



CONVENI REGULADOR COL-LABORACIÓ ECONÒMICA I D'ATORGAMENT SUBVENCIÓ FINALISTA ENTRE L'AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR I LA UTE DENOMINADA FUNDACIÓ FAMÍLIA I BENESTAR SOCIAL – FUNDACIÓ PRIVADA GRUP QUALITAT, UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES, LLEI 18/82 NÚMERO 2, DE LES OBLIGACIONS DE CONSERVACIÓ, MANTENIMENT DELS HABITATGES DURANT EL PERÍODE DE GESTIÓ I DE RESOLUCIÓ ANTICIPADA EN FAVOR DE L'AJUNTAMENT D'ARENYS DE MAR DEL DRET DE SUPERFÍCIE DE 2 PISOS I 2 PLACES DE PÀRQUING UNA VEGADA AMORTIZAT EL CRÈDIT HIPOTECARI ATORGAT

REUNITS:

El senyor **ESTANISLAU FORS GARCÍA**, alcalde, major d'edat, [REDACTED]

La senyora **TERESA ICARDO PAREDES**, secretaria accidental, major d'edat [REDACTED]

El senyor **EDUARD BRULL ORTÍZ**, economista, economista, major d'edat, [REDACTED]

El senyor **ALFONS MARÍA DE LIGORI THIO ORDIS**, enginyer, major d'edat, [REDACTED]

INTERVENEN:

El senyor **ESTANISLAU FORS GARCÍA**, com alcalde- President de l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

La senyora **TERESA ICARDO PAREDES**, com a secretaria en funcions nomenada per la Direcció General d'Administració Local, amb efectes des del dia u de juny de dos mil vint-i tres.

★ Els senyors **EDUARD BRULL ORTÍZ** i **ALFONS MARÍA DE LIGORI THIO ORDIS** com a gerents mancomunats – per temps indefinit – de la Unió Temporal d'Empreses denominada “ **FUNDACIÓ FAMÍLIA GRUP QUALITAT UNIÓ TEMPORAL D'EMPRESSES, Llei 18/82 NÚMERO 2** ”, com consta acreditat davant l'Ajuntament d'Arenys de Mar.

EXPOSEN:

1r.- Les parts atorgants, són les signants de l'escriptura pública formalitzada davant la Notaria d'Arenys de Mar, Sra. Glòria Miñana Galdón, en data 27 de desembre de 2023 (número de protocol 1990) de cessió de dret de superfície, atorgat per l'Ajuntament d'Arenys de Mar a favor de les fundacions que s'agrupen en una UTE al 50% de la finca situada a l'Avinguda Pau Costa 77-81 d'Arenys de Mar per la promoció, construcció i explotació d'un edifici de 50 habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer, donant compliment a l'obligació urbanística derivada del planejament urbanístic i que imposava a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, en substitució del promotor privat que va garantir els costos, l'execució de la construcció dels referits habitatges de promoció pública, en règim de lloguer, reconeixen la adequació a la finalitat pretesa de la dita cessió.



2n.- Les parts atorgants reconeixen la necessitat inexcusable per poder afrontar la construcció i explotació dels 50 habitatges de protecció pública, en règim de lloguer, previstos en el planejament urbanístic, de la aportació per part de l'Ajuntament d'Arenys de Mar d'un finançament addicional pel total dels fons propis necessaris del projecte, atès que la suma de les diferents fonts del finançament (crèdit hipotecari, subvencions i fons propis de les fundacions) es insuficient per cobrir la totalitat de la inversió requerida per l'execució del mateix.

3r.- L'aportació addicional de fons propis necessaris, de caràcter retornable, que l'Ajuntament d'Arenys assumeix en concepte d'aportació complementària al dret de superfície, serà a càrrec del patrimoni municipal del sòl, en concret de la aportació econòmica derivada de les obligacions urbanístiques imposades de forma inexcusable per la reparcel·lació del sector Bareu-Paraiso que varen suposar que les obligacions de construir els 50 habitatges de protecció pública, en règim de lloguer, que corresponien a la societat propietària del sòl, passessin a l'Ajuntament d'Arenys de Mar que va ingressar amb destinació finalista la quantitat de 2.587.200,00 euros per a fer efectiva l'obligació de la construcció dels dits habitatges de promoció pública en aquest solar. L'incompliment de la obligació de l'Ajuntament i el capital així immobilitzat, ha suposat la generació d'uns interessos de 210.471,66€, que cal sumar als anterior.

Així, aquesta aportació econòmica addicional s'articularà mitjançant la concessió d'una subvenció amb caràcter de retornable, que es tramitarà i adjudicarà de forma directa, seguint el procediment previst en la Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, publicada en el BOPB núm. 62, de 13/03/2009, avui vigent i l'article 65.3 Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

4t.- El present conveni es regula per les seves pròpies clàusules, pel principi d'autonomia de la voluntat i llibertat de pactes de l'article 273. 1 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril que aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya, per Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del Sector Públic (LRJSP), per la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic del procediment de les administracions públiques de Catalunya (arts 108 i següents), i als efectes de poder resoldre dubtes i llacunes que s'hi puguin plantejar , pels principis de la vigent legislació de contractes del sector públic.

Existint la voluntat inequívoca de totes les parts de seguir amb l'execució del projecte de construcció de 50 habitatges de promoció pública, en règim de lloguer, i, a més per l'obligació de caràcter urbanístic que s'imposa a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, de garantir i assegurar la construcció dels dits habitatges de promoció pública, en règim de lloguer, decideixen atorgar el present conveni per regular l'aportació i establir el mecanisme de retorn de la mateixa, amb subjecció als següents,

PACTES

PRIMER.- Atorgament de subvenció.

A la vista de l'informe de viabilitat redactat pel doctor arquitecte Sr. Alberto Alegret Burgués, es considera viable la operació amb l'aportació econòmica de l'Ajuntament xifrada en un import de 780.519,00€. Aquest import es pot veure modificat en funció de la obtenció per part de les entitats de més ingressos o be per la disminució de costos. Actualment aquests imports es troben concretats en la forma que consta a continuació:

Les fundacions constituïdes en UTE, titulars del dret de superfície atorgat per l'Ajuntament d'Arenys de Mar sobre el solar de titularitat municipal inscrit en el Registre de al propietat d'Arenys de Mar, al tom 2694, llibre 410, foli 196, finca 15172, inscripció primera, rebran de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, una subvenció retornable d'import màxim de 735.381.- euros, a l'empara del que disposa l'Ordenança



General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, publicada en el BOPB núm. 62, de 13/03/2009, avui vigent (respecte dels 780.519 previstos en l'informe de viabilitat ciutat).

L'import de la subvenció atorgada podria disminuir si l'entitat finançadora bonifiqués el tipus d'interès bancari del 2,95% actual al 2,70%, quedant l'import de la subvenció reduït proporcionalment a 562.418€ (respecte dels 577.305 previstos a l'informe de viabilitat ciutat).

SEGON.- Lliurament de la Subvenció.-

La subvenció es lliurarà en diferents terminis i per fer-la efectiva, d'acord amb els termes de l'article 15.2 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, caldrà:

El primer 25% de la subvenció es farà efectiu amb la presentació dels documents següents:

llicència d'obres,

contracte d'obra,

finançament bancari

acta de replanteig i inici de les obres

factures corresponents als projectes, gestió, taxes i impostos satisfets.

Un 25% de la subvenció amb la presentació de la certificació d'obra corresponent al 50% de l'obra executada. Caldrà presentar també un certificat d'obra executada signat pel tècnic director de l'obra.

Un 25% de la subvenció amb la presentació de la certificació d'obra corresponent al 75% de l'obra executada. Caldrà presentar també un certificat d'obra executada signat pel tècnic director de l'obra.

El 25% final de la subvenció amb la certificació de final d'obra, la qualificació definitiva d'habitatges de protecció oficial i la comunicació prèvia de primera ocupació dels habitatges.

A Aquests efectes, es preveu l'inici de l'obra durant el mes d'octubre de 2024 i la seva finalització durant el mes de desembre de 2026.

La subvenció serà dipositada en un compte corrent de la UTE.

L'Ajuntament reservarà la quantitat necessària per fer front a aquesta despesa en els períodes pressupostaris 2024, 2025 i 2026.

TERCER.- Cànon.

La cessió del dret de superfície meritarà un cànon lligat a la devolució de la subvenció retornable prevista al pacte segon.

Durant l'amortització del finançament bancari per a la construcció i com a màxim durant 30 anys si aquest fos més llarg que aquest termini, el cànon serà de 0 euros.

Una vegada amortitzat el préstec, o en tot cas a partir dels 30 anys, a comptar des de la signatura del present conveni, la superficiària haurà de satisfer un cànon corresponent a la devolució de la subvenció atorgada. L'import del cànon mensual durant aquest període serà del 50% dels beneficis obtinguts de la gestió, entesos com a l'import resultant de la diferència entre els ingressos procedents dels arrendaments menys les despeses de gestió dels habitatges fins al retorn total de la subvenció atorgada i en un termini màxim de 50 mesos.

Igualment, en concepte de cànon un cop reintegrat l'import de la subvenció, o transcorregut el termini de 50 mesos, es procedirà a la transmissió patrimonial i inscripció en el registre de la propietat, a favor de l'Ajuntament d'Arenys de Mar de la propietat superficiària de 2 pisos i dues places de pàrquing, (un



pis i un aparcament de cada bloc), sense perjudici que puguin ser gestionats per la superficiària si així es considera convenient. Les despeses que ocasioni aquesta transmissió seran assumides íntegrament per la superficiària. L'incompliment d'aquesta transmissió pot ser considerat motiu o condició resolutòria expressa.

Aquests immobles es lliuraran amb els contractes d'arrendament que en aquell moment estiguin vigents, si és el cas.

QUART.- Tramitació de la subvenció.-

L'Ajuntament d'Arenys tramitarà l'atorgament de la subvenció retornable prèvia sol·licitud de l'entitat beneficiària en els termes de l'article 16 i concordants de la Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, publicada en el BOPB núm. 62, de 13/03/2009, avui vigent, amb càrrec al patrimoni municipal del sòl, en concret de l'aportació derivada de les obligacions urbanístiques imposades de forma inexcusable per la reparcel·lació del sector Bareu-Paraiso, Conveni Urbanístic de 21 de novembre de 2011 signat entre l'Ajuntament d'Arenys de Mar i la societat ECOARENYS, S.L. i la societat ARRELS CT FINSOL, SA que varen suposar que les obligacions de construir els 50 habitatges de protecció pública, en regim de lloguer, que corresponien a la societat propietària del sòl, passessin a l'Ajuntament d'Arenys de Mar que va ingressar amb destinació finalista la quantitat de 2.587.200,00 euros per a fer efectiva l'obligació de la construcció del dits habitatges de promoció pública en aquest solar.

La concessió d'aquesta subvenció retornable s'atorgarà de forma directa, seguint el procediment previst a l'article 15 i concordants de la Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, publicada en el BOPB núm. 62, de 13/03/2009, avui vigent, i l'Article 28 de la Llei General de Subvencions.

L'Ajuntament d'Arenys de Mar realitzarà les modificacions de crèdit i/o altres que siguin necessàries per garantir l'existència de crèdit pressupostari suficient al tenir les subvencions la consideració de despeses públiques, com s'apunta en l'article 10 i concordants de la Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, publicada en el BOPB núm. 62, de 13/03/2009, avui vigent, i disposen els articles 177 i següents de la Llei d'Hisendes Locals.

CINQUÉ.- Drets i obligacions

La superficiària resta obligada al pagament del préstec hipotecari que correspongui a cada finca resultant de la divisió en propietat horitzontal. En el cas que la superficiària no efectuï el pagament de més de cinc venciments del préstec, serà causa immediata d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'arrendament de la superficiària sobre l'esmentat habitatge.

En el supòsit d'extinció del dret de superfície en alguna o totes les entitats resultants de la divisió en propietat horitzontal, els drets de la superficiària passaran a l'Ajuntament d'Arenys de Mar, qui es subrogarà en les obligacions derivades del préstec hipotecari, o bé, a la seva elecció, procedirà a la seva cancel·lació.

Aquesta obligació legal constitueix una garantia pública per satisfer el retorn del préstec hipotecari, sense perjudici de les accions que pugui exercir l'Ajuntament pel seu cobrament o reemborsament.

En cas d'extinció anticipada del dret de superfície, el retorn de l'import de la subvenció es continuarà garantint amb les rendes procedents de la gestió dels arrendaments dels habitatges.

SISÉ.- Despeses d'inversió i manteniment



La superficiària quedarà obligada a reposar i efectuar totes aquelles inversions i obres de manteniment necessàries per conservar l'edificació i els habitatges en condicions d'habitabilitat durant la vigència del dret de superfície, complint amb les instruccions d'ús i el Pla de manteniment establert al llibre de l'edifici, amb l'objectiu de lliurar-los, a la finalització del dret de superfície, en condicions òptimes per a la seva utilització.

Això comportarà unes despeses de reinversió i manteniment que, segons l'informe de viabilitat del projecte, es xifren en un percentatge del 0.7% del PEM anual. Aquest import és estimatiu.

Les despeses que s'efectuïn de reinversió i manteniment dels habitatges i edificis s'hauran d'acreditar a les auditories de l'estat de conservació i manteniment dels edificis que l'Ajuntament dugui a terme, així com a les reunions bianuals de seguiment de la gestió.

En tot el que no es trobi previst en el present conveni, serà d'aplicació el conveni formalitzat en escriptura pública per les parts en data 27/12/2023.

Les parts compareixents, prèvia lectura del present document, i en prova de conformitat, els signen, en presència de la Secretària Accidental, que el signa, i dona fé del seu contingut. *a Arenys de Mar,*
a 31 de juliol de 2024,



