

ACUERDO N° 15 (PROGRAMA 6) DE LA COMISIÓN BILATERAL, CELEBRADA EL 29 DE MARZO DE 2023, RELATIVO A LA PROMOCIÓN, EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE DERECHOS DE SUPERFICIE, DE 29 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES CON DESTINO A ALQUILER ASEQUIBLE EN GRANOLLERS, EN RELACIÓN CON LA EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA - FINANCIADO POR LA UNIÓN EUROPEA — NEXTGENERATIONEU - EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

29 de marzo de 2023

REUNIDOS TELEMÁTICAMENTE

Por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, D. Francisco Javier Martín Ramiro, director general de Vivienda y Suelo, en virtud del Real Decreto 355/2020, de 11 de febrero, por el que se dispone su nombramiento y en calidad de presidente de la Comisión Bilateral de Seguimiento, al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por la Comunidad Autónoma de Cataluña, D^a. Marina Berasategui Canals, en calidad de secretaria de Vivienda, en virtud del Decreto 284/2022, de 25 de octubre, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 71.3 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Por el Ajuntament de Granollers, D^a. Alba Barnusell i Ortuño, en calidad de alcaldesa, en virtud del acuerdo del pleno del ayuntamiento de 1 de abril de 2022, por el que se dispone su nombramiento, que actúa al amparo de lo establecido en el artículo 62.2 del referido Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

MANIFIESTAN

1. Que el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre regula, entre otras ayudas, las relativas al “Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes”, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - financiado por la Unión Europea – NextGenerationEU - que tiene por objeto el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

2. Que el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha transferido a la Comunidad Autónoma de Cataluña mediante resolución de transferencia de fecha 8 de febrero de 2022 la cantidad de 80.815.000 €, correspondiente a la Inversión C02.I02 «Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes». Asimismo, mediante resolución de fecha 9 de febrero de 2023 se ha formalizado el compromiso financiero con cargo a la anualidad del año 2023 con la Comunidad Autónoma de Cataluña, por un importe de 80.815.000 €, cuyos pagos se certificarán de acuerdo con las condiciones establecidas en dicha resolución.

A fecha 29 de marzo de 2023, se han firmado los acuerdos nº 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 (Programa 6), con la Comunidad Autónoma de Cataluña, por un importe de 22.907.708,75 €.

3. Que la Comunidad Autónoma de Cataluña justifica las razones de hacer uso de la concesión directa para otorgar las ayudas de este programa en base a la aplicación del procedimiento establecido en la Resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, por la que se aprueban las condiciones de acceso para la selección de propuestas de actuaciones para la financiación del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en arrendamiento social en edificios energéticamente eficientes que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU. Mediante Resolución de 29 de diciembre de 2022 del director de la Agència de l'Habitatge de Catalunya se publicó la relación de propuestas de actuaciones que han sido seleccionadas, entre las cuales figura esta actuación presentada por el Ajuntament de Granollers.
4. Que la actuación se desarrollará a través de colaboración público-privada mediante la cesión de un derecho de superficie por el Ajuntament de Granollers, mediante concurso público, en favor de una cooperativa de viviendas a la que se adjudicará la promoción, construcción y posterior gestión de las viviendas, en el marco del PRTR.
5. Que la actuación objeto de financiación de este acuerdo corresponde a la parcela sita en C/ Rosselló, 97, de titularidad del Ajuntament de Granollers.
6. Que la Comunidad Autónoma de Cataluña y el Ajuntament de Granollers manifiestan que la actuación propuesta cumplirá con lo establecido en:
- El artículo 59.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, para la consecución de objetivo CID 31 del programa, así como el objetivo OA 31.1 de estar ubicadas en zonas con insuficiente parque público de vivienda destinada al alquiler social o a precio asequible.
 - El artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, sobre requisitos para la obtención de la financiación con cargo de las ayudas del programa.
 - El artículo 1, apartado 5, del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, relativo al cumplimiento del principio de no causar un perjuicio significativo al medioambiente (DNSH) y del etiquetado climático y medioambiental correspondiente a la inversión C02.I02.

Adicionalmente, en las resoluciones de transferencia de crédito mencionadas se contemplan las obligaciones de la Comunidad Autónoma de Cataluña en la gestión de los programas, entre las que se encuentra el cumplimiento de los principios transversales regulados en la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación,

Transformación y Resiliencia. Asimismo, se contemplan obligaciones adicionales en la Orden HFP/55/2023, de 24 de enero, relativa al análisis sistemático del riesgo de conflicto de interés en los procedimientos que ejecutan el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La Comunidad Autónoma manifiesta respecto a las actuaciones propuestas que velará por el cumplimiento de estas obligaciones tanto directamente como por parte de las entidades ejecutoras responsables de su aplicación.

7. Que la actuación propuesta para el presente acuerdo es la que se detalla en la ficha anexa.

Analizados los antecedentes anteriormente expuestos, y de conformidad con los artículos 59 y siguientes del programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del RD 853/2021, de 5 de octubre, las partes:

ACUERDAN

Primero. Definición de la actuación.

En virtud de lo establecido en el artículo 62.2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, mediante el presente acuerdo se determina la financiación de la siguiente propuesta de actuación:

Denominación actuación	Nº. Expte.	Localización (Municipio)	Provincia	Titular del suelo	Referencia catastral	Nº de viviendas
GRANOLLERS 29 HABITATGES ROSELLÓ	62083	Granollers	Barcelona	Ajuntament de Granollers	0878503DG4007H0001HY	29

Vista la documentación de la propuesta remitida por la Comunidad Autónoma de Cataluña y adjunta al presente acuerdo como Anexos I y II, la misma contiene la documentación para la firma de la actuación seleccionada para su financiación (Art. 62.1 RD 853/2021).

La memoria-programa incluye:

- Definición de la actuación en todos sus extremos.
- Justificación de la viabilidad técnica-económica y en especial de la necesidad de vivienda social en el municipio.
- Pronunciamiento expreso sobre la consecución de los objetivos en términos de consumo de energía primaria no renovable.

Segundo. Financiación de la actuación.

- La financiación de los agentes intervinientes en la actuación será la siguiente

Tipo de actuación: Colaboración público-privada						
Denominación actuación	Nº. Expte.	Presupuesto estimado (€)*	Estimación ayuda MITMA-NG (€)**	% ayuda MITMA-NG	Estimación Aportación Superficial (€)	% Estimación Aportación Superficial
GRANOLLERS 29 HABITATGES ROSELLÓ	62083	4.218.027,39	764.910,00	18,13%	3.453.117,39	81,87%

* Incluye honorarios profesionales e IVA.

** La Comunidad Autónoma de Cataluña, de acuerdo con lo establecido en la Resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, determina cuantías inferiores a los 700 €/m² útil de ayuda máxima que establece el RD853/2021, dependiendo de la zona geográfica y la renta de alquiler aplicada, igualmente con un máximo de 50.000 € por vivienda. En esta actuación la ayuda se calcula a 450 € por m² de superficie útil de vivienda.

La aportación realizada por el MITMA se ha calculado en base a los m² útiles y número de viviendas estimadas en los documentos Anexos. Esta aportación se revisará cuando se disponga de los proyectos correspondientes.

La aportación del MITMA se harán con cargo a los fondos transferidos correspondientes a la anualidad de 2022.

Tercero. Procedimiento de concesión de las ayudas correspondientes a este programa.

Se acuerda la conveniencia de la aplicación del procedimiento de concesión directa por parte de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de acuerdo a lo establecido en la Resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, por la que se aprueban las condiciones de acceso para la selección de propuestas de actuaciones para la financiación del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en arrendamiento social en edificios energéticamente eficientes que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU, según lo previsto en los artículos 61 y 62.3 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

El Ajuntament de Granollers desarrollará la actuación en régimen de colaboración público-privada a través de la cesión de un derecho de superficie, mediante concurso público, en favor de una cooperativa de vivienda homologada como promotor social de vivienda. Será destinatario último la cooperativa adjudicataria, siempre que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y la Resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, presente la solicitud de ayuda dentro del plazo fijado en la convocatoria.

La entidad promotora dispondrá de un plazo de 7 meses desde la notificación de la resolución de concesión de las ayudas para iniciar las obras. Transcurrido este plazo sin que se haya certificado el inicio de las obras, se entenderá que el promotor renuncia a la subvención, liberando los fondos que corresponden a dicha actuación.

Cuarto. Condiciones de los arrendatarios.

En cumplimiento del artículo 60 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y de conformidad a lo establecido en el apartado 5.3 del anexo de la Resolución DSO/1503/2022, de 18 de mayo, por la que se aprueban las condiciones de acceso para la selección de propuestas de actuaciones para la financiación del Programa de ayuda a la construcción de viviendas en arrendamiento social en edificios energéticamente eficientes que prevé el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-NextGenerationEU, las viviendas se calificarán con protección oficial en régimen de alquiler o cesión de uso con carácter indefinido. El destino por dicho plazo al arrendamiento social o a precio asequible deberá constar, en todo caso, en nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Tal como establece el artículo 68 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, las viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser arrendadas a personas que vayan a tener su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada, priorizando siempre el criterio social. A propuesta de la Comunidad Autónoma de Cataluña se limitan, para cada edificio o vivienda de la actuación, los ingresos máximos de los arrendatarios en su conjunto según los siguientes criterios:

- Condiciones generales de los arrendatarios: ingresos ponderados hasta 4 veces el Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC).

- En la ponderación de los ingresos se aplicarán los coeficientes establecidos en el artículo 4.2 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, que tienen en cuenta el número de miembros de la unidad familiar y que alguno de ellos esté afectado por alguna discapacidad.

Quinto. Limitación del precio del alquiler de las viviendas.

Según establece el artículo 66 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, el precio del alquiler de las viviendas deberá figurar en la resolución de concesión de la ayuda y estará limitado a un máximo de 7'5 € por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

El precio de alquiler señalado se aplicará en el momento de la calificación provisional de las viviendas en protección oficial y será objeto de actualización en base a la variación interanual del Índice de Precios al Consumo calculado en función de las medias anuales del conjunto del Estado entre el año 2023 y el año en que se emita la resolución de calificación definitiva de las viviendas. Una vez calificadas definitivamente las viviendas, el precio del alquiler se podrá actualizar anualmente en función del sistema de actualización de precios establecidos en la normativa de protección oficial.

Sexto. Seguimiento del Acuerdo.

El seguimiento de la actuación recogida en el presente acuerdo será efectuado por la Comisión Bilateral de Seguimiento, según lo previsto en el artículo 72 del Real Decreto 853/2021 del 5 de octubre, la Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre, por la que se configura el sistema de gestión del PRTR y la Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las Entidades del Sector Público Estatal, Autonómico y Local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En perjuicio de lo anteriormente expuesto, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana podrá realizar las comprobaciones, visitas y actuaciones necesarias para verificar el estado de ejecución de las obras y actuación, así como el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el presente acuerdo.

Asimismo, la Comisión Bilateral de Seguimiento podrá realizar las modificaciones en el presente acuerdo que resulten necesarias ante las eventualidades que pudieran producirse, a fin de asegurar el desarrollo de la actuación hasta su total ejecución, de conformidad con lo establecido en el artículo en el artículo 71.3 del Real Decreto 853/2021, del 5 de octubre.

Séptimo. Duración del acuerdo

La Comunidad Autónoma de Cataluña y el Ajuntament de Granollers se comprometen a que las obras correspondientes a la actuación financiada con cargo a este programa estén finalizadas el 30 de junio de 2026 y a presentar la documentación acreditativa de la finalización de la actuación y del cumplimiento del objeto de la subvención, al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, con anterioridad al 31 de diciembre de 2026, según establece el artículo 69 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

Las obligaciones asumidas por las Partes en virtud del presente acuerdo sobrevivirán a los periodos indicados para la finalización y justificación de la actuación, con el fin de permitir, según sea necesario, el cumplimiento de compromisos y objetivos asumidos en el marco del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y del Plan de

Recuperación, Transformación y Resiliencia, y al objeto de cumplir con las metas fijadas por el plan y el real decreto en los ámbitos de la rehabilitación residencial y construcción de vivienda social.

Octavo. Anexos

- Anexo I: Ficha resumen de la actuación.
- Anexo II: Memoria-programa.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes lo firman en la fecha indicada.

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO

LA SECRETARIA DE VIVIENDA DE LA GENERALITAT
DE CATALUÑA

D. FRANCISCO JAVIER MARTÍN RAMIRO

D^a. MARINA BERASATEGUI CANALS

LA ALCALDESA DEL AJUNTAMENT DE GRANOLLERS

D^a. ALBA BARNUSELL I ORTUÑO