



Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius

Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

INFORME DE SECRETARIA

M. Júlia Cid Barrio, Secretària accidental de l'Ajuntament de Montornès del Vallès, envers la constitució d'un dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Vallromanes núm. 16-24 cantonada amb carrer Lleida i carrer Joan Miró i aprovació de la proposta de conveni com a superficiària amb Fundació Privada Salas per l'accessibilitat,

INFORMO:

I.- DADES DE LA PARCEL·LA ON ES VOL CONSTITUIR EL DRET DE SUPERFÍCIE

L'Ajuntament de Montornès del Vallès és titular d'una finca de caràcter patrimonial situada al carrer Vallromanes, 16-24 de Montornès del Vallès, finca que va obtenir l'Ajuntament com a cessió gratuïta dimanant d'actuació urbanística i que consta inventariada com integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i d'Habitatge Bé 3311, conforme acord del Ple Municipal adoptat en sessió de data 3 de novembre de 2022.

Aquesta finca permet l'edificació de 36 habitatges, i l'Ajuntament conforme Memòria d'Alcaldia, la considera idònia per efectuar la cessió gratuïta del dret de superfície a entitat sense ànim de lucre que tingui per objecte i sobrada experiència en la promoció d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, als efectes que en la mateixa s'hi construeixin els esmentats habitatges de protecció oficial i es destinin al citat règim de lloguer.

La Finca consta inscrita al Registre de la Propietat de Canovelles, al volum 3073, Llibre 335, Folí 40, Finca Registral 14655 i té la següent descripció registral:

"URBANA.- PARCEL·LA ASSENYALADA amb el número 2 del plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de Reparcel·lació del Polígon d'Actuació Urbanística discontinu, delimitat en la "Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de Montornès del Vallès a l'entorn de la parcel·la industrial de Henkel Ibérica, S.A; situada en el terme de Montornès del Vallès i de tres mil sis-cents seixanta-un metres setanta-nou decímetres quadrats de superfície i de dos mil nou-cents vint-i-nou metres quaranta-tres decímetres quadrats de sostre, Afronta: al Nord, amb el carrer de Vallromanes, on està assenyada amb el número 8; al Sud, amb el carrer Joan Miró i les finques números 19, 21, 23, 25 i 27; a l'Est, amb el carrer Lleida; i a l'Oest, amb la finca número 14 del carrer Vallromanes, i la finca número 27 del carrer Joan Miró. Qualificació urbanística: Residencial: zona d'ordenació en edificació aïllada, subzona intensitat 1.p, destinada a habitatge en règim protegit. Clau 14 a.p."





Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius

Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

Referència Cadastral: 9296806DF3999N0001RP

II.- JUSTIFICACIÓ DE LA CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR D'UNA DE LES FUNDACIONS QUE INTEGREN LA COORDINADORA COHABITAC, CONVENI I NORMATIVA APLICABLE.

La Memòria d'Alcaldia que consta a l'expedient posa de manifest la manca de lloguer a preu assequible a Montornès del Vallès, municipi en el que hi ha molta demanda de lloguer i molt poca oferta. I queda justificat l'interès públic en la constitució d'un dret de superfície a favor d'una de les fundacions que integren la coordinadora COHABITAC.

COHABITAC és una coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya, que es troba integrada com a federació a la taula del Tercer Sector Social de Catalunya i que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya.

Segons Acord del Consell d'Administració de COHABITAC l'entitat ha resultat que entre les entitats que en formen part, el projecte sigui desenvolupat i promogut per l'entitat que ha mostrat interès que és la "Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat" (en endavant Fundació Salas), entitat inscrita al Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya pertanyent a COHABITAC, promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en aquell dret de superfície.

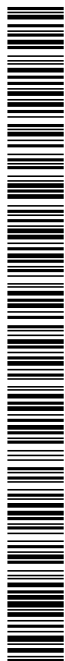
S'ha formulat una proposta de Conveni al respecte en el que es concreten les condicions i requisits d'aquell dret de superfície.

L'article 8 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge disposa que els ens locals disposen de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions amb altres administracions i agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

L'art. 17.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (LH) preveu que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a) i b) poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge, amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials. Així mateix, l'article 51.2.a) LH preveu que tenen la condició de promotors socials d'habitatges, l'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

En tant que la parcel·la forma part del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, segons l'art. 165 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya (TRLUC), resulten d'aplicació els següents articles del propi Text refós:

L'art. 167) del TRLUC preveu la possibilitat de cessió gratuïta a entitats



**Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

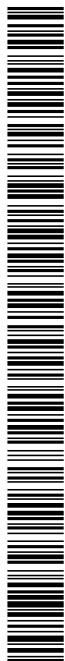
privades sense ànim de lucre:

1.-Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el respectiu patrimoni públic de sòl i d'habitatge **poden cedir gratuïtament els béns que hi són integrats, o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració, a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari**, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

L'òrgan competent per a acordar la cessió gratuïta dels béns, o l'alienació per un preu inferior al de llur valoració, ha de **concretar en la resolució pertinent la destinació que la justifica, a la qual queda vinculat el bé cedit o alienat, i el termini per a fer-la efectiva**. Si l'adquirent incompleix aquest termini o, posteriorment, no destina el bé a la finalitat o l'ús vinculats, o no es compleixen les càrregues o les condicions imposades, queda resolta la cessió o l'alienació i el bé reverteix a l'administració o l'entitat transmissora.

L'art. 170 preveu les condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge:

1. El document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.
2. La persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes *inter vivos* mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació



**Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.

3. Les condicions a què fan referència els apartats 1 i 2 s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

l'art. 171 regula la possibilitat de les administracions de constituir el dret de superfície amb la finalitat, entre d'altres, de construir habitatges:

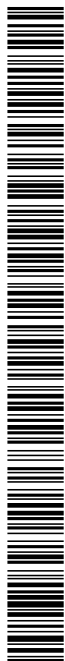
1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.
2. El dret de superfície es regeix per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret.
3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficialiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.
4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165 a 170.
5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

El dret de superfície està també regulat als articles 53 i 54 del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, i a l'article 564-1 a 5 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

III.- REQUISITS I PROCEDIMENT A SEGUIR SEGONS LA NORMATIVA DE RÈGIM LOCAL.

Per a la constitució del dret de superfície resulta aplicable l'article 209 de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya (LMRLC), l'article 40 i següents del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).

Sobre els motius previstos per l'article 209.2.c) del LMRLC que justifiquen en aquest cas l'adjudicació directa, tenint en compte les particularitats de la



**Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

parcel·la, que té com a destí urbanístic la construcció d'habitatge protegit, es pot concloure que la legislació catalana tan urbanística com d'habitatge referida anteriorment permeten adjudicar de forma directa i gratuïta el dret de superfície sobre la parcel·la a d'una de les fundacions que integren la coordinadora COHABITAC, en aquest cas Fundació Salas, en tant que promotora i gestora d'habitatge social de lloguer de Catalunya, que es troba integrada en COHABITAC, com a federació a la taula del Tercer Sector Social de Catalunya i que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya.

El compromís de la constitució del dret de superfície està condicionat, segons el conveni que es proposa aprovar i signar amb COHABITAC i Fundació Salas, a l'obtenció per part de Fundació Salas, com a fundació promotora membre de COHABITAC del finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU (regulat pel Reial Decret 853/20211, de 5 d'octubre).

El termini per a edificar l'immoble indicat i arrendar les entitats construïdes serà el que es determini en el document públic de transmissió.

A l'expedient hi consta informe de l'entitat Risc Valor, societat de taxació inscrita al Registre d'Entitats Especialitzades en Taxació a càrrec del Banc d'Espanya, signat pel Sr. Miguel Lorente Sibina, Enginyer Industrial, que fixa el preu del dret de superfície sobre l'esmentada parcel·la per un període de 75 anys en 18.869,77 €, i fixa el valor total de la parcel·la en 3.752.700€.

Aquesta valoració ha estat ratificada per l'informe de l'arquitecta municipal de data 22 de setembre de 2023, en el qual es posa també de manifest que la parcel·la objecte de constitució del dret de superfície està reservada urbanísticament per a la construcció d'habitatges de protecció pública i assequible, i que la mateixa, a dia d'avui no es troba compresa en cap polígon d'actuació urbanística, sector ni àmbit urbanístic pendent de desenvolupament. De tot l'exposat es conclou que la parcel·la no té altre destí ni pot ser necessària per a l'ens local per a cap altra finalitat que la construcció d'habitatges de protecció pública.

Pel que fa l'òrgan competent, la Disposició Addicional Segona, apartats 9 i 10, de la Llei de contractes del sector públic preveu que correspon a l'Alcalde l'alienació de patrimoni quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni els 3 milions d'euros, i que correspon al Ple quan supera aquest import. Si bé el valor del dret superfície objecte de transmissió queda per sota d'aquests llindars, als efectes de determinar l'òrgan competent es considerarà el valor total de l'immoble de 3.752.700 €. Per tant, per a l'adjudicació pel Ple es requerirà el vot favorable de la majoria simple, per no superar el 20% dels recursos ordinaris del pressupost d'acord amb l'art.

**Àrea del Territori i Sostenibilitat
Serveis Jurídics i Administratius**Exp. gral.: X2023006412
Exp. tipus: TSAG2023000524

47.2.m), de la Llei de bases de règim local.

Segons l'article 209.2 de la LMRLC cal l'informe previ del Departament de la Generalitat competent en matèria d'administració local en excedir el dret objecte de transmissió els 100.000 €.

Tenint en compte el caràcter gratuït amb que es planteja la constitució del dret de superfície sobre bé patrimonial, segons l'article 49.3 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre., cal establir un període previ d'informació pública de 30 dies, d'acord amb l'article 83.2 de la Llei 39/2015.

Finalment, a l'expedient hi consta la resta de documentació prevista a l'art. 209 de la LMRLC, per la qual cosa qui subscriu informa favorablement la constitució del dret de superfícies en els termes exposats en aquest informe.

IV.- En funció del que més amunt s'ha informat per a la constitució del dret de superfície i aprovació de la proposta de Conveni a signar amb Salas Fundació, pel que fa al bé patrimonial esmentat, inventariat com a bé integrant del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge de Montornès del Vallès, cal:

-L'aprovació per part del Ple Municipal de la Incoació de l'Expedient de cessió del dret de superfície.

-L'aprovació per part del Ple Municipal de la proposta de Conveni.

-L'exposició pública de l'expedient de cessió i del conveni, que en tractar-se d'una cessió essencialment gratuïta, requereix que sigui de 30 dies, segons disposa l'article 49.3 del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

-La sol·licitud i obtenció, simultàniament a l'exposició pública, conforme es disposa a l'article 209.2 de la LMRLC, de l'informe preceptiu previ de la Direcció General d'Administració Local, del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

-La posterior resolució definitiva de l'expedient de cessió del dret de superfície per part del Ple Municipal i d'aprovació del conveni.

Document signat electrònicament

