



CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L' EXCM. AJUNTAMENT DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT I FEM CIUTAT, SOCIETAT COOPERATIVA CATALANA LIMITADA.

A l'Hospitalet, el dia 27 de juliol de 2018

REUNITS

D'una part, el Senyor Francesc Josep Belver Vallès, Tinent d'Alcalde de l'Àrea de Coordinació, Planificació, Promoció Econòmica i Ocupació de l'Excm. Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat.

I de l'altra, el Senyor Josep Miró i Gilabert, major d'edat, amb domicili a Barcelona, carrer Almogàvers, núm. 201 local i amb D.N.I.

ACTUEN

El Sr. Francesc Josep Belver Vallès, en nom i representació de l'Excm. Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, facultat per aquest acte en virtut de l'acord adoptat per la Junta de Govern Local en sessió de data 10 de juliol de 2018.

El Sr. Josep Miró i Gilabert, en la seva condició de President del Consell Rector de la Cooperativa d'habitatges FEM CIUTAT, S.C.C.L (Societat Cooperativa Catalana Limitada) en virtut del nomenament adoptat per acord del Consell Rector, de data 30 de juny de 2015, elevat a públic per escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, en data 27 d'agost de 2015, núm. 5.883 del seu protocol.

Les parts es reconeixen recíprocament capacitat legal suficient per obligar-se mitjançant aquest acte i

EXPOSEN

I.- La política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal. Dins del primer objectiu del Programa d'Actuació Municipal 2016-2019 es contemplen un conjunt de mesures per lluitar contra els efectes més nocius de la crisi econòmica, entre les quals s'inclou la mesura d'augmentar el parc d'habitatge protegit a la ciutat.

Per altre part, la Llei del Dret a l'Habitatge, Llei 18/2007, de 28 de desembre, en desenvolupament de la competència exclusiva atribuïda a l'Estatut de Catalunya en matèria d'habitatge, determina a l'article 4 que el conjunt d'activitats vinculades amb la provisió d'habitatges destinades a polítiques socials es configura com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

Els serveis d'interès general poden ser proveïts directament per l'Administració o indirecta mitjançant els instruments que li atorga l'ordenament jurídic.



II.- Que a fi d'assolir l'objectiu assenyalat a l'apartat anterior es considera idònia l'existència d'agents promotors sense afany de lucre, entre els quals hi figuren, amb un paper rellevant, les cooperatives d'habitatge de promoció social. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, com es desprèn d'allò que disposa l'art.1 de la Llei 12/2015, del 9 de juliol, de Cooperatives de Catalunya i que tenen la naturalesa jurídica d'entitat sense afany de lucre en els termes previstos a l'article 144 de la Llei de Cooperatives de Catalunya. Aquests tipus de cooperatives tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b) de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya.

D'acord amb l'article 122 de la Llei 12/2015, del 9 de juliol de Cooperatives de Catalunya, l'adjudicació als socis de l'habitatge ho és a preu de cost i per tant evitant-ne plusvàlues de cap mena.

III.- Fem Ciutat, S.C.C.L. te una gran experiència com a promotor cooperatiu i social d'habitatge, ha desenvolupat una important tasca de producció d'habitatge assequible acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial, general o concertat de protecció oficial en els darrers vint-i-cinc anys. Concretament a Catalunya ha promogut 4.720 habitatges cooperatius en aquest regim i a la ciutat de l'Hospitalet de Llobregat ha promogut, en terrenys alienats per l' Institut Català del Sòl, situats al carrer Amadeu Torner núm. 95 -105 la construcció de 40 habitatges.

El perfil econòmic del seus socis, de caire cooperatiu, es correspon a famílies, unitats de convivència i persones treballadores amb ingressos, de forma majoritària, al voltant de 2,5 i 3,5 cops l'IPREM. Es a dir persones i unitats de convivència, que no poden gaudir d'habitatge a l'Hospitalet de Llobregat en el mercat lliure.

IV.- L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat i Fem Ciutat, S.C.C.L., per tal d'assolir els objectius comuns esmentats, d'interès general i de caràcter social, fan palesa la seva voluntat de col·laboració en la promoció d'habitatges assequibles, subjectant-los a règim de protecció oficial, i adjudicant-los a través d'aquesta cooperativa.

En aquest sentit, la Cooperativa Fem Ciutat, S.C.C.L es va adreçar a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat, en data 13 de novembre de 2017 i 5 de març de 2018, respectivament, sol·licitant l'adquisició de les finques situades als carrers Sanfeliu 96 i Rodés 60 d'aquesta ciutat, qualificades urbanísticament per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.

V.- Que l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat és propietari dels solars edificables, destinats a promoció d'habitatges protegits, que formen part del patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, que a continuació es descriuen:

a) C. Sanfeliu 96 (C. Sanfeliu 80 segons cadastre)

Descripció: "Urbana. Parcel·la assenyalada amb el numero 8 en el plànol de finques resultants del projecte de Reparcel·lació del Text refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el sector Sanfeliu Façana Estronci i Porta Sanfeliu del terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat, de forma rectangular, gairebé quadrada, i amb una superfície de 336,95 m2. LIMITA: al Nord, amb finca resultant assenyalada amb el núm. 21, destinada a parcs i jardins urbans; a l'Est, també amb finca resultant assenyalada amb el núm. 21; a l'Oest, també amb finca resultant assenyalada amb el



núm. 21, destinada a parcs i jardins urbans, a través de la qual s'accedirà a l'aparcament que es construirà al sota rasant de la parcel·la que es descriu; i al Sud, amb finca resultant assenyalada amb el núm. 31, destinada a espai lliure privat d'ús públic”.

S'adjunta per Document núm. 1 plànol de la finca.

Finca registral: núm. 23.975, tom 1.948, llibre 666, foli 16 del Registre de la Propietat 6 de l'Hospitalet de Llobregat, inscrita a favor de l'Ajuntament de l'Hospitalet per adjudicació en el Projecte de reparcel·lació del Text refós de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el sector Sanfeliu Façana Estronci i Porta Sanfeliu, aprovat definitivament el 13 de setembre de 2006, en concepte de cessió gratuïta i obligatòria pel que fa als equipaments en planta baixa i a títol de cessió del 10% d'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació, pel que fa als locals i habitatges de protecció oficial.

Càrregues: Segons inscripció registral de 20-1-2007 aquesta finca està subjecte al pagament del compte de liquidació provisional del projecte de reparcel·lació per import de 41.556,87 € més IVA.

Posteriorment, la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 7 de desembre de 2016 va aprovar la substitució de la modalitat d'actuació de Compensació Bàsica per la de Cooperació, així com la liquidació provisional de la reparcel·lació en aquell moment, que foren inscrites registralment el 9-1-2017.

Segons aquesta liquidació actualitzada la quota total corresponent a aquesta parcel·la era de 112.630,76 € (IVA inclòs), de la qual ja s'ha liquidat la primera i segona quota, quedant per tant únicament l'import de la 3a. i última quota corresponent a la urbanització de les zones verdes interiors i la construcció de les estacions transformadores d'un import de **63.533,13 € (IVA inclòs)**

Aquesta quota s'haurà de liquidar amb caràcter previ a l'atorgament de la corresponent llicència d'obres d'edificació. A petició del promotor, es podrà substituir aquest pagament per l'execució de les obres al seu càrrec que es garantiran amb aval bancari i estaran subjectes als tràmits de llicència i de cessió de l'obra pública executada a favor de l'Ajuntament, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

Servitud de pas a constituir: Per tal de facilitar l'accés a la planta soterrani caldrà constituir-se en predi dominant d'una servitud perpetua i gratuïta de pas de vehicles i persones en el subsòl de la parcel·la confrontant (ZV2 Subsòl D, finca registral núm. 14.071, tom 2.071, llibre 623, foli 118 del Registre de la Propietat 5 de l'Hospitalet de Llobregat), propietat de ESPEBE 29 SL, d'unes dimensions aproximades de 6 m d'ample per 30 m. de llarg (180,00 m²), per tal de permetre l'accés a les places d'aparcament de la parcel·la.

Finca inscrita al Llibre Inventari de Béns i Drets de l'Ajuntament al foli 191, del tom 4.1. amb la qualificació jurídica de bé patrimonial adscrit al Patrimoni Municipal del Sòl

Referència cadastral: 3801701DF2830B0001KU

Paràmetres urbanístics:

- Sòl urbà urbanitzat no edificat
- Planejament vigent: Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el sector Sanfeliu Façana Estronci i Porta Sanfeliu del terme municipal de l'Hospitalet de Llobregat aprovat definitivament el 29 d'abril de 2.005, i publicat al DOGC en data 27 de maig de 2.005.
- Qualificació urbanística: zona subjecte a ordenació volumètrica específica (clau 18).



- Superfície parcel·la: 336,95 m²
- Sostre edificable:

| | Sostre edificable (m ² st) |
|---|--|
| Equipaments planta baixa | 174,27 |
| Local comercial planta baixa | 162,68 |
| Habitatges de protecció oficial 4 pl. pis | 1.347,80 |
| Total sostre edificable | 1.684,75 |

- Alçada màxima edificable: Planta baixa + 4 PP
- Soterrani: destinat a aparcament dels habitatges, amb accés a través de la finca resultant núm. 31 de propietat privada, motiu pel qual la finca haurà de ser predi dominant d'una servitud de pas a constituir en aquella finca.

Equipament en planta baixa: El planejament preveu la ubicació d'un local destinat a equipament de propietat municipal en la planta baixa del bloc a construir.

Atesa la impossibilitat constructiva d'edificar independentment els soterranis i els habitatges protegits per part de l'adjudicatari, i els equipaments en planta baixa per part de l'Ajuntament, es proposa que la seva construcció sigui també executada per l'adjudicatari i lliurat al municipi una vegada finalitzades les obres.

D'aquesta manera part del preu de la parcel·la serà pagat amb la construcció i lliurament del local de 174,27 m² construïts inclòs elements comuns, equivalents aproximadament a 119 m² construïts sense elements comuns.

b) C. Rodés 60

Descripció: Urbana. Parcel·la edificable, de forma trapezoïdal, situada a l'Hospitalet de Llobregat, identificada amb la denominació V en el "Projecte de reparcel·lació de l'àmbit discontinu, illa A, delimitada per l'avinguda de Vilanova i els carrers de la Glòria, de l'Amistat i de Gonçal Pons, i l'illa B, delimitada pel carrer Rodés i un passatge sense nom de l'Hospitalet de Llobregat", de superfície 192,00 m².

Limita: al Nord-Oest, en línia recta de 30,65 m., amb el límit del Polígon; al Sud-Est, en línia recta de 31,75m, amb la Finca resultant III , registral 20.131, Sistema d'espais lliures/ equipament, cedida a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat; al Nord-Est, en línia recta de 6,51m., amb el passatge sense nom, antigament identificat com Riera dels Frares; i al Sud-Oest, en línia recta de 6,00m, amb la vialitat del carrer Rodés.

S'adjunta com a Document núm. 2 plànol de la finca

Aquesta finca està edificada en planta baixa en una superfície de 58,22 m² amb l'antiga porteria de la fàbrica Germans Albert.

Finca registral: núm. 20.132, tom 1.882, llibre 763, foli 61 del Registre de la Propietat 1 de l'Hospitalet de Llobregat, inscrita a favor de l'Ajuntament de l'Hospitalet per cessió gratuïta del 10% d'aprofitament en el "Projecte de reparcel·lació de l'àmbit discontinu, illa A, delimitada per l'avinguda de Vilanova i els carrers de la Glòria, de l'Amistat i de



Gonçal Pons, i l'illa B, delimitada pel carrer Rodés i un passatge sense nom de l'Hospitalet de Llobregat"

Càrregues: Lliure de càrregues.

El lliurament de la possessió de la finca i l'inici de les obres d'edificació està condicionat a l'execució de les obres d'enderroc de l'edifici de la porteria i de la part d'oficines de l'antiga fàbrica Germans Albert adossades a la façana del C. Rodés 60.

Finca inscrita al Llibre Inventari de Béns i Drets de l'Ajuntament al foli 225, del tom 4.1. amb la qualificació jurídica de bé patrimonial adscrit al Patrimoni Municipal del Sòl.

Referència cadastral 5496324DF2759E0001QY

Paràmetres urbanístics:

- Sòl urbà urbanitzat no edificat
- Planejament vigent: Modificació Puntual del Pla General Metropolità de l'àmbit discontinu, illa A, delimitada per l'avinguda de Vilanova i els carrers de la Glòria, de l'Amistat i de Gonçal Pons, i l'illa B, delimitada pel carrer Rodés i un passatge sense nom de l'Hospitalet de Llobregat aprovat definitivament el 25 de maig de 2008 i publicat al DOGC en data 19 de novembre de 2008.
- Qualificació urbanística: zona subjecte a ordenació volumètrica específica destinada a habitatge de protecció oficial no concertat(clau 18p).
- Superfície parcel·la: 192,00 m²
- Sostre edificable: 1.704 m²st
- Alçada màxima edificable: Planta baixa + 6 PP + 2 àtics; Planta baixa + 1.
- Nombre màxim d'habitatges: 1 habitatge /70 m²st residencial
- Usos de l'edificació:
Habitatge plurifamiliar acollit a règim de protecció pública no concertat

VI.- La Llei 33/2003, del 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en l'article 137.4, que les administracions poden acordar l'adjudicació directa per a l'alienació de béns immobles a entitats sense afany de lucre i també en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge assequible. En el mateix sentit també es preveu aquesta forma d'alienació, de béns de les entitats locals, a l'article 49.1b) del Decret 336/1988, del 17 d'octubre, Reglament de Patrimoni dels ens Locals i a la legislació sectorial, concretament, l'article 17.7 de la Llei de l'Habitatge disposa que els promotors socials poden ser receptors d'alienacions directes de béns del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge .

VII.- Que atès el caràcter d'entitat social sense ànim de lucre de la cooperativa Fem Ciutat S.C.C.L., així com les previsions de l'article 165 i següents del Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, del contingut de les manifestacions anteriors, les parts acorden dur a terme el present conveni en relació a les finques anteriorment descrites, que es regirà pels següents:

PACTES

Primer.- Objecte

És objecte del present Conveni regular i establir les condicions necessàries per a dur a terme l'alienació per part de l'Ajuntament a la Cooperativa Fem Ciutat S.C.C.L de les



parcel·les descrites en el expositiu V d'aquest conveni, situades al carrer Sanfeliu 96 i al carrer Rodes 60, respectivament, per a la construcció d'habitatges de protecció oficial en règim general.

Les esmentades finques formen part del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, i en compliment d'allò expressat en els expositius anteriors, l'Ajuntament de L'Hospitalet de Llobregat, les alienarà onerosament pel sistema d'adjudicació directa a Fem Ciutat S.C.C.L.

Segon.- Finalitats

Les parcel·les és destinaran en quant al sostre residencial integrament a la promoció d'habitatges amb protecció oficial de règim general amb destí a la venda.

La cooperativa, s'obliga a portar a terme la construcció dels habitatges, subjectant-los en tot cas a les normes urbanístiques, normes en matèria de construcció i promoció d'habitatges, Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i la normativa que regula els habitatges amb protecció oficial.

La construcció s'executarà d'acord amb el projecte que redactaran els tècnics designats per la Cooperativa i amb el compliment de les normes aplicables que siguin d'obligat compliment.

Tercer.- Valoració de les finques

Els serveis tècnics municipals han efectuat una valoració de les finques d'acord amb el que disposa l'article 48 del Decret 75/2014, del 27 de maig, del Pla pel Dret a l'Habitatge per als habitatges de règim general, que preveu que els preus de venda de sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges de protecció oficial no pot superar el coeficient del 20% del preu màxim de venda per metre quadrat útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general –actualment el mòdul aplicable a la ciutat és de 1.940,48€/m2 útil pels habitatges-. En el càlcul dels valors de repercussió del sòl s'ha considerat com a coeficient de conversió de les superfícies construïdes a útils, el 0,80. Aplicant aquests paràmetres, el preu de repercussió resultant és de 310,48 € per metre quadrat construït.

S'adjunta al present conveni com document annex, informe de valoració emès pels serveis tècnics de l'Agència de Desenvolupament Urbà (ADU) de l'Ajuntament de l'Hospitalet.

Quart.- Preu i forma de pagament de les parcel·les

D'acord amb la valoració esmentada, s'estableix com a preu de transmissió de la parcel·la A, descrita en l'expositiu V, la quantitat de 438.497,34 € (IVA exclòs), que serà abonada per Fem Ciutat SCCL a l'Ajuntament en part en efectiu en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública, i en part mitjançant el lliurament en obra futura del local destinat a equipament en planta baixa amb les característiques mínimes assenyalades en l'annex de memòria de qualitats.

Aquest lliurament es farà efectiu a l'atorgament de la llicència d'ocupació, prèvia comprovació i acceptació pels tècnics municipals.

Amb caràcter previ a l'atorgament de l'escriptura pública, es constituirà aval bancari a favor de l'Ajuntament, per import de 62.832,00,-€ , com a garantia de lliurament d'obra futura.



L'el preu de la parcel·la B, descrita en el mateix punt expositiu que l'anterior, s'estableix en 529.057,92 € (IVA exclòs), que serà abonat en la seva totalitat en el moment de l'escriptura pública.

L'import de la venda que s'efectui per cadascuna de les parcel·les, juntament amb l'IVA corresponent, serà abonat de la següent manera:

| | € | IVA 21% | IVA inclòs (€) |
|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| a) C. Sanfeliu 96 | | | |
| en efectiu | 375.665,34 | 78.889,72 | 454.555,06 |
| en obra futura | 62.832,00 | 13.194,72 | 76.026,72 |
| Total | 438.497,34 | 92.084,44 | 530.581,78 |
| b) C. Rodes 60 | | | |
| en efectiu | 529.057,92 | 111.102,16 | 640.160,08 |
| TOTAL | 967.555,26 | 203.186,60 | 1.170.741,86 |

La transmissió de la propietat s'efectuarà en escriptura pública notarial prèvia l'adopció dels acords municipals pertinents i la tramitació dels expedients d'alienació de cada parcel·la.

A l'escriptura pública notarial es garantirà, mitjançant condició resolutòria, el compliment de les següents obligacions:

- 1.- Al tractar-se de béns patrimonials adscrits al Patrimoni Municipal del Sòl, en compliment de l'art. 170 del text refós de la Llei d'Urbanisme, FEM CIUTAT S.C.C.L es compromet a destinar les finques a habitatges de protecció a construir en un termini màxim de 5 anys, a comptar des del moment de la formalització de l'escriptura pública de compravenda, i en tot cas a comptar des del moment de lliurament de la possessió dels solars.
- 2.- FEM CIUTAT S.C.C.L., sol·licitarà llicència d'obres en un termini de sis mesos a partir de l'atorgament de l'escriptura pública. El compliment dels terminis d'inici i finalització de les obres de construcció, haurà d'executar-se dins del termini que marqui la llicència d'obra, com a màxim de 36 mesos a partir de l'inici de les obres.
- 3.- L'obligació d'obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim de protecció oficial.
- 4.- L'adjudicació dels habitatges als socis que compleixin els requisits personals i d'ingressos econòmics per a accedir al règim de protecció oficial corresponent que estableix la legislació aplicable de protecció i estiguin inscrits en el Registre d'Habitatges i, preferentment, entre els residents del municipi de l'Hospitalet de Llobregat, en virtut del que disposa l'art. 102 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret de l'habitatge. El preu màxim dels habitatges i altres elements vinculats no sobrepasarà el preu que estigui legalment establert pels habitatges de protecció oficial de règim general.

Cinquè.- Intervenció de tercers

Restà prohibida la cessió per part de la cooperativa FEM CIUTAT SCCL de qualsevol dret i deure resultant d'aquest conveni a favor de tercers.



Sisè. - Formes d'extinció

Amb caràcter general es podrà instar la resolució del present conveni en virtut de les següents circumstàncies:

- a) Per assoliment de l'objectiu del Conveni.
- b) Per mutu acord de les parts
- c) Per causa d'haver exercitat la facultat de la resolució total o parcial .
- d) Per l'incompliment de les estipulacions del present Conveni, sens perjudici de les responsabilitats a què aquests incompliments donessin lloc.
- e) Transcorreguts 4 anys des de la seva signatura sense haver-ne acordat la pròrroga del mateix.

Setè.- Bonificacions i despeses

L'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat practicarà les corresponents bonificacions en les taxes i impostos municipals per raó de la destinació dels solars a la construcció d'habitatges amb protecció oficial.

Vuitè.- Interpretació i jurisdicció

Totes les qüestions que puguin sorgir en ordre a la interpretació i execució del present Conveni correspon i es sotmetran, en cas de litigi, al coneixement dels Tribunals de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Les parts signants, en la representació en què actuen, accepten tots els pactes precedents i en prova de conformitat signen aquest document, en dos exemplars originals, essent idèntics i igualment autèntics, en el lloc i la data indicats "ut supra".

FRANCESC J. BELVER I VALLÈS
Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat

JOSEP MIRO I GILABERT
Fem Ciutat, S.C.C.L.



Ajuntament de L'Hospitalet

A D U

Agència de Desenvolupament Urbà i Infraestructures



BLOC NÚM.: 8 DE PORTA SANFELIU
 PLÀNOL: EMPLAÇAMENT
 ESCALA: 1/1.000 (DIN-A4)
 NÚMERO: 13b
 Y:\pestid\garcia\microsit\sanfeliu\porta nord\emplaçament\ bloc 8.dgn

DIRECTOR TÈCNIC:

LA CAP DE DEPARTAMENT
 D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

DATA: DES/2017

