

CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS I L'ENTITAT COOPERATIVA LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL , PER A LA TRANSMISSIÓ DE SÒL (CARRER GLÒRIA LASO) DESTINAT A HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Vilafranca del Penedès, 13 de setembre de 2019

REUNITS:

D'una part, Pere Regull i Riba, alcalde de l'AJUNTAMENT DE VILAFRANCA DEL PENEDÈS (d'ara endavant, l'AJUNTAMENT), que actua com a legal representant i en nom i representació de l'esmentada entitat local. Es troba expressament facultat per aquest acte per acord de la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de data 9 de setembre de 2019.

I, d'una altra part, Pedro Parra Calderón i Manel Fraixedas Cors, amb els DNI núms. _____ respectivament, en qualitat de president i tresorer respectivament del consell rector, i en nom i representació com apoderats mancomunats, de la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL (d'ara endavant, LLAR UNIÓ), amb el CIF _____ i domiciliada

Les parts, en les seves respectives representacions, i reconeixent-se recíprocament capacitat plena per a obligar-se, lliurement

EXPOSEN:

I. Les parts van ser cosignants d'un conveni, de data 11 de juliol de 2011, pel qual i entre altres determinacions:

a) S'acordà procedir a la dissolució i extinció de la UTE formada per la llavors existent Societat Municipal d'Habitatge de Vilafranca del Penedès, SLU i Llar Unió Catalònia, SCCL, per tal de promoure un edifici plurifamiliar d'habitatges protegits al sector de sòl la Girada II de Vilafranca del Penedès.

b) L'AJUNTAMENT va reconèixer un deute de **794.664,88 euros** (que inicialment corresponia a la Societat Municipal d'Habitatge d'ell dependent) front ARALIA SERVEIS INTERGRALS PER LA CONSTRUCCIÓ, SA, amb CIF [redacted] i aquesta última el va cedir a LLAR UNIO CATALÓNIA, SCCL. Es va pactar que l'AJUNTAMENT no abonaria aquest deute en diners, sinó en terrenys destinats a habitatge amb protecció oficial. En aquell moment es preveia que els terrenys podrien pertànyer al sector de sòl urbanitzable, d'ús majoritàriament residencial, la Pelegrina. Ha transcorregut el termini inicialment previst de sis anys i mig per al lliurament dels terrenys, sense que sigui possible però transmetre terrenys de l'esmentat sector de la Pelegrina, ja que aquest sector encara no s'ha reparcel·lat ni urbanitzat.

c) Es va pactar, concretament, que:

"L'AJUNTAMENT cedirà els terrenys necessaris per a poder materialitzar, en la modalitat d'habitatge plurifamiliar, una promoció destinada majoritàriament a habitatges amb protecció oficial, en els quals segons el planejament urbanístic s'hi puguin aixecar 4.134 m2 de sostre edificable. Si finalment hi haguessin diferències quant al sostre edificable, s'aplicarien les compensacions dineràries corresponents".

En el conveni d'11 de juliol de 2011 es preveia (pacte 5è f) que la venda dels terrenys la faria l'AJUNTAMENT directament a LLAR UNIÓ, tal com en aquell moment permetia l'article 168 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2010).

També el conveni estableix que si no es pot lliurar a LLAR UNIÓ el sòl pactat (al sector de la Pelegrina o en una altra zona), la part creditora pot optar per exigir el pagament en diners del valor del sostre residencial per habitatge protegit, amb aplicació dels coeficients d'actualització dels mòduls de venda de l'habitatge protegit aplicables a la zona (aquests mòduls no han patit variació, però, des de 2011 fins ara).

II. L'AJUNTAMENT és propietari d'una finca urbana i urbanitzada que és la finca resultant núm. 3, identificada com a parcel·la "B" en el plànol, del projecte de reparcel·lació del PAU 5a denominat carrer Manuel Barba i Roca de Vilafranca (aprovat per l'alcalde el 26 de març de 2012), de figura irregular (trapezoïdal) i superfície 1.385,22 m2, amb un aprofitament total de 6.000 m2 de sostre per a l'ús residencial protegit, i un nombre màxim de 67 habitatges. Es troba situada la finca al carrer Glòria Laso núm. 2-8 de Vilafranca, i inscrita en el registre de la propietat de Vilafranca del Penedès

li correspon la referència cadastral

L'AJUNTAMENT va adquirir la finca per cessió obligatòria i gratuïta en el marc del projecte de reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística 5a (Manuel Barba i Roca) del POUM de Vilafranca, i aquesta finca forma part materialment del patrimoni públic municipal de sòl i d'habitatge.

III. L'AJUNTAMENT està disposat a transmetre a LLAR UNIÓ una part de la finca descrita en l'expositiu II anterior.

Efectivament:

a) La finca se segregará i una part (denominada finca B1) se cedirà gratuïtament com a finca independent a l'INCASÒL (Generalitat de Catalunya) per a fer una promoció d'habitatge protegit de lloguer (previsió de 36 habitatges). En concret, la part de la finca a segregar i cedir a l'INCASÒL és de 772,85 m², amb un sostre edificable de 3.223,80 m².

b) L'altra finca derivada de l'operació de segregació o parcel·lació (denominada finca B2) es transmetrà a LLAR UNIÓ, i tindrà una superfície de 612,37 m², amb un sostre residencial d'HPO màxim de 2.776,00 m² (31 habitatges com a màxim), alçada edificatòria màxima de planta baixa més cinc plantes i fondària màxima de 16 metres. Aplicant el valor de repercussió ja establert i pactat en el seu dia de 192,23 euros/m²st, el valor de la finca és de 533.630,48 euros.

Quant a la finca B2 que se cedirà a LLAR UNIÓ (612,37 m²), la transmissió es correspondrà amb una part del deute assumit per l'Ajuntament de Vilafranca del Penedès en el conveni de data 11 de juliol de 2011 esmentat anteriorment. Tanmateix, segons el conveni de 2011 el deute es compensaria amb solar per edificar 4.134 m² de sostre; com sigui que la finca que es trametrà té un sostre edificable de 2.776,00 m², resten per compensar 1.358,00 m² de sostre, amb un valor valorat i pactat de 261.034,40 euros.

S'adjunta com a annex del present acord plànol inicial de la finca i resultant de la segregació o parcel·lació que es practicarà sobre la mateixa.

IV. L'alienació es realitzarà mitjançant adjudicació directa de conformitat amb el següent:

L'article 209 del TRLMRLC estableix que l'alineació de béns patrimonials es pot realitzar per concurs, subhasta o adjudicació directa i que el procediment ordinari és el concurs. També afegeix que es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereix les

particularitats del bé, les necessitats a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.

L'article 215 del TRLMRLC estableix que les disposicions sobre alineació de béns patrimonials s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 165 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova la Llei d'urbanisme de Catalunya, en la seva redacció vigent, assenyala que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats, això és entre altres, la de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament la Llei d'urbanisme.

L'article 166 de la Llei d'urbanisme indica que les administracions públiques que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden alienar amb caràcter oneros els béns que en són integrants mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

La legislació aplicable en matèria d'habitatge a Catalunya és la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que sobre dita qüestió, en el seu article 17.7 esmenta que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2. a i b de la mateixa llei poden ésser receptors d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

L'esmentat article 51.2.a estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges.

LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL es una cooperativa d'habitatge l'objecte social de la qual, entre d'altres finalitats, consisteix en la promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial per a ser adjudicats a beneficiaris amb ingressos més baixos o altres col·lectius similars o per a satisfer necessitats socials no ateses o ateses insuficientment pel mercat.

En conseqüència dita cooperativa és susceptible d'alienació directa al seu favor de solars integrants del patrimoni públic de sòl i

d'habitatge, sense necessitat de participar en un concurs o procediment contractual i concurrencial previ.

A més a més, cal tenir en compte les condicions concurrents en aquest cas, amb un conveni escrit i previ entre les parts de 2011 que reconeix l'existència d'un deute i el seu pagament amb sòl urbà consolidat per a construir-hi justament habitatge amb protecció oficial.

V. Les parts estan d'acord en iniciar els tràmits per a la possible adquisició del solar per a promoure-hi una edificació destinada a habitatges amb protecció oficial, per la qual cosa de comú acord s'estableixen els següents

PACTES

1r. L'AJUNTAMENT transmetrà, prèvia segregació o parcel·lació, mitjançant el procediment d'alienació directa establert a l'article 165 i següents de la Llei d'Urbanisme, a LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL que l'adquirirà, la finca descrita en l'expositiu III b) d'aquest conveni, de superfície 612,37 m², amb un sostre residencial d'HPO màxim de 2.776,00 m², 31 habitatges com a màxim, alçada edificatòria màxima de planta baixa més cinc plantes i fondària màxima de 16 metres. Aplicant el valor de repercussió ja establert i pactat en el seu dia de 192,23 euros/m²st, el valor de la finca és de 533.630,48 euros.

2n. El valor i preu de la finca serà de 533.630,48 euros.

Quant al pagament del preu, a favor de LLAR UNIÓ, s'estableix:

El preu es corresponen amb part del deute reconegut per l'AJUNTAMENT davant LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, en el conveni de data 11 de juliol de 2011. Un cop formalitzada la transmissió, el deute esmentat queda cancel·lat parcialment, restant però encara un deute a càrrec de l'Ajuntament de 261.034,40 euros.

Les despeses notarials, registrals i fiscals (excepte l'IVA) inherents a la transmissió seran de compte i càrrec de L'AJUNTAMENT, qui tanmateix repercutirà a LLAR UNIÓ l'IVA al tipus general vigent (en aquest moment, 21%), sobre el valor de 533.630,48 euros. L'IVA

s'haurà de satisfer en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública de transmissió.

3r. Quant a la part del deute contret no compensat amb el solar transmès, d'import 261.034,40 euros, serà satisfet per l'AJUNTAMENT a LLAR UNIÓ, amb diners, en el mateix moment d'atorgar-se l'escriptura pública de transmissió del solar.

4t. L'escriptura de compravenda tindrà lloc tan aviat com sigui possible, una vegada tramitada la segregació i inscripció registral de la finca a que s'ha fet referència i el corresponent procediment administratiu a l'efecte, en virtut del qual es demanarà el preceptiu informe de la Generalitat i s'adoptarà l'acord adient per part del Ple o òrgan municipal competent.

S'estableix en tot cas un termini màxim per a formalitzar la compravenda de 12 mesos a comptar des d'aquesta data. Si transcorregut aquest termini la transmissió no s'hagués pogut formalitzar, qualsevol de les parts podrà donar per rescindit aquest conveni.

En aquest supòsit l'Ajuntament haurà d'abonar a la cooperativa el deute total actual contret de 794.664,88 euros més els seus interessos segons el tipus de l'interès legal del diner en el termini màxim d'un mes des de la data màxima indicada per a formalitzar l'escriptura de compravenda, sense que es generin altres drets indemnitzatoris entre las parts.

5è. S'estableix expressament que:

- a) La finca es transmetrà com a finca registral independent, amb la condició de solar, lliure de tot tipus de càrregues, gravàmens i ocupants, -incloses despeses d'urbanització- i contingències, especialment, per raó de restes arqueològiques o en matèria de contaminació
- b) La finca s'ha de destinar a la promoció i construcció d'habitatges de protecció oficial, de règim general, que la cooperativa podrà destinar lliurement a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió admeses per la normativa aplicable.
- c) L'adjudicació dels habitatges es realitzarà per la cooperativa, entre els seus socis inscrits en el Registre de sol·licitants d'habitatge protegit de conformitat amb el que preveu l'article 102 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

- d) Tindran preferència d'adjudicació les persones amb residència legal i efectiva a Vilafranca del Penedès, empadronades almenys durant els darrers 3 anys.

Totes les persones interessades en l'adjudicació d'un dels habitatges, prèvia acreditació del requisit expressat, es podran inscriure en la base de dades designada per la cooperativa, als efectes de participar en el sorteig que aquesta celebrarà, davant Notari, per determinar els preadjudicatariis dels habitatges i l'ordre per escollir habitatge entre ells.

Del citat sorteig resultarà un nombre de preadjudicatariis igual al d'habitatges a adjudicar i la resta obtindran un número de reserva.

Paral·lelament es realitzarà un segon sorteig amb totes les persones interessades en adquirir un dels habitatges que no reuneixin el requisit d'empadronament indicat, les quals únicament podran accedir als habitatges quan s'hagi exhaurit la llista resultant del primer sorteig de residents.

Un cop exhaurides les llistes de preadjudicatariis i reserves resultants del sortejos, la cooperativa restarà facultada per adjudicar lliurement els habitatges a qualsevol persona interessada en la seva adquisició que compleixi els requisits d'accés a un habitatge de protecció oficial de la seva tipologia previstos en la legislació vigent.

- e) La promoció d'acord amb el planejament urbanístic constarà d'un màxim de 31 habitatges. Es prioritzarà la tipologia d'habitatges de 3-4 dormitoris i superfícies no inferiors a 80-90m² de superfície útil.

Les parts donen el seu consentiment a tot el contingut d'aquest document, i el signen com a prova de conformitat per duplicat en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament.



Pere Regull i Riba
Alcalde de l'AJUNTAMENT

Pedro Parra Manel Fraixedas
LLAR UNIÓ

