

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT



1. OBJECTE.

Les presents bases regiran el procediment d'adjudicació de **36 habitatges de protecció oficial en venda, de règim preu concertat** al municipi d'Esplugues de Llobregat, promoguts per la promotora NEINOR PENÍNSULA SLU, amb domicili social al paseo de las Castellana, 20 planta 5ª de Madrid (28046 Madrid), amb NIF B-95788634.

Dels 36 habitatges, **1 habitatge** estarà reservat per a persones amb **mobilitat reduïda** amb certificat de discapacitat reconeguda.

Resolució de qualificació provisional d'Habitatges amb Protecció Oficial (HPO) **expedient n° 08-B-0016-23** ha segut notificada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC), el 23 d'octubre de 2023.

2. CARACTERÍSTIQUES DELS HABITATGES I RÈGIM CONTRACTUAL.

La promoció, denominada comercialment "NOBA HOMES II", està ubicada al Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA, consta d'un total de 178 habitatges, dels quals 142 son lliures i els 36 restants son habitatges protegits, i es situa a la prolongació de la rambla del Carme, a 550 metres del Mercat Municipal d'Esplugues de Llobregat.



Els 36 habitatges protegits inclouen els annexos obligatoris (una plaça d'aparcament de 1 vehicle i 1 traster), que aniran vinculats registralment a l'habitatge.

D'acord amb la disposició transitòria setena del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, el preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil, dels habitatges i espais vinculats que es qualifiquen en règim preu concertat serà el següent:

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

RÈGIM PREU CONCERTAT (36 HABITATGES):

Venda Habitatges: 3.001,68 €/m²

Venda Espais vinculats: 1.200,67 €/m²

(Per determinar el preu de venda dels garatges i dels trasters, la superfície màxima computable és de 25 m² pels garatges de cotxes i de 8 m² pels trasters, segons l'article 44 del Decret 75/2014).

La relació d'habitatges amb les característiques i preus son les següents:

Exped	Portal	Planta	Letra	Nº Dormit	Nº Baños	S.U. Interior	S.U. Computable	Nº DE GARAJE	M2 GARAJE	Nº DE TRASTERO	M2 TRASTEROS	PRECIO
'293832	A	1	1	2	2	62,33	67,78	167	23,20	T124	7,62	240.458,00 €
'293833	A	1	2	3	2	74,37	80,67	166	23,20	T101	9,36	279.591,00 €
'293834	A	1	3	3	2	72,80	79,44	155	23,20	T100	6,80	274.473,00 €
'293835	A	1	4	3	2	72,99	79,27	154	23,20	T99	7,49	274.791,00 €
'293836	A	2	1	2	2	62,33	67,78	153	23,20	T98	7,46	240.266,00 €
'293837	A	2	2	3	2	74,37	80,67	152	23,20	T97	7,15	278.570,00 €
'293838	A	2	3	3	2	72,80	79,44	151	23,20	T96	7,46	275.266,00 €
'293839	A	2	4	3	2	72,99	79,27	134	22,64	T95	9,64	274.731,00 €
'293840	A	3	1	2	2	62,33	67,78	133	23,20	T94	7,07	239.798,00 €
'293841	A	3	2	3	2	74,37	80,67	132	23,20	T93	7,07	278.474,00 €
'293842	A	3	3	3	2	72,80	79,44	131	23,20	T92	5,87	273.356,00 €
'293843	A	3	4	3	2	72,99	79,27	130	30,72	T91	8,53	277.565,00 €
'293844	A	4	1	2	2	62,33	67,78	129	30,72	T39	7,65	242.655,00 €
'293845	A	4	2	3	2	74,37	80,67	128	27,10	T38	7,62	281.296,00 €
'293846	A	4	3	3	2	72,80	79,44	127	22,55	T37	7,62	274.677,00 €
'293847	A	4	4	3	2	72,99	79,27	117	42,50	T102	9,08	277.565,00 €
'293848	A	5	1	2	2	62,33	67,78	055	23,20	T36	7,62	240.458,00 €
'293849	A	5	2	3	2	74,37	80,67	054	23,20	T21	7,60	279.111,00 €
'293850	A	5	3	3	2	72,80	79,44	053	23,20	T14	9,36	275.914,00 €
'293851	A	5	4	3	2	72,99	79,27	052	23,20	T13	6,80	273.963,00 €
'293852	A	6	1	2	2	62,33	67,78	040	23,20	T12	7,49	240.302,00 €
'293853	A	6	2	3	2	74,37	80,67	039	23,20	T11	7,46	278.943,00 €
'293854	A	6	3	3	2	72,80	79,44	038	23,20	T10	7,15	274.893,00 €
'293855	A	6	4	3	2	72,99	79,27	037	23,20	T9	7,46	274.755,00 €
'293856	A	7	1	2	2	62,33	67,78	036	25,93	T8	9,27	243.075,00 €
'293857	A	7	2	3	2	74,37	80,67	035	29,79	T7	7,07	280.636,00 €
'293858	A	7	3	3	2	72,80	79,44	016	23,20	T6	7,07	274.797,00 €
'293859	A	7	4	3	2	72,99	79,27	015	23,20	T5	6,35	273.422,00 €
'293860	A	8	1	2	2	62,33	67,78	014	30,72	T4	7,87	242.919,00 €
'293861	A	8	2	3	2	74,37	80,67	013	30,72	T3	7,02	280.576,00 €
'293862	A	8	3	3	2	72,80	79,44	012	27,10	T2	7,04	276.922,00 €
'293863	A	8	4	3	2	72,99	79,27	011	22,55	T1	7,04	273.471,00 €
'293828	A	0	1	2	2	62,33	68,56	170	23,20	T127	7,65	242.835,00 €
'293829	A	0	2	2	2	63,12	69,43	001	23,20	T15	9,08	245.867,00 €
'293830	A	0	3	2	2	60,81	66,89	169	23,20	T126	7,62	237.787,00 €
'293831	A	0	4	3	2	72,99	80,29	168	23,20	T125	7,62	278.006,00 €

RESUM DE LA PROMOCIÓ

HABITATGES

Tipus	Superfície computable tipus (m ²)	Nombre	Superfície computable
VA	67,78	8	542,24
VA'	68,56	1	68,56
VB	66,89	1	66,89
VC-HA	69,43	1	69,43
VD	79,27	8	634,16
VD'	79,44	8	635,52
VD"	80,29	1	80,29
VE	80,67	8	645,36
TOTALS		36	2.742,45

ESPAIS VINCULATS

Tipus		Nombre	Superfície computable total (m ²)
Garatges	Cotxes	interior	36
		exterior	
	Motos	interior	
		exterior	
Trasters		36	275,13

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Adicionalment, la memòria de qualitats i els planells comercials dels habitatges es poden consultar als enllaços següents:

https://neinorhomes.com/eventos/nobahomesvpo/doc/MemoriaCalidades-NobaHomesII_NeinorHomes.pdf?v=1.0

https://neinorhomes.com/eventos/nobahomesvpo/doc/Planos-NobaHomesII_NeinorHomes.pdf?v=1.0

3. REQUISITS PER ACCEDIR ALS HABITATGES.

3.1. Edat i capacitat legal:

Els sol·licitants hauran de ser majors d'edat i tenir plena capacitat legal per contractar.

3.2. Registre de sol·licitants de Catalunya:

Estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'HPO anteriorment a la publicació d'aquest anunci a la pàgina web de l'esmenat Registre www.registresolicitants.cat.

3.3. Propietat:

No ser titulars d'un habitatge protegit.

No ser titulars d'un habitatge lliure, excepte en els casos legals vigents.

3.4. Ingressos anuals de la unitat de convivència:

El límit d'ingressos per accedir a un habitatge protegit varia en funció de:

- la normativa a l'empara de la qual està qualificat l'habitatge,
- el règim de la qualificació (general, especial o preu concertat),
- el nombre de membres que formen la unitat familiar o de convivència
- la zona on està ubicat l'habitatge.

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la base imposable general i de l'estalvi, corresponent a la declaració, o declaracions de l'impost de la renda de les persones físiques presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència relatives a l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat.

En tots els casos, en el supòsit que algun membre de la unitat familiar o de convivència estigui afectat per alguna discapacitat, en les condicions que estableix la normativa de l'impost sobre la renda de les persones físiques, s'aplicarà el tram següent de la composició familiar.

El càlcul dels ingressos està fet amb els imports de l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples (IPREM) i l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC) vigents a 20 de febrer de 2024.

Ingressos màxims:

Habitatges qualificats a l'empara del Decret 75/2024, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, per a unitats de convivència amb ingressos familiars ponderats que no superin 6,5 vegades l'IRSC vigent:

RÈGIM	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
Preu Concertat- ZONA A	78.605,19	81.036,28	84.521,71	87.339,10

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

3.5. Residència habitual:

Destinar l'habitatge a residència habitual i permanent.

3.6. Empadronament a Esplugues de Llobregat.

Tindran prioritat al procediment d'adjudicació d'HPO els sol·licitants empadronats al municipi d'Esplugues de Llobregat. El criteri d'empadronament s'entén que el compleixen els sol·licitants amb residència acreditada a Esplugues de Llobregat, amb una antiguitat mínima, contínua o discontinua, de **CINC (5) anys**. En el supòsit d'unitats de convivència, serà suficient que el requisit el compleixi un dels membres de l'esmentada unitat. La residència i antiguitat requerides hauran de ser anteriors a la data de presentació de les sol·licituds, de manera que en aquest data s'hagin complert l'antiguitat mínima de 5 anys.

3.7. Habitatge adaptat.

Podran optar a l'únic habitatge adaptat les sol·licituds en les que almenys un dels membres de la unitat de convivència tingui la condició de persona amb mobilitat reduïda amb el reconeixement del grau de la discapacitat certificada pel l'Institut Català d'Assistència i Serveis Socials (ICASS).

4. MARC NORMATIU.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei -d'urbanisme de Catalunya
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret 106/2009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants de d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial (DOGC núm. 5419, de 13/07/2009, p.55879).
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.
- Ordre MAH 489/2009, de 18 de novembre, on es fixa la data d'inici del Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya, i es detallen els registres municipals existents en aquesta matèria.
- Llei 9/2011, del 29 de desembre, de promoció de l'activitat econòmica.

5. PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ.

5.1. Inici:

El termini de presentació de sol·licituds serà d' **UN MES**, que s'iniciarà a les 00:00 hores de l'endemà a la data de la publicació de l'anunci d'aquestes bases en la web del Registre de Sol·licitants d'HPO de l'AHC (www.registresolicitants.cat), fins a les 23:59 hores de l'últim dia del termini.

Les bases del present procediment es podran consultar a la pàgina web de l'esmenat Registre.

Les comunicacions electròniques que es realitzen amb els sol·licitants durant la fase d'inscripció, seran certificades mitjançant empresa legalment autoritzada, garantint en tot moment la transparència del procés, quedant acreditades la data i hora de l'emissió i recepció de les comunicacions, la integritat del seu contingut, i el remitent i destinatari de les mateixes.

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

5.2. Inscripció:

Per participar en el procés d'adjudicació dels habitatges oferts, i una vegada iniciat el termini d'admissió de sol·licituds, els interessats hauran d'accedir a l'enllaç <https://neinorhomes.com/eventos/nobahomesvpo/> i formalitzar la seva sol·licitud d'inscripció, emplenant tots els camps requerits.

A la sol·licitud es detallaran les dades personals del/s titular/s (persones que formalitzaran el contracte i l'escriptura de compra-venda) així com les de totes les persones que vagin a residir en l'habitatge. La sol·licitud serà única pel sol·licitant i la seva unitat de convivència, quedant invalidada totes les sol·licituds a les que una mateixa persona aparegui com a titular o convivent, excepte la primera presentada.

Un cop realitzada la inscripció, els interessats rebran automàticament per correu electrònic la confirmació del registre detallant un **número de registre** (referència per a tot el procés), amb la data i hora de la presentació de la sol·licitud, l'estat de la sol·licitud, així com si s'ha sol·licitat un habitatge adaptat.

La confirmació de la inscripció es rebrà al correu electrònic que hagi indicat el sol·licitant com a canal de contacte a efectes de notificacions. Tota comunicació formal amb el sol·licitant per a totes les fases del procés es realitzaran per aquesta via. S'entén practicada correctament la notificació emesa a la direcció de correu electrònic indicada a la sol·licitud, amb independència del resultat que obtingui.

5.3. Llista de sol·licitants:

La relació de les persones o unitats de convivència que participaran en el procés d'adjudicació estarà integrada per totes les sol·licituds que compleixin els requisits de la convocatòria segons les dades facilitades per les persones sol·licitants, i que s'ordenaran **per data d'inscripció** (de més antiga a més recent), sense perjudici de la prioritat que vingui designada pel **criteri d'empadronament** al municipi d'Esplugues de Llobregat, així com els **sol·licitants amb discapacitat** que puguin optar a l'únic habitatge adaptat.

Finalitzat el termini de presentació de les sol·licituds, en el termini màxim de vint (20) dies hàbils següents, es publicarà la llista amb els números de registre assignats a les sol·licituds, amb el número d'ordre d'adjudicació a la pàgina web de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

6. ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES.

6.1. Condicions d'adjudicació:

En el termini aproximat de quinze (15) dies des de la publicació de la llista, s'iniciarà la fase d'adjudicació d'habitatges convocant als sol·licitants per a l'entrevista personalitzada segons l'ordre de les sol·licituds anteriorment descrit.

Els integrants de la llista de persones seleccionades no seran, per aquest simple fet, adjudicataris dels habitatges, ni hi tindran cap dret, fins que no acreditin que compleixin els requisits establerts per a la inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO i per prendre part en aquest procés de selecció i, si és el cas, ser adjudicataris de l'habitatge.

A tal efecte, la Promotora requerirà la presentació de la **documentació necessària**:

- Fotocòpia del DNI, o permís de residència del sol·licitant i de la(es) persona(es) amb la(es) qual(s) conviurà en l'habitatge sol·licitat.

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

- Inscripció al Registre de Sol·licitants d'HPO.
- En cas de realitzar la declaració de l'Impost de la Renda de les Persones Físiques (IRPF) caldrà presentar la corresponent a l'exercici anterior, de tots els membres que figurin en la sol·licitud, on aparegui el comprovant de presentació física o telemàtica de la Delegació d'Hisenda o bé de l'entitat bancària corresponent.
- En cas de NO haver realitzat la declaració de l'IRPF es presentarà: certificat d'altres i baixes de la Seguretat Social (informe de vida laboral) i certificat d'imputacions de l'exercici anterior emès per Hisenda.
- En el cas de persones pensionistes, certificat acreditatiu de pensions de l'any en curs o certificat negatiu, si és el cas.
- Certificat negatiu de béns immobles dels sol·licitants emès per la Gerència Territorial del Cadastre o de forma telemàtica al següent enllaç <https://www.sedecatastro.gob.es/Accesos/SECAccDNI.aspx?Dest=1>
- Certificat històric d'empadronament al municipi d'Esplugues de Llobregat: <https://www.esplugues.cat/es/>
- En cas de optar a un habitatge per part de persones mobilitat reduïda aportar certificat de discapacitat de l'ICASS.

En tots els processos és procedirà a l'**exclusió** dels sol·licitants del procés d'adjudicació en els següents suposats:

- Que el sol·licitant seleccionat no comparegui el dia i en l'hora assenyalada per a la celebració de l'entrevista personal, o que, una vegada celebrada aquesta i bloquejat el seu habitatge, no atengui en el termini màxim de quinze (15) dies naturals el requeriment efectuat en el seu cas per la Promotora per a l'aportació de documentació pendent.
- Que el sol·licitant seleccionat no comparegui el dia i en l'hora assenyalada per a la signatura del contracte de compravenda i pagament del 10% del preu més l'IVA corresponent.
- Que de la documentació aportada és verifiqui que el sol·licitant no reuneix els requisits exigits tant per la normativa vigent com per les presents bases, per a resultar adjudicatari d'habitatge protegit.
- Que el sol·licitant renunciï expressament a l'adjudicació de l'habitatge.

Acreditada la renúncia i/o exclusió d'un sol·licitant, és procedirà a notificar l'assignació provisional al següent participant per ordre de la llista.

Totes les comunicacions als sol·licitants es realitzaran per qualsevol mitjà que permeti tenir constància de la recepció per la persona destinatària.

6.2. Pagament:

El preu atribuït a cadascuna dels habitatges i els seus annexos corresponents es pagarà de la següent forma:

- El 10% (més l'IVA corresponent) en el moment de signatura del contracte privat.

BASES D'ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES EN VENDA AMB PROTECCIÓ OFICIAL DE RÈGIM PREU CONCERTAT AL Polígon FR-18 DE L'ARE MONTESA DEL MUNICIPI D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

- El 10% (més l'IVA corresponent), en pagaments trimestrals naturals des de la signatura del contracte privat durant el període d'execució d'obra.
- El 80% restant (més l'IVA corresponent) a l'atorgament de l'escriptura de compravenda.

En cas que no s'elevi a públic l'escriptura de compravenda, per voluntat o per causa no imputable al sol·licitant, o bé per desestimació del visat de contracte per part de l'Administració, és procedirà immediatament a la resolució del contracte de compravenda, prèvia notificació al sol·licitant exclòs i devolució de la totalitat dels quantitats lliurades per aquest.

6.3 Informació de l'existència o no de préstec protegit:

Actualment, la Promoció no compta amb préstec protegit per part de la Promotora.

6.4 Tipus de transmissió de l'habitatge:

La transmissió de la propietat de l'habitatge és realitzarà mitjançant l'elevació a públic de la corresponent escriptura de compravenda.