen d'acord amb la forma establerta a l'article 20 del Decret 157/2002, d'11 de juny, fent-se extensives les referències de la unitat familiar, a efectes d'ingressos, a les persones que no estiguin integrades a cap unitat familiar.

1.4 La renda familiar ponderada acreditable no podrà ser inferior a 2,0 vegades el salari mínim interprofessional vigent ni superior a 4,5 vegades.

SEGON.- Presentació de sol·licituds.

1.1.2.1 Les sol·licituds es firmaran pels sol·licitants i seran formalitzades utilitzant un imprès normalitzat que es facilitarà en qualsevol de les oficines de LA CAIXA i a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà de l'Ajuntament.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

2.2 Es consideraran sol·licitants les persones físiques que computin a efectes d'ingressos segons allò establert en el paràgraf 1.3 de l'apartat anterior.

2.3 Les sol·licituds es presentaran a les oficines de LA CAIXA o a l'Oficina d'Atenció al Ciutadà de l'Ajuntament i hauran d'acompanyar-se amb la següent documentació de tots els sol·licitants:

1.2. Original y fotocòpia del DNI vigent.

1.3. Original y fotocòpia del passaport vigent, en cas de ciutadans de nacionalitat no espanyola.

1.4. Original y fotocòpia del permís de residència vigent, en el seu cas.

1.5. Original y fotocòpia del Llibre de Família, en el seu cas.

1.6. Original y fotocòpia del certificat d'ingressos emès per l'Administració

1.7. Tributària corresponent al període impositiu immediatament anterior (dades fiscals).

1.8. O alternativament: de la declaració de IRPF corresponent al període impositiu immediatament anterior a la sol·licitud i l'última

nòmina/certificat de percepció de pensions /certificat emès per l'INEM.

1.9. Certificat d'empadronament.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

2.4 En el supòsit de que l'Ajuntament disposi de llistes d'interessats anteriors a l'inici del procediment d'inscripció, el mateix Ajuntament comunicarà als sol·licitants integrats a les seves llistes l'obertura del procediment en qüestió.

2.5 Es reservarà el 100% dels habitatges a les sol·licituds d'empadronats al municipi amb una antiguitat mínima de tres (3) anys a comptar des de la firma del present Conveni, responent així a les necessitats generades en el propi municipi. No obstant, quan l'oferta d'habitatges fos superior a les sol·licituds d'empadronats presentades en el termini 2.6 següent, es podrà adjudicar la diferència d'habitatges restants entre l'oferta formulada i les demandes dels ciutadans de Sitges a ciutadans empadronats en altres municipis. Dintre d'aquest darrers tindran preferència els ciutadans que acreditin haver estat empadronats amb anterioritat al municipi de Sitges.

2.6 Per la presentació de sol·licituds, podrà establir-se un termini i, en el seu cas, un número màxim de sol·licituds.

2.7 Igualment es donarà compliment a la normativa vigent en relació a la reserva d'habitatges adaptats a les persones amb disminucions físiques o mobilitat reduïda.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

TERCER.- Preselecció de candidats.

3.1. Transcorregut el termini màxim de presentació de sol·licituds, LA CAIXA o qualsevol de les entitats que formin part del seu grup, portarà a terme la preselecció, amb presència de fedatari públic i d'un representant de l'Ajuntament de [...], dels candidats que puguin resultar adjudicataris.

3.2 La preselecció tindrà lloc, en primer terme, mitjançant la constatació del compliment dels requisits de participació i presentació expressats en els apartats Primer i Segon.

3.3 La llista de sol·licituds admeses, d'acord amb allò establert en el punt 3.2., seran publicades en el portal d'internet de LA CAIXA i en el portal d'internet de l'Ajuntament de Sitges. Addicionalment, es comunicarà per carta a tots els sol·licitants la seva admissió o exclusió en el procés d'adjudicació.

Al respecte, es preveurà un termini raonable per la presentació

d'al·legacions. Totes les al·legacions seran revisades i contestades.

Una cop finalitzat aquest procediment, es confeccionarà, amb presència de fedatari públic, una llista definitiva de sol·licituds admeses. A tots els admesos se'ls hi comunicarà formalment la mecànica d'adjudicació.



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

QUART.- Adjudicació dels contractes

4.1. L'adjudicació dels contractes d'arrendament tindrà lloc mitjançant sorteig que es celebrarà davant de Notari.

Es realitzarà un primer sorteig, entre les sol·licituds preseleccionades i corresponents als empadronats en el municipi, dels habitatges que es deriven de l'aplicació del percentatge de reserva descrit en el punt 2.5.

4.2 Pels contractes corresponents a habitatges que no hagin sigut adjudicats en el primer sorteig, es realitzarà un segon sorteig obert a totes aquelles sol·licituds preseleccionades, tant d'empadronats com de no empadronats, i a les que no se'ls hi hagi adjudicat un contracte d'arrendament en el primer sorteig.

Davant del mateix Notari es seleccionarà d'entre les sol·licituds restants i mitjançant sorteig un percentatge d'aquestes a determinar, que romandran en llista d'espera, per ordre de selecció, pel supòsit que hi hagi sol·licituds adjudicatàries llurs sol·licitants renunciïn a subscriure els contractes d'arrendament. La llista d'espera quedarà en poder del Notari.

4.3. La llista d'adjudicatariis serà publicada en el portal d'internet de LA CAIXA i en el portal d'internet de l'Ajuntament durant un període de temps raonable. LA CAIXA o qualsevulla de les entitats que formin part del seu grup notificarà personalment l'adjudicació dels contractes, mitjançant comunicació



Ajuntament de Sitges
Àrea d'Organització i Serveis Generals
Regidoria de Serveis Generals
Secretaria General

per via notarial, en un termini raonable a comptar des de la data del sorteig, fent-se constar en la pròpia comunicació la data i lloc en què haurà de procedir-se a la firma del contracte. En la mateixa comunicació es sol·licitarà dels adjudicataris i sol·licitants l'acceptació expressa de l'arrendament sol·licitat.

4.4. En el supòsit de produir-se renúncies tant expresses com tàcites, aquestes últimes per falta de compareixença a la firma del contracte d'arrendament, a la data que s'assenyali a l'efecte conforme a allò previst en el punt 4.3., LA CAIXA o qualsevulla de les entitats que formin part del seu grup sol·licitarà del Notari que comuniqui l'adjudicació al sol·licitant que correspongui dels que estiguin en la llista d'espera. En aquesta nova comunicació s'indicarà, així mateix, la data i el lloc en què haurà de procedir-se a la firma del contracte.

CINQUÈ.- Segones adjudicacions

Les segones o posteriors adjudicacions d'habitatges que quedin lliures pels seus arrendataris inicials es duran a terme per LA CAIXA o qualsevol de les entitats que formin part del seu grup mitjançant sorteig, d'acord amb allò establert a l'article 25.5 del Decret 454/2004, de 14 de desembre.