



ACORD MARC ENTRE L'AJUNTAMENT DE LLORET DE MAR I LA COORDINADORA DE FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL (COHABITAC) PER AL FOMENT DE LA PROVISIÓ D'HABITATGES DESTINATS A LLOGUER SOCIAL SOBRE SOLARS I FINQUES MUNICIPALS PROVINENTS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I L'HABITATGE O DE SÒLS DOTACIONALS.

REUNITS

D'una part, l'Il·lm. Albert Robert i Ribot, alcalde – president de l'Ajuntament de Lloret de Mar, nomenat per acord del Ple en sessió extraordinària celebrada el dia 15 de març de 2023, assistit pel secretari de la corporació, Sr. Carles Ros i Arpa, qui dona fe de l'acte, segons l'establert a la Llei 7/1985, Reguladora de les bases de Règim Local.

I d'una altra, el Sr. Pere Esteve i Sala, amb DNI núm. 39.014.874 C, en la seva condició de President de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (en endavant COHABITAC), segons la composició que consta inscrita en el Registre d'Associacions de la Generalitat de Catalunya, actuant en nom i representació de la referida entitat, la qual va ser constituïda en data 12 de juny de 2003. Li resulten les seves facultats de representació de l'article 8 dels seus Estatuts vigents.

Totes les parts es reconeixen mútuament capacitat suficient per obligar-se i,

EXPOSEN:

I.- En el marc de la competència en promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera que disposa l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local, és un fet que la política d'habitatge és una prioritat del Govern municipal de Lloret de Mar. Així mateix conforma eixos d'actuació dels governs estatal i autonòmic.





En aquest sentit, el Ministeri de Foment va aprovar el Reial Decret 106/2018, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge 2018/2021. Darrerament, el Reial Decret Llei 26/2020 de 7 de juliol de mesures de reactivació econòmica per fer front al impacte del COVID19 en transports i habitatge, en el seu article 31 preveu, entre d'altres mesures, la utilització del dret de superfície amb la finalitat de promocionar habitatge de lloguer social en col·laboració públic-privada i autoritza a transmetre el dret sense cànon o preu. Per la seva banda, la Generalitat de Catalunya va aprovar en data 27 de maig, el decret 75/2014, del Pla per al Dret a l'Habitatge i el 23 de desembre de 2019, el Decret Llei 17/2019 de mesures urgents per a l'accés a l'habitatge. En ambdós es preveuen polítiques de suport a l'habitatge de protecció oficial.

La Llei del Dret a l'Habitatge, aprovada per 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. I en concret, 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.

II.- Que per tal 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 fundacions d'habitatge. Es tracta d'entitats de caràcter social desproveïdes d'ànim lucratiu, si així expressament s'estableix en els seus Estatuts, com es desprèn d'allò que disposa l'article 331-1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques. Aquestes tipus d'entitat tenen caràcter de promotor social d'habitatge d'acord amb l'article 51.2 a) i b), respectivament, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'Habitatge de Catalunya.

La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu, en l'article 137.4, l'adjudicació directa del patrimoni públic a entitats sense afany de lucre declarades d'utilitat pública i en el supòsit de prestació d'un servei públic d'interès general com ho és la provisió d'habitatge





social. En el mateix sentit es pronuncia el Reglament de Patrimoni dels ens Locals.

Així mateix, també l'article 51.2 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge preveu l'adjudicació directa del patrimoni públic del sòl i habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials a les promotores socials

III.- El Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, així com la mateixa Llei del dret a l'habitatge preveuen la figura del dret de superfície per tal de possibilitar la construcció i gestió d'habitatge per part de tercers sobre el patrimoni públic del sòl i habitatge així com sobre el sòl d'equipaments per allotjaments dotacionals, conservant-ne l'Administració la propietat del sòl i revertint l'obra construïda a l'Administració en finalitzar el termini del dret de superfície. L'article 564-3 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals preveu que el termini màxim de durada del dret de superfície és de 99 anys.

IV.- Les fundacions de promoció d'habitatge social tenen una gran experiència com a promotors socials d'habitatge, han desenvolupat una ingent tasca de producció d'habitatge social acollit a les diverses modalitats de preu ja sigui especial, general o taxat de protecció oficial en els darrers trenta anys.

És també voluntat d'aquest conveni fomentar l'economia social, en la que les Fundacions d'habitatge tenen un paper capdavanter, així com impulsar un model d'habitatge que faciliti la creació de vincles comunitaris i col·laboratius, les xarxes de suport arrelades a un territori així com les formes de consum i construcció més sostenibles.

V.- La crisi social i econòmica derivada de la pandèmia de la COVID-19 ha impactat fortament a les nostres comunitats, i ha obligat les administracions a generar autèntics plans de xoc per fer front als efectes econòmics i socials de la pandèmia.

La necessitat d'agilitzar la consecució dels objectius d'habitatge descrits i el marc de la crisi actual, justifiquen i fonamenten l'adopció de convenis que emparin les cessions directes que la pròpia Llei del dret a l'habitatge contempla expressament en el seu article 17.

VI.- En la voluntat de consecució d'aquests objectius, les parts sotasignats,



**ACORDEN:**

Primer.- Promoure i facilitar la col·laboració entre l'Ajuntament de Lloret de Mar i Fundacions membres de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (COHABITAC) amb l'objectiu de potenciar la provisió d'habitatges de lloguer social al municipi, per tal que Lloret de Mar assoleixi l'objectiu previst a les polítiques públiques de suport a l'habitatge de protecció oficial, atès 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.

Segon.- Aquest objectiu s'instrumentalitzarà mitjançant la constitució d'un dret de superfície a favor d'una de les fundacions que integren la coordinadora COHABITAC, sobre la finca de propietat municipal, classificada com a bé patrimonial i que constitueix el patrimoni municipal del sòl i l'habitatge, situada a C/ Sant Quirze – Pujada Puigventós del terme municipal de Lloret de Mar, amb Referència Cadastral 6171917DG8167S0001MU, de 900 m2 de superfície i amb un sostre edificable màxim de 2.700 m2, inscrita en data 25/06/2013 al Registre de la Propietat núm 1 de Lloret amb núm de finca registral 26170 IDUFIR: 17013000608879 Tom: 3598 Llibre: 465 Foli: 123 i amb la següent descripció:

URBANA: PARCELA DE TERRENO de figura rectangular señalada con el número UP7, sita en el Sector PPU3, Sant Quirze, de Lloret de Mar. Tiene una superficie de novecientos metros cuadrados. LINDA: Norte, en línea recta con finca cualificada como a clave 1.1, viario público del polígono de nueva creación; Sur, en línea recta, con la misma finca cualificada como a clave 1.1, viario público del polígono de nueva creación; Este, en línea recta con la misma finca cualificada como a clave 1.1, viario público del polígono de nueva creación; y Oeste, en línea recta con la misma finca cualificada como a clave 1.1, viario público del polígono de nueva creación. Zonificación: El Plan Parcial PPU3, Sant Quirze, determina para ésta parcela la clave 2.9, Zona de volumetría específica. Tiene una edificabilidad total de dos mil setecientos metros cuadrados de techo. Le corresponde a UP7HPP trescientos dieciseis coma catorce unidades de aprovechamiento y cuatrocientos setenta y cuatro coma ochenta y cinco unidades de aprovechamiento, y a UP7HPC setenta coma cincuenta y una unidades de aprovechamiento.

L'assumpció d'aquest compromís queda condicionat, per una banda, a l'obtenció per part d'una de les fundacions promotores membres 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 853/2021, de 5



d'octubre) i, per altra banda, a la tramitació i resolució favorable del procediment de constitució del dret de superfície, que caldrà tramitar d'acord amb la normativa de patrimoni de les Administracions públiques.

Tercer.-En cas d'incompliment del compromís per part de l'Ajuntament de Lloret de Mar de lliurar el sòl per motius no imputables a la seva voluntat, així com en cas d'incompliment per part de les fundacions que conformen COHABITAC de no acceptar les cessions de sòl ofertes també per motius no imputables a la seva voluntat, els esmentats incompliments no comportaran cap dret a indemnització a favor de l'altra part.

Quart.- L'Ajuntament de Lloret de Mar realitzarà les gestions necessàries amb la Generalitat de Catalunya i altres Administracions públiques per tal de facilitar l'assoliment dels objectius d'aquest acord, especialment per a la obtenció per part de les Fundacions d'ajuts públics per garantir la viabilitat econòmica de les promocions, entre ells els previstos als Plans de l'habitatge vigents.

Cinquè.- Amb l'objectiu d'anar incrementant els operadors socials que puguin intervenir en la política d'habitatge de Lloret de Mar, s'estableix que aquest acord marc no atorga una exclusivitat a les entitats que formen part de COHABITAC i en aquest sentit l'Ajuntament tindrà llibertat de subscriure acords similars amb d'altres operadors.

Sisè.- Aquest conveni pretén establir el marc general de la relació entre l'Ajuntament de Lloret de Mar i COHABITAC i deixa per al contracte concret de cessió del sòl l'establiment de les condicions concretes de la promoció vinculades a les especialitats urbanístiques, tipològiques i socials, així com les condicions de seguiment del desenvolupament de cada promoció.

Setè.- Per al seguiment dels compromisos assolits en aquest conveni es constitueix una comissió de seguiment, integrada per una persona representant de cadascuna de les entitats signatàries.

Aquesta comissió es reunirà com a mínim un cop l'any i en qualsevol moment a petició de qualsevol de les parts i desenvoluparà les següents funcions:

- Efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits.
- Resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment dels compromisos derivats d'aquest conveni.





Les persones o càrrecs que constitueixen aquesta comissió de seguiment són, per part de COHABITAC, el seu president o persona en qui delegui; i per part de l'Ajuntament, la regidora d'Habitatge o persona en qui delegui.

Novè.- Aquest conveni té una vigència d'un any a partir de la data de l'última signatura electrònica d'aquest document, d'acord amb allò que disposa l'article 49 h) 1r. de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. En qualsevol moment abans de la finalització del termini previst, els signants del conveni poden acordar de forma expressa la pròrroga per un període de fins a quatre anys addicionals o la seva extinció.

Desè.- Les modificacions del present conveni tenen caràcter excepcional i requereixen de sol·licitud raonada, degudament motivada i aprovada per part dels representants de qualsevol de les parts signants del present conveni. Les modificacions del conveni es formalitzaran en un document administratiu signat pels representants de les dues parts del conveni i, un cop formalitzades, s'han d'adjuntar com a addenda del conveni, formant part integrant del mateix.

Onzè.- Aquest conveni té naturalesa administrativa i es signa en previsió del que preveuen l'article 47 i següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre.

Dotzè.- Les parts resoldran de comú acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i la interpretació del present conveni. Tanmateix, les qüestions litigioses que poguessin sorgir sobre el compliment d'aquest conveni es resoldran per la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Tretzè.- Les parts es comprometen a complir adequadament i en tot moment les disposicions contingudes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades de caràcter personal i garantia dels drets digitals, així com el reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016.

Paral·lelament, l'Ajuntament de Lloret de Mar ha de garantir el dret d'accés a la informació d'acord amb la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

Catorzè.- Són causes d'extinció d'aquest conveni:

- a) El compliment del seu objecte.
- b) La finalització del termini de vigència.
- c) El comú acord, manifestat per escrit.
- d) L'incompliment d'algun dels seus pactes per una de les parts.





- e) La denúncia unilateral del conveni amb un preavis de sis mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
- f) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

Quinzè.- De conformitat amb el que preveu l'article 8 de la Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, es donarà publicitat d'aquest conveni mitjançant el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya.

Per l'Ajuntament de Lloret de Mar:

Sr. Albert Robert i Ribot
Alcalde

Sr. Carles Ros i Arpa
Secretari

Per COHABITAC:

39014874C
PERE ESTEVE
(R: G63231971)

Firmado digitalmente
por 39014874C PERE
ESTEVE (R: G63231971)
Fecha: 2023.05.16
16:46:23 +02'00'

Sr. Pere Esteve i Sala
President