



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

CONVENI PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE, EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA UZ-6 DEL SECTOR MERCAT-PARC CENTRAL, DE SANT PERE DE RIBES

REUNITS

Per una banda, la senyora Abigail Garrido Tinta, alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, assistida en aquest acte pel Secretari general accidental, senyor Santiago Blanco Serrano, actuant en nom i representació de l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, 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, la senyora Clara Muñoz Cirici, amb D.N.I. 46.353.008-G, actuant com a Patrona apoderada de la Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat, inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2077, amb domicili al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-63678908. Intervé en qualitat d'apoderada, en virtut d'escriptura pública autoritzada pel Notari de Sabadell, el Sr. Javier Micó Giner, en data 18 de març de 2021, número 4.430 del seu protocol.”

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, amb DNI 39.014.874-C, actuant com a President de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, domiciliada al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-64084882. Actua en el seu càrrec de President del Patronat, càrrec pel que va ser nomenat amb caràcter vitalici en la pròpia escriptura de constitució amb la seva anterior denominació de “Fundació Privada Salas Habitatge Social”, atorgada pel Notari de Barcelona, el Sr. Carlos Cabadés O'Callaghan en data 19 de gener de 2006 amb el número 201 del seu protocol, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225, juntament amb l'escriptura atorgada pel mateix Notari el dia 6 de juliol de 2006 amb el número 2657 de protocol, en la que es va formalitzar el canvi de nom de la Fundació per l'actual, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya mitjançant Resolució del Conseller de Justícia d'11 de juliol de 2006.

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

EXPOSEN

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



I.- Que, l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes, té com a un dels seus principals objectius dins del Pla d'Actuació Municipal 2019-2023, facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes de Sant Pere de Ribes, promovent la construcció d'habitatge assequible a la zona del Mercat Parc Central (SUPP-9), on disposa de solars aptes per a l'edificació d'aquells habitatges.

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, en aquell sentit, el Ple de la Corporació, en sessió de data 16 de juny de 2020, va acordar incoar el procediment de constitució d'un dret real de superfície, mitjançant adjudicació directa, sobre les finques situades a la Ronda Masia Nova números 50-56 (parcel.la Uz 6) i números 58-64 (parcel.la Uz 7), del sector del Pla Parcial SUPP-9, Mercat - Parc Central, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació de dos edificis, de 43 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació, cadascú (fent un total de 86 habitatges, més els corresponents aparcaments). Que, així mateix, es va acordar donar publicitat a aquells acords mitjançant publicació d'edictes a l'e- tauler i al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona (BOPB), 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.

III.- Que, en el marc d'aquell procediment s'han mantingut converses amb diferents Fundacions cospant, per una banda, que existeixen molt poques que es dediquin a fer promocions d'habitatges i, per altra que, la situació econòmica actual, així com la situació de les fundacions, les quals tenen recursos limitats, tenint present les inversions compromeses, no poden assumir noves promocions, amb aportació de recursos propis. No obstant, havent contactat amb la Coordinadora de Fundacions d'habitatge social (COHABITAC), la qual ha estudiat el projecte presentat, entre les 11 Fundacions que en formen part, finalment ha mostrat interès la "Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat" (en endavant Fundació Salas), promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en aquell dret de superfície per a la promoció d'un edifici de 43 habitatges a la parcel.la situada a la Ronda Masia Nova números 50-56 (parcel.la Uz 6), del sector del Pla Parcial SUPP-9, Mercat - Parc Central, d'aquest terme municipal, amb els seus corresponents trasters i aparcaments.

IV.- Que, la Fundació Salas, és una entitat de caràcter social desproveïda d'ànim lucratiu, 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, consta homologada, com a promotor social d'habitatge i inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya.

V.- Que, per acord del Ple de la Corporació en sessió de data 15 de desembre de 2020, es va aprovar provisionalment la constitució, mitjançant adjudicació directa i gratuïta, a

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



favor de la Fundació Salas, d'un dret real de superfície sobre la finca Ronda Masia Nova 50-56 (parcel.la Uz-6), del sector del Pla Parcial SUPP-9, Mercat - Parc Central, d'aquest terme municipal, per a la promoció, construcció i explotació d'un edifici, de 43 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, més els trasters i aparcaments que siguin necessaris, segons normativa d'aplicació; per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa. Així mateix, en aquell acord es va establir que, aquella Fundació, podria cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació dels habitatges), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, entitat que haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació Salas i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions.

Que, en aquest sentit, les parts convenen les condicions i requisits d'aquell dret de superfície, sens perjudici de la seva posterior matització i/o modulació, si s'escau, abans de la seva protocol·lització en escriptura pública, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera.- Objecte

L'Ajuntament constitueix un dret real de superfície sobre el solar situat a la finca Ronda Masia Nova 50-56 (parcel.la Uz-6), del sector del Pla Parcial SUPP-9, Mercat - Parc Central, d'aquest terme municipal, a favor de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat la qual promourà la construcció de 43 habitatges de protecció oficial, amb 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 Ronda Masia Nova 50-56 (Uz-6), sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

DADES REGISTRALS: Finca núm. 25007, foli 206, llibre 487 de Ribes, Volum 1892, inscripció 1^a.

URBANA: parcel.la núm. 6, sector SUPP-9, Mercat-Parc Central.

SUPERFÍCIE del terreny: 1.704,70m².

EDIFICABILITAT total: 4.251,45m².

DENSITAT màxima: 43 habitatges, amb qualificació d'habitatges protegits.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial.

TITULARITAT: Ajuntament de Sant Pere de Ribes, en quant a la Totalitat del Ple Domini.

Adquirida per cessió obligatòria per reparcel·lació mitjançant certificat administratiu, atorgat a Sant Pere de Ribes, en data 12 d'abril de 2006 per l'Ajuntament de Sant Pere de Ribes.

CÀRREGUES: Afecta a la revisió de l'impost que indica la nota al marge de la inscripció /anotació 1^a.

Té un SALDO en la compte de liquidació provisional de 74.727,68€, i una QUOTA de participació en les càrregues de 0,6348 per cent.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes

Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat

www.santperederibes.cat



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

REFERÈNCIA CADASTRAL: 5754109 CF9655S-0001/FQ.
VALOR SÒL I CADASTRAL: 162.156,03 €.
INVENTARI DE PATRIMONI: núm. del Bé 38-78.

La Fundació Salas cedeix en aquest acte els drets i obligacions derivats de l'explotació d'aquells habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada l'esmentada promoció.

Segona.- Condicions edificatòries i de protecció oficial dels habitatges

Les condicions de l'edificació seran les determinades en la normativa i el planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència municipal i, de conformitat amb els criteris i/o interpretacions dels tècnics municipals.

La Fundació Salas (en endavant la Fundació) s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial.

La Fundació s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria A, i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives.

La Fundació presentarà davant l'Ajuntament l'avantprojecte/projecte redactat pels tècnics designats per ella mateixa, el qual serà valorat per l'Ajuntament i, en el seu cas, un cop consensuat el mateix, la Fundació executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència.

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

La Fundació iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres, sempre que s'hagi atorgat prèviament la corresponent subvenció del Plan de Vivienda i es disposi de finançament.

La Fundació s'obliga a informar a l'Ajuntament d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges.

La Fundació s'obligarà, mitjançant escriptura de constitució del dret real, a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial.

La designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants de Sant Pere de Ribes i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



De conformitat amb la normativa d'aplicació, els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronats al municipi. En el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge empadronats al municipi la Fundació podrà seleccionar arrendataris d'altres municipis.

Per part de la Fundació es procedirà a presentar, en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran als criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici. L'Ajuntament participarà, conjuntament amb la Fundació, en la redacció dels requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges.

Així mateix, s'estableix la possibilitat de que, abans de la redacció de les Bases d'adjudicació dels mateixos, l'Ajuntament acordi assumir la gestió i/o lloguer del 10% dels habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los a persones o famílies amb risc d'exclusió. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament, així com les despeses de comunitat pertinents.

Tercera.- Càrregues i gravàmens

El solar sobre el que es constitueix el dret de superfície forma part del Pla Parcial del Mercat – Parc Central (SUPP-9), on hi ha l'obligació legal del propietari a assumir, tant les despeses d'urbanització com les despeses de manteniment. Les parts pacten que la Fundació rep el solar, lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal. En conseqüència, l'Ajuntament assumirà íntegrament totes les despeses ordinàries i extraordinàries que siguin girades, tant per la Junta de compensació del sector, com per la Junta de conservació, per les despeses que siguin imputables a la parcel·la Uz-6, abonant-les directament a les esmentades Juntes en els terminis legals previstos a l'efecte.

Per altra banda, la Fundació podrà constituir una hipoteca, una ampliació de la mateixa, i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat de creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió dels drets de superfície. Totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut de la cessió del dret de superfície quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a l'Ajuntament per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuï en vigor i essent plenament vàlida fins el moment en que el préstec estigui completament amortitzat. Si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície. sent a càrrec dels superficialaris les despeses de cancel·lació registral de la mateixa.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



Quarta.- Finançament

La Fundació assumirà el cost total de les actuacions conveniades, acollint-se als ajuts previstos al vigent Plan estatal de Vivienda 2018 – 2021, per a facilitar la viabilitat econòmica de l'operació.

Només en el cas que aquell ajut no arribés a cobrir el 20% del cost de la promoció, l'Ajuntament, previ els tràmits corresponents i, de conformitat amb la Disposició Addicional Sisena de la Llei General de Subvencions i l'article 120 del Decret 179/1995, de 13 de juny, finançarà un 5% del cost de la promoció, mitjançant un ajut retornable, l'import del qual serà retornat en forma de cànon, en un termini de tres anys, a partir de l'any 31 a comptar de la data de constitució del dret de superfície en escriptura pública.

Cinquena.- Terminis

El dret de superfície es constitueix per una durada de 75 anys i, una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa i acceptada formalment per l'Ajuntament, amb caràcter gratuït, vinculada aquesta gratuïtat a que el lloguer dels habitatges no estigui per sobre dels 7€/m² útil, podent ser incrementat anualment amb l'IPC.

La Fundació es compromet a mantenir la promoció d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer, durant tota la vigència del dret de superfície.

Sisena.- Cessió i subrogació en els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguers dels habitatges

La Fundació Salas podrà cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació), a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a "COHABITAC", Coordinadora de Fundacions d'habitatge social, entitat que haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions. La cessió a qualsevol altra entitat requerirà autorització expressa de l'Ajuntament.

Per altra banda, La Fundació Salas cedeix en aquest acte, els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguers dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, la qual es subroga en tots els drets i obligacions derivats d'aquelles actuacions.

Setena.- Altres tràmits i procediments

L'Ajuntament haurà de sol·licitar amb caràcter previ a la protocol·lització notarial d'aquest dret de superfície, 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 complert. L'acord de constitució del dret real restarà

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



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 del dret real de superfície de la finca a favor de la Fundació Salas, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la Uz-6, del sector del Pla Parcial Mercat – Parc Central (SUPP-9), situada a la Ronda Masia Nova 50-56. 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 15 de desembre de 2021, 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) –OOFF 4-, així com de la Taxa per Llicències o la comprovació d'activitats comunicades en matèria d'Urbanisme –OOFF 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.

Vuitena.- Extinció del dret de superfície 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 a la clàusula Sisena.

L'extinció del dret de superfície 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 del dret de superfície 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 del dret de superfície 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.

Novena.- 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.

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat



**Ajuntament
Sant Pere de Ribes**

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

Ajuntament Sant Pere de Ribes

Plaça de la Vila, 1 - 08810 – Ribes / Plaça de la Vinya d'en Petaca, 1 – 08812 Les Roquetes
Tel. 93 896 73 00 (ext. 1) - Fax 93 896 73 01 - A/e: ajuntament@santperederibes.cat
www.santperederibes.cat

L'Ajuntament de Sant Pere de Ribes compleix amb el que estableix el Reglament 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016, i la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals.
Per a més informació adreceu-vos a <http://www.santperederibes.cat> o directament a l'Ajuntament.