

Convenis – Conveni

ACORD entre l'Ajuntament de Barcelona, mitjançant el districte de Ciutat Vella i la UTE Fundació Privada Salas per l'accessibilitat i Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, per regular les condicions de lliurament a l'Ajuntament de Barcelona, en el marc del Conveni ESAL, del local ubicat al solar Raval, del carrer Sant Martí 12-16 de Barcelona.

A Barcelona, a la data de l'última signatura electrònica

INTERVENEN

D'una part, l'Ill·lustríssim Sr. ALBERT BATLLE BASTARDAS, en condició de Regidor del Districte de Ciutat Vella de l'Ajuntament de Barcelona, d'acord amb el Decret d'Alcaldia 2023-20973, de 17 de juny de 2023, i expressament facultat per aquest acte, per l'acord de Comissió de Govern de l'Ajuntament de Barcelona de data 31 de juliol de 2024, assistit per la Secretària delegada del Districte de Ciutat Vella, de l'Ajuntament de Barcelona, Sra. TERESA MARTI VIDAL, com fedatari i assessora legal preceptiva, de conformitat amb allò que estableix en les funcions de fedatari públic i d'assessorament legal de la Corporació Municipal, de conformitat amb l'art.92 bis de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases del Règim Local i amb l'art.3 del RD 128/2018, de 16 de març, que regula el règim jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.

D'altre part, la Sra. ANNA VALVERDE MATILLAS, major d'edat, amb DNI número: 52168714-E, intervé en representació de la UTE "FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT I FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, UTE, LEY 18/82, NÚMERO 1", CIF número: U16833014, constituïda mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Sabadell, Sr. Javier Micó Giner, el dia 28 de juliol de 2021, número 11257 de protocol; domiciliada a 08202 Sabadell, Rambla 221. Exerceix aquesta representació en la seva condició de Gerent de l'UTE, càrrec pel que fou designada en la mateixa escriptura de constitució.

En endavant, L'UTE.

Reconeixent-se ambdues parts la capacitat i representació legal necessàries per a l'atorgament del present ACORD

EXPOSEN:

El Conveni ESAL és un instrument d'execució del Pla pel Dret a l'Habitatge 2015-2026 aprovat definitivament pel Consell Plenari Municipal el 27 de gener de 2017 que estableix l'Ampliació del Parc d'habitatge assequible com un dels seus eixos estratègics d'actuació, a desenvolupar entre d'altres, amb la Línia d'impuls del mercat social.

En aquest marc, l'Ajuntament de Barcelona posa a disposició solars municipals a través de la constitució del drets de superfície a favor d'entitats sense afany de lucre per a que promoguin

edificis d'habitatge protegit i els gestionin en règim de cessió d'ús i/o de lloguer, durant un període de 99 anys.

L'Ajuntament de Barcelona, mitjançant acord del Plenari del Consell Municipal, de data 27 de novembre de 2020, va aprovar el Conveni Marc per a la provisió d'habitatges destinats a lloguer assequible i cessió del dret d'ús (cohabitatge) mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'entitats socials sense ànim de lucre sobre solars i finques municipals de l'Ajuntament de Barcelona provinents del patrimoni de sòl i habitatge, subscrit en la mateixa data. Que el conveni ha estat modificat mitjançant acords del Plenari municipal de data 29 d'octubre de 2021 i 27 de gener de 2023, aquest últim ha donat lloc al Text Consolidat del Conveni, formalitzat el 17 de febrer de 2023, denominat CONVENI ESAL.

L'annex A del conveni ESAL recull els diferents solars i finques, amb les característiques corresponents, que són objecte del dret de superfície de l'acord. Entre elles, en consten 3 d'ubicades al districte de Ciutat Vella: Finca Reina Amàlia, situada al carrer de la Reina Amàlia, 10, al barri del Raval; Finca Joan de Borbó, situada al Passeig Joan de Borbó, 44-45, al barri de la Barceloneta; El Solar Raval - Sant Martí, situat al carrer Sant Martí, 12-16, al barri del Raval.

En data 28 de juliol de 2021, i mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Sabadell, el senyor Javier Micó Giner, es constitueix la Unió Temporal d'Empreses (UTE) "FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT I FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, UTE, Llei 18/82 de 26 de maig", a efectes de dur a terme les execucions recollides al Conveni ESAL.

Mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, Pedro Esteban-Feliu Coll, el dia 8 de maig de 2023, l'IMHAB, va concedir a la UTE "FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT I FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, UTE, LEY 18/82, NÚMERO 1", a l'empara del Conveni ESAL, un dret de superfície sobre el solar situat al carrer Sant Martí, 12-16, de Barcelona, al barri del Raval, per a la construcció d'una edificació destinada a habitatge de protecció oficial en règim de lloguer, amb un local en planta baixa.

D'acord amb el que recull la clàusula 3 de l'escriptura de dret de superfície, l'explotació del local de l'edifici correspondrà a l'Ajuntament de Barcelona. Atenent aquesta previsió, les superficiàries s'obliguen a construir un local en planta baixa, de superfície aproximada de 658 m2 construïts. Les parts acorden que, un cop executades les obres de construcció del conjunt de l'edificació, el local de planta baixa constituït com a finca registral independent, haurà de ser retornat a l'Ajuntament en condició de lliure de càrregues mitjançant el títol que correspongui, de forma que la corporació municipal consolidi el ple domini sobre el mateix.

Coincidint amb el lliurament del local, l'Ajuntament liquidarà a les superficiàries el cost efectiu de la promoció del local, més 21% d'IVA. Estimen les parts que el cost de promoció del local a satisfer per l'Ajuntament a les superficiàries que serà de SIS-CENTS VUITANTA-CINC MIL EUROS (685.000,00 euros IVA exclòs).

Posteriorment, el Districte de Ciutat Vella va informar a l'IMHAB, a la Direcció de Patrimoni de l'Ajuntament de Barcelona i a la superficiària que estava previst destinar el local a ús esportiu pel barri i, d'acord amb el seu funcional, seria necessari que el local fos el més diàfan possible

i amb la màxima alçada. Una vegada analitzats aquests criteris es va constatar que aquestes modificacions de projecte comportarien un augment del cost total de l'obra del local, extrem que es va comunicar degudament a l'Ajuntament de Barcelona, incrementant-se el cost total de l'obra del local en noranta-nou mil set-cents vuit euros amb vuitanta-cinc cèntims (99.708,85 euros) més IVA (IVA, 21%), essent el seu cost total de set-cents vuitanta-quatre mil set-cents vuit euros amb vuitanta-cinc cèntims (784.708,85 euros) més IVA (IVA, 21%)

El dia 5 d'agost de 2023 es va obtenir la corresponent llicència d'obres, estant l'UTE a disposició d'iniciar l'obra, pel que es imprescindible definir les característiques tècniques de la construcció del local, determinar el cost que representa i el seu pagament en els termes exposats en les clàusules del present acord.

CLÀUSULES

PRIMERA.- OBJECTE I FINALITAT

L'objecte del present acord és definir les característiques tècniques de la construcció del local a lliurar per part de la UTE a l'Ajuntament de Barcelona, que es construirà al solar del carrer Sant Martí, 12-16 al barri de Raval, regular les condicions de lliurament, determinar el seu cost i concretar la seva liquidació econòmica i pagament que facilitin la viabilitat del conjunt de la promoció.

SEGONA.- CONDICIONS GENERALS DE L'ACORD

En coherència amb els objectius del Pla de l'habitatge 2015-2026 del que el conveni ESAL és instrument i per facilitar raonablement la viabilitat de la promoció de l'edifici del carrer Sant Martí 12-16 es considera procedent la formalització d'aquest acord entre el Districte de Ciutat Vella i la UTE FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT I FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, UTE, LEY 18/82, NÚMERO 1, per a la concreció i determinació de les condicions tècniques de la construcció del local de referència, el lliurament i el seu pagament.

D'acord amb l'escriptura pel dret de superfície autoritzada pel notari de Barcelona, Pedro Esteban-Feliu Coll, en data 8 de maig de 2023, l'explotació del local del carrer Sant Martí, 12-16, de Barcelona, correspondria a l'Ajuntament de Barcelona, a qui s'entregaria un cop finalitzades les obres de construcció. Coincidint amb el lliurament del local, l'Ajuntament liquidaria a la superficiària el cost efectiu de la promoció del local, estimant-se en aquell moment en 685.000 € més IVA (IVA, 21%).

L'escriptura de dret de superfície de 8 de maig de 2023 establí una estimació aproximada del cost del local, que s'hauria de liquidar pel seu cost real i efectiu. Per tant, no tancava la possibilitat d'acollir, tal com ha ocorregut, nous requeriments tècnics per adequar l'obra a l'ús o destí del local, així com la variació dels cost econòmic que se'n derivi.

A la vista de l'objecte de l'acord a formalitzar entre el Districte i la UTE de concreció i execució d'allò previst a l'escriptura, convé establir definitivament el cost del local per tal que es puguin tramitar les disposicions pressupostàries corresponents.

Es constata que les modificacions de projecte comporten un increment del cost total de l'obra del local en 99.708,85 € més IVA (IVA, 21%), que s'haurien de sumar als 685.000,00 € més IVA (IVA, 21%) inicials, essent el seu cost total de 784.708,85 € més IVA (IVA, 21%).

Aquest import resulta dels canvis que es produeixen a nivell d'estructura, ram de paleta, revestiments, divisòries, tancaments i acabats, que en incrementar l'alçada de la planta baixa es veuen repercutits, segons es detalla a la memòria valorada presentada per la UTE i que es resumeix de la següent manera:

55. RAVAL ESTIMACIÓ INCREMENT (PEC)	PROJECTE INICIAL	PROJECTE EXECUTIU (LOCAL DIÀFAN A PLANTA BAIXA +1,00 m ALÇADA LLUIRE)
FONAMENTACIÓ	80.206,80 €	85.970,87 €
ESTRUCTURA	7.714,75 €	49.531,37 €
INCREMENTS OBRA CIVIL	0,00 €	52.128,16 €
	87.921,55 €	187.630,40 €
		99.708,85 €
		INCREMENT TOTAL

Per tal de justificar aquest increment s'adjunten al present acord:

- Plànol original
- Plànol segons petició ajuntament
- Memòria valorada de l'increment de l'obra
- Resum econòmic.

La viabilitat econòmica d'aquestes operacions, justament per l'objectiu que els habitatges tinguin una renda assequible, que es garanteixi l'estabilitat en l'habitatge als futurs usuaris, alhora que es dinamitzi el sector de l'habitatge social i cooperatiu, ha requerit d'un seguit de mesures de foment a càrrec de l'Ajuntament, materialitzades en el propi conveni ESAL, així com la concertació amb altres actors per a la consecució de fórmules adequades de finançament (conveni amb l'Institut Català de Finances) i la possibilitat d'accedir a d'altres subvencions d'altres ens públics (Fons Next Generation, subvencions estatals del MITMA). Tot això, amb l'acompanyament estret del l'IMHAB en totes les fases del procés.

Per altra banda, la determinació de les característiques tècniques del local han significat una demora significativa en la concreció del projecte i la sol·licitud de llicència corresponent. Tanmateix, té un impacte rellevant en el cost de construcció del local que, segons el termes del conveni, s'ha de liquidar pel seu cost real i efectiu coincidint amb el lliurament un cop construït i individualitzat en el Registre de la Propietat com a finca independent.

Aquests dos factors comporten un impacte econòmic a la promoció, en tant que ha de suportar un major cost de construcció i el cost indirecte de la demora en el tancament de projecte i la resta de fases consecutives, especialment el finançament i les subvencions a la promoció.

Ateses les circumstàncies, s'acorda ajustar l'import recollit a l'escriptura, afegint el cost que suposa l'increment pels nous requeriments tècnics que proposa el Districte de Ciutat Vella per l'obra a l'ús o destí del local, establint-se l'estimació de la liquidació de l'import en un import de 784.708,85 euros més IVA (IVA, 21%).

Així mateix, atès que com s'ha expressat aquest factor ha comportat un impacte econòmic a la promoció, en tant que ha de suportar un major cost de construcció i el cost indirecte de la demora en el tancament de projecte i la resta de fases consecutives, especialment el finançament i les subvencions a la promoció, es proposa que per part del Districte de Ciutat Vella es realitzin els següents pagaments:

- 313.884,00 euros més IVA (IVA, 21%) en el moment que l'obra arribi al 50% de construcció, previst al mes d'agost de 2024, acreditat mitjançant certificat del tècnic director de l'obra.
- La resta de l'import, 470.824,85 euros més IVA (IVA, 21%), s'abonaran en el moment del lliurament del local, previst al mes de juliol de 2025.

Any	Import net	21% IVA	Import total
2024	313.884,00 €	65.915,64 €	379.799,64 €
2025	470.824,85 €	98.873,22 €	569.698,07 €
	784.708,85 €	164.788,86 €	949.497,71 €

El cost de construcció del local s'haurà de liquidar pel seu cost real i efectiu coincidint amb el lliurament del local.

Les liquidacions s'efectuaran segons els terminis habituals de pagament de l'Ajuntament de Barcelona.

TERCERA.- OBLIGACIONS I COMPROMISOS DE LES PARTS

Per part de l'UTE:

- 1) Establir la previsió d'inici de les obres i la durada de les mateixes i entrega del local en les condicions pactades.
- 2) Executar les obres d'acord a la modificació de la memòria valorada, en relació a la distribució de l'espai i materials recollits en el propi document.
- 3) Coordinar-se amb el Districte de Ciutat Vella, o amb l'operador que designi, per l'execució de les obres d'adequació de l'interior del local.

Per part del Districte de Ciutat Vella

- 1) Realitzar el pagament d'acord amb la temporalitat que s'estableix a la clàusula segona al pagament relatiu a la promoció del local objecte d'aquest acord.
- 2) Supervisar l'execució del projecte durant la vigència d'aquest acord.

CUARTA.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT

Es crearà una Comissió mixta de seguiment, formada per representants de cadascuna de les parts, que tindrà, entre d'altres, les següents funcions: vetllar pel correcte desenvolupament

del present acord interpretar els termes de l'acord, resoldre les discrepàncies, dubtes i conflicte que es presentin durant l'execució de l'acord, i decidir sobre qualsevol incidència que es plantegi en relació a l'objecte i finalitat de l'acord, sempre que no afecti al contingut essencial.

La Comissió estarà formada, per una persona en representació de cadascuna de les parts.

Per part de l'UTE FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT I FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL:

- persona titular de la representació de l'UTE, d'acord amb lo establert a la constitució de l'empresa mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Sabadell, el senyor Javier Micó Giner, en data 28 de juliol de 2021, o persona en qui delegui.
- persona titular de la Direcció d'obra del local objecte d'aquest acord, situat al carrer Sant Martí, 12-16, al barri del Raval, o persona en qui delegui.

Per part de l'Ajuntament de Barcelona:

- persona titular de la Direcció de Llicències i Espai Públic del Districte de Ciutat Vella, o persona en qui delegui.
- persona titular de la Direcció de Serveis a les Persones i Territori del Districte de Ciutat Vella, o persona en qui delegui.

CINQUENA.- NATURALESA DE L'ACORD

El present acord té naturalesa administrativa i es regula per les seves pròpies clàusules.

Per tot allò no previst en elles, queda sotmès al règim jurídic en matèria de convenis previst al Capítol VI del Títol Preliminar de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP) i, subsidiàriament, en les previsions del Capítol II del Títol IX de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i procediment de les administracions públiques de Catalunya.

SISENA.- VIGÈNCIA DE L'ACORD

El present acord es perfeccionarà amb el consentiment dels intervinents, manifestat mitjançant signatura, i desplegarà els seus efectes i, per tant, iniciarà la seva vigència des del dia següent a la data de l'última signatura.

La seva durada s'estendrà des de la seva signatura i fins el dia de lliurament del local, moment en que s'efectuarà el pagament de l'import restant. Com a màxim, l'acord tindrà una durada de 4 anys, prorrogable per 4 anys més, d'acord amb l'article 49 h) de la LRJSP.

SETENA.- MODIFICACIÓ DE L'ACORD

La modificació del contingut del present acord, requereix l'acord unànim dels signants.

VUITENA.- EXTINCIÓ, RESOLUCIÓ I INCOMPLIMENT

Segons disposa a l'article 51.1 de la LRJSP, el conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que en constitueixen l'objecte o per incórrer en alguna de les següents causes de resolució previstes a l'apartat 2 de l'esmentat precepte:

- a) El transcurs del termini de vigència de l'acord.
- b) Per mutu acord entre l'Ajuntament de Barcelona i les superficiàries.
- c) La renúncia o desistiment de les superficiàries, comunicada a l'Ajuntament de Barcelona amb una antelació mínima d'un any.
- d) L'incompliment de les obligacions i els compromisos assumits per part d'algun dels signants.

En aquest cas, qualsevol de les parts pot notificar a la part incomplidora un requeriment perquè compleixi en un termini determinat les obligacions o els compromisos que es consideren incomplerts. Aquest requeriment s'ha de comunicar al responsable del mecanisme de seguiment, vigilància i control de l'execució de l'acord i a les altres parts signants.

Si, un cop transcorregut el termini indicat en el requeriment, l'incompliment persisteix, la part que el va adreçar ha de notificar a les parts signants la concurrència de la causa de resolució i l'acord s'entén resolt. La resolució de l'acord per aquesta causa pot comportar la indemnització dels perjudicis causats si així s'ha previst.

- e) Per decisió judicial declaratòria de la nul·litat de l'acord.
- f) Per qualsevol altra causa diferent de les anteriors prevista en l'acord o en altres lleis.

Les actuacions que constituïssin un incompliment culpable de les clàusules del present acord donarien lloc a indemnització per la part incomplidora i en favor de l'altra part signant, en funció dels danys i perjudicis ocasionats.

La resolució de l'acord comportarà la seva extinció, sense perjudici de les responsabilitats que corresponguin a la part incomplidora. Respecte als efectes de la eventual resolució de l'acord, la seva regulació es remetrà a lo disposat en l'article 52 de la LRJSP.

No obstant lo previst anteriorment, qualsevol de les parts podrà en tot moment, mitjançant denúncia per escrit i limitada als casos en que existeixi causa justificada d'incompliment de l'acord o bé quan es produeixi la impossibilitat de compliment, posar fi a la col·laboració establerta, sense perjudici del compliment de les previsions incloses en els articles 51 i 52 de la LRJSP.

Segueixen les signatures de les persones intervinents, la darrera de les quals és de data 12 d'agost del 2024.

Albert Batlle Bastardas, regidor del Districte de Ciutat Vella.

Anna Valverde Matillas, representant de l'UTE.

Maria Teresa Martí Vidal, secretària delegada del Districte de Ciutat Vella.