



NÚM.: 33/2025
ÒRGAN: Junta de Govern Local
SESSIÓ: Ordinària
DATA: 26 de setembre de 2025
HORA: 13:33
DOCUMENT: Acta

A la Sala de reunions de la quarta Planta de l'Edifici El Viver, a 26 de setembre de 2025, es reuneix Junta de Govern Local en primera convocatòria.

ASSISTENTS:

Xavier Garcia Albiol	Alcalde
Cristina Agüera Gago	1a. Tinent d'Alcaldia
Daniel Gracia Alvarez	2n. Tinent d'Alcaldia
Rosa del Amo Hernández	3a Tinent d'Alcaldia
Sònia Egea Pérez	4a. Tinent d'Alcaldia
Eva Guillén Rodríguez	5a. Tinent d'Alcaldia
Víctor Siles Marc	Secretari General
Jordi Crisol González	Tresorer accidental

Excusen la seva absència:

Lourdes Juez Berge	Viceinterventora
--------------------	------------------

ASSISTENTS COM A OBSERVADORS:

D'acord amb la resolució de 20 de juny de 2023, no ha assistit cap observador/a, amb veu però sense vot.

ORDRE DEL DIA

1. Aprovar l'acta número 32 corresponent a la sessió ordinària del dia 19 de setembre de 2025.

Proposicions urgents

I. COMPETÈNCIES DELEGADES PEL PLE

(sessió pública)

A. ASSUMPTES AMB DICTAMEN DE COMISSIÓ INFORMATIVA



Àmbit de Territori i Sostenibilitat

2. Servei Jurídic i Administració General de Govern i Territori. Expedient: 2025/3427H:

Aprovació inicial del conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Badalona i la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Badalona.

Àmbit d'Impuls Econòmic i de Ciutat, Treball, Cultura, Ciutadania i Govern

3. Departament Central de Contractació. Expedient: 2025/24935E:

Aprovar el plec de clàusules administratives particulars, que regirà l'Acord Marc per a les obres d'asfaltatge a la ciutat de Badalona.

Precs i preguntes

DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ

1. Aprovar l'acta número 32 corresponent a la sessió ordinària del dia 19 de setembre de 2025.

Per la Presidència es formula proposta d'aprovació de l'acta número 32 corresponent a la sessió ordinària del dia 19 de setembre de 2025, la qual s'aprova per unanimitat.

Proposicions urgents

I. COMPETÈNCIES DELEGADES PEL PLE

(sessió pública)

A ASSUMPTES AMB DICTAMEN DE COMISSIÓ INFORMATIVA

Àmbit de Territori i Sostenibilitat

2. Servei Jurídic i Administració General de Govern i Territori Expedient: 2025/3427H:

Aprovació inicial del conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Badalona i la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Badalona.

Tramitació de l'aprovació inicial del conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Badalona i la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Badalona.



I. ANTECEDENTS

Primer.- El dret a l'habitatge es defineix a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.

El conjunt d'activitats vinculades amb el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es va configurar en dita Llei com un servei d'interès general.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Badalona ha acreditat, al llarg dels anys, un manifest interès i una significativa vocació per procurar habitatges dignes i adequats a la seva ciutadania i per cercar fórmules per generar noves oportunitats al territori que permetin configurar una bona oferta d'habitatge públic i privat que doni resposta a les necessitats dels residents al municipi.

Per dur a terme aquestes polítiques d'habitatge, l'article 8 de la referida Llei del dret a l'habitatge preveu que, els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge, d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i la pròpia Llei del Dret a l'Habitatge, sense perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions, entre altres, amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

Així mateix, l'article 2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, assenyala la necessitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, entre d'altres, en les actuacions de promoció del parc d'habitatges.

Vist que, LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L., és una cooperativa d'habitatges d'iniciativa social, sense afany de lucre, que disposa de l'homologació de promotor social d'habitatge atorgada per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i disposa d'una dilatada experiència en la promoció d'habitatge protegit. El seu objecte social principal és *"La promoció i construcció d'habitatges, residències i edificacions destinades a col·lectius de persones amb dificultats especials d'integració social tals com a persones majors, joves, persones amb discapacitat i altres col·lectius, i amb la finalitat de satisfer necessitats socials no ateses o ateses insuficientment pel mercat. La promoció d'habitatges protegits destinats a la venda, lloguer, amb o sense opció de compra i la promoció, gestió, explotació i adjudicació d'habitatges protegits"*

Segon.- Que dins del PMSH de Badalona hi ha les finques del carrer Pomar de Baix, número 52 i Pomar de Baix número 68, qualificades com a sòl urbà, clau 14b1 i disposen en conjunt de 2.438,97m2 de sostre destinats a habitatge de protecció oficial de preu concertat i de 590,01 m2 de sostre destinat a altres usos complementaris que també es podrà destinar a habitatge protegit, resultant, en conjunt, un màxim de 3.028,98 m2 de sostre en el que es podran edificar un màxim de 31 habitatges de protecció oficial de preu concertat; i també dins del PMSH hi ha la finca del carrer Progrés núm. 189-193 qualificada com a sòl urbà, clau 14b1 i disposa de 1698,43 m2 de sostre, dels quals 1.528,58 són amb destí a habitatge (lliure) i 169,84 m2 (10%) a altres usos.

Tercer.- Consten en l'expedient de referència la següent documentació:



- Ordre d'incoació del 2on Tinent d'Alcalde de Territori
- Informe d'aprofitament urbanístic
- Informe de valoració de la finca del carrer Progrés, 189-193 del barri del Gorg de Badalona emès pel Departament de Gestió Urbanística.
- Nota simple registral de la finca del carrer Progrés, núm. 189-193 de Badalona
- Nota simple registral de la finca del carrer Pomar de Baix, núm. 52 de Badalona.
- Nota simple registral de la finca del carrer Pomar de Baix, núm 68 de Badalona.
- Certificat d'actualització del PMSH de l'Ajuntament de Badalona de data 28 de juny de 2017.
- Certificat de constitució del PMSH de l'Ajuntament de Badalona de data de data 25 de març de 2015.
- Informe sobre el valor de les finques situades al carrer Pomar de Baix núm. 52 i núm. 68 incloses en el PMSH emès pel Departament de Gestió Urbanística.
- Memòria de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L
- Homologació com a promotor social de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L
- Informe de valoració de les despeses de construcció del local de les finques del carrer Pomar de Baix emès per la cooperativa LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L
- Informe del Serveis de projectes i control d'obres validant l'informe emès per la la cooperativa LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L en relació a les despeses de construcció del local de les finques del carrer Pomar de Baix.
- Memòria d'Alcaldia justificativa de la conveniència i oportunitat de l'operació projectada.
- Estudi de viabilitat econòmica del dret de superfície.
- Informe tècnic de conformitat de l'estudi de viabilitat econòmica del dret de superfície.
- Informe d'Intervenció General del percentatge sobre els recursos ordinaris.
- Certificat sobre l'actualització del PMSH.
- Inventari del PMSH
- Informe sobre el balanç de situació del PMSH a l'any 2023.



Secretaria General

- Informe complementari sobre la viabilitat econòmica del dret de superfície.
- Informació cadastral actualitzada sobre les tres finques objecte del present expedient.
- Notes simples actualitzades del Registre de la Propietat en relació a les finques referenciades, (Pomar de Baix, 52 i 68 i Progrés 193).
- Certificat complementari del secretari de la corporació acreditatiu de que s'ha tramés l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció, de conformitat amb els apartats 5 i 6 de l'article 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC).
- Informe jurídic complementari del Secretari en relació a l'operació patrimonial de la constitució i cessió d'un dret de superfície pel que fa a la planta baixa-local de les finques 1A i 1B del carrer Pomar de Baix, 52 i 68 de Badalona, respectivament.

Quart.- Consta l'informe emès pel Secretari General en data 18 de juny de 2025 sobre el conveni a subscriure entre l'ajuntament de Badalona i la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Badalona., conclou que cal incorporar la següent informació i esmenar determinades correccions del text del conveni.

En aquest sentit, s'han incorporat a l'expedient de referència la següent documentació:

- Informe de valoració amb els càlculs actualitzats.
 - Fitxa de la finca que es dona d'alta (Parcel·la 1 UA Progrés).
 - Certificat de constitució del PMSH de l'Ajuntament de Badalona de data de data 25 de març de 2015. Cal incorporar la fitxa de la finca.
- Memòria justificativa de la conveniència i oportunitat de l'operació projectada.
 - Informe tècnic de conformitat de l'estudi de viabilitat econòmica del dret de superfície. En aquest informe cal confirmar que el cost d'execució de l'obra no supera el 50% del valor total de l'operació de constitució del dret de superfície.

Així mateix, s'ha procedit a la correcció de les esmenes al text del conveni proposades pel Secretari General.

Cinquè.- En data 17 de juliol de 2025 es va sol·licitar l'informe preceptiu a la Direcció General d'Administració Local en relació a les operacions patrimonials objecte del present conveni. La DGAL va sol·licitar incorporar a la documentació adjuntada en la sol·licitud de l'informe preceptiu, el següent:

- Notes simples actualitzades del Registre de la Propietat en relació a les finques referenciades, (Pomar de Baix, 52 i 68 i Progrés 193) afectades per l'operació patrimonial pretesa



- Certificat complementari del secretari de la corporació acreditatiu de que s'ha tramés l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció, de conformitat amb els apartats 5 i 6 de l'article 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC).

- Informe jurídic complementari del Secretari General en relació a l'operació patrimonial de la constitució i cessió d'un dret de superfície pel que fa a la planta baixa-local de les finques 1A i 1B del carrer Pomar de Baix, 52 i 68 de Badalona, respectivament.

Que en data 29 de juliol de 2025 es va incorporar al DRIVE creat a l'efecte de la DGAL la documentació complementària que havia estat sol·licitada.

Sisè.- En data 1 d'agost de 2025, va tenir entrada a aquest Ajuntament, l'informe preceptiu de la DGAL, el qual conclou el següent tenor literal:

«Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per la corporació per justificar l'excepcionalitat del procediment, i d'acord amb la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement la constitució d'un dret de superfície, així com la seva adjudicació directa i gratuïta, per part de l'Ajuntament de Badalona sobre les finques del carrer Pomar de Baix, núm. 52 i número 68 (finques 1A i 1B respectivament)- exclosa la seva planta baixa- i la transmissió del ple domini de la finca 2 (Carrer, Progrés, 189- 193), mitjançant l'adjudicació directa a favor de LLAR UNIÓN CATALÓNIA, SCCL, amb les dades registrals i cadastrals descrites als antecedents del present informe, i sempre que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.»

En aquest sentit, l'informe de la DGAL determina que el present acord ha de donar compliment als preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades, que són els següents:

- En quant al dret de superfície, el mateix informe de la DGAL reconeix que el present expedient dona compliment als preceptes legals i reglamentaris que li són d'aplicació l'article 209 del TRLLMRLC, l'article 40 i següents del RPEL, l'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 564 de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

El mateix informe de la DGAL afirma en aquest apartat, que en l'expedient consta tots els informes i la documentació acreditativa del compliment de la normativa esmentada.

Tanmateix, caldrà afegir a l'acord de la part dispositiva un període d'informació pública de 20 dies en relació a la constitució del dret de superfície gratuït a favor de la Cooperativa LLAR UNICÓ CTALÓNIA SCCP, d'acord amb l'article 75.3 del RPEL esmentat, en concordança mb l'article 178 del mateix RPEL.

- En quant a la competència per adoptar l'acord, la DGAL considera que aplicant un criteri de prudència l'òrgan competent per aprovar l'operació patrimonial pretesa és el ple municipal per majoria qualificada, tot efectuant una aplicació expansiva del supòsit recollit a l'article 47.2 f))



de la LRBRL. No obstant això, el criteri seguit pels serveis jurídics de l'àmbit i per la Secretaria General així com per la Intervenció municipal, és considerar que l'acord no es subjecta a majoria qualificada al no trobar-se inclosa en cap dels supòsits establerts a l'esmentat article 47.2 LRBRL, ni existir cap disposició normativa que de forma expressa així ho prevegi. A favor d'aquest posicionament cal ressaltar la reserva de llei recollida a l'art 47.2 o) LRBRL per a fixar l'exigència de majoria qualificada en l'adopció d'acords plenaris, en conseqüència i quedant restringida la seva aplicació a supòsits expressament previstos per la llei, la interpretació i aplicació ha de ser restrictiva, primant la regla general de la majoria simple recollida a l'apartat 1 de l'article 47.

- En quant a la finalitat a la qual es destina el patrimoni municipal de sòl i habitatge, el present expedient, tal i com confirma l'informe de la DGAL, dona compliment a allò previst a l'article 160.5 del TRLUC, article 224. 2 del RLUC i els articles 51.2 i 52.5 del text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, .

- En quant a la naturalesa jurídica del contracte de compravenda, s'incorpora aquest apartat al present informe, i s'especifica aquesta naturalesa al mateix conveni efectuant els ajustos necessaris

- En quant a l'apartat de les condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, el text del conveni transcriu allò previst a l'article 170 del TRLUC.

En conseqüència, el present expedient dona compliment a allò establert pels preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals observades a l'informe emès per la DGAL.

Setè.- Que en data 25 de setembre de 2025 s'ha emès informe jurídic per part de la Cap del servei Jurídic i de l'Administració General de l'Àmbit de Territori i sostenibilitat amb la nota de conformitat del Secretari General.

II. NORMATIVA APLICABLE

1. Constitució espanyola de l'any 1978.
2. Estatut d'autonomia de Catalunya de l'any 2006.
3. Text Refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (TRLU)
4. Llei 7/1985 de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.
5. Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
6. Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis (ROAS)
7. Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració Local (LRSAL)
8. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.



9. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
10. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.
11. Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
12. Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, articles 564-1 a 564-6, i pel Títol constitutiu.
13. Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals

III. RÈGIM JURÍDIC I NATURALES A JURÍDICA DEL CONVENI

Per analitzar la naturalesa jurídica del conveni cal examinar les dues figures jurídiques que es recullen que són: la constitució d'un dret de superfície sobre un immoble i l'alienació d'un immoble.

Primerament s'efectuarà un anàlisi del règim jurídic aplicable a cadascun del negoci jurídic pretès, i posteriorment s'analitzarà pròpiament la naturalesa jurídica del conveni, marcat pel fet d'afectar bens del Patrimoni Municipal del Sòl.

A.- Règim de la constitució del dret de superfície:

Pel que fa al dret de superfície constitueix un negoci jurídic de caràcter patrimonial. Es tracta d'un dret civil pel qual el propietari d'una finca cedeix a una tercera persona, que rep el nom de superficiari, la facultat d'edificar o plantar sota aquesta, segons que es tracti d'una superfície rústica o urbana, i s'atribueix al superficiari la propietat de l'edificat o plantat durant el temps en què estigui vigent, així com un dret real de gaudi sobre la finca que és objecte d'aquest dret, que comporta des de la seva posició passiva, pel qual el propietari de la finca continua tenint el deure de suportar el gravamen superficiari. Implica un dret real de gaudi del sòl aliè, que permet durant la seva durada transformar-lo elevat construccions, en els termes i terminis pactats en el contracte i d'acord amb el planejament urbanístic, que incorpora el superficiari al seu domini i que, en aquesta condició, el pot hipotecar, gravar o transmetre. Genera una propietat superficiària separada, durant el temps de vigència del dret, que pot tenir una durada màxima de 99 anys, incloent-hi les pròrrogues.

L'article 20 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprovat per Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, al fixar els criteris bàsics de la utilització del sòl, indica que les Administracions Públiques han de destinar el "suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa."

Al seu torn l'article 53 i 54 del TRLSol regulen el contingut, constitució i règim del dret de superfície així com la seva transmissió, gravamen i extinció.



L'article 171 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, , estableix que els ens locals, poden constituir el dret de superfície en terrenys de que siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges i que en aquest cas, el dret de superfície es regeix per dita llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret i que, en el supòsit que els terrenys sobre els que es constitueixi el dret de superfície 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 de l'esmentat Decret Llei.

En el cas que ens ocupa, el contingut del dret de superfície es regeix pel Text refós de la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, art. 225 i concordants, Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, articles 564-1 a 564-6, i pel Títol constitutiu.

Al tractar-se d'un negoci de naturalesa patrimonial li és d'aplicació l'article 110 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, d'acord amb l'apartat 1 s'estableix el següent: *"Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, encuanto a su preparación y adjudicación, por esta ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas. Sus efectos y extinción se regirán por esta ley y las normas de derecho privado."*

La constitució del dret de superfície és un contracte subjecte a la legislació patrimonial, així com a la legislació sectorial específica anteriorment referenciada.

Amb caràcter general, i a reserva del que s'indicarà posteriorment pel cas concret que ens ocupa, els contractes patrimonials queden exclosos de la Llei de Contractes del Sector Públic (LCSP). Aquesta exclusió requereix la concurrència del pressupòsit que recull l'article 9.2 de la LCSP que diu així: *"Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. En estos contratos solo podrán incluirse prestaciones que sean propias de los contratos típicos regulados en la Sección 1.ª del Capítulo II del Título Preliminar, si el valor estimado de las mismas no es superior al 50 por 100 del importe total del negocio y, a su vez, mantienen con la prestación característica del contrato patrimonial relaciones de vinculación y complementariedad en los términos previstos en el artículo 34.2."*

Sobre aquest aspecte resulta molt il·lustratiu l'informe de la Junta Consultiva de Contractació de l'Estat, Informe 58/2019, en el que indica que *"si la prestación principal es la propia de un contrato sujeto a la legislación patrimonial, como la constitución de un derecho de superficie, tal contrato debe ser calificado como un contrato privado, y quedar sujeto a la normativa patrimonial. Por el contrario, si nos encontramos ante un supuesto en que la prestación principal es la propia de un contrato administrativo típico, lo que ocurre es que esta debe ser la naturaleza propia del contrato, no tratándose entonces de un contrato patrimonial."* I conclou que *"si la prestación predominante es la propia de un contrato administrativo típico, esta será la naturaleza jurídica del contrato en cuestión."*



Per tant, un aspecte rellevant als efectes de determinar si el negoci jurídic pretès queda exclòs de la LCSP, consisteix en determinar que el valor de les prestacions d'un contracte típic com és l'execució d'obra, no supera el 50% del valor total de l'operació. És aquest un aspecte que ha quedat justificat en l'informe tècnic de data 16 de juliol de 2025 que consta a l'expedient.

Partint de la premissa que es tracta d'un contracte patrimonial, la JCCA d'Aragó defensa una postura d'excloure l'aplicació de la normativa de contractació pública als contractes patrimonials. Exclusió que no és absoluta, atès que la LCSP inclou previsions expressives sobre l'atribució de competències per a celebrar aquest tipus de contractes -DA 2^a - .

La JCCA d'Aragó entén que les remissions fetes en matèria de patrimoni al bloc normatiu de contractació pública no són efectives, atès que la pròpia llei de contractes, des de 2007, va modificar la visió de les anteriors lleis, fent-ne una exclusió expressa (informe 6/2015, de 12 de maig, en relació amb els informes 4/2009, de 15 d'abril, 10/2010, de 15 de setembre, 14/2013 i 15/2013, de 26 de juny).

Així mateix la JCCA de Catalunya i la JCCA de Madrid, entre d'altres, defensen que els contractes patrimonials estan exclosos de l'àmbit d'aplicació de la normativa aplicable en matèria de contractació pública, i per tant, se'ls aplica la pròpia normativa específica; si bé a aquest tipus de contractes els són d'aplicació els principis que informen la contractació pública per a resoldre dubtes i llacunes. L'Informe de la JCCA de Catalunya de 21 de desembre de 2022 considera que a diferència del que succeeix amb les concessions demanials, als contractes privats com el dret de superfície no li són aplicables les prohibicions de contractar previstes per la LCSP, en no existir una remissió legislativa específica.

En conseqüència la normativa aplicable al negoci jurídic constitutiu d'un dret de superfície serà la seva normativa patrimonial al tractar-se de la seva normativa específica.

Ara bé, en el cas que ens ocupa no es pot desconèixer l'existència d'un element diferenciador pel fet de tractar-se d'un negoci jurídic referit al Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge i, en conseqüència amb finalitat de satisfer de forma directa i immediata una necessitat pública. Com s'indicarà més endavant, a la llum de diferents pronunciaments judicials i de dictàmens d'òrgans consultius en matèria de contractació, aquests negocis jurídics es qualifiquen com a contractes administratius especials, aplicant el règim de l'article 25.2 de la LCSP que, ja ho avancem, en el cas concret no és altre que el seu règim específic, és a dir, el patrimonial.

B-Règim de l'alienació de l'immoble:

La segona operació de tràfic jurídic patrimonial que recull el conveni, consisteix en l'alienació de directa en ple domini la finca situada al carrer Progrés núm. 189-193.

L'alienació i gravamen de béns i drets patrimonials es troba regulat a l'article 209 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, així com en el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, article 40 i següents (en tot allò que no s'oposi al TRLMCast)

L'apartat 2 c) de l'article 209 preveu l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.



El caràcter alienable dels bens patrimonials resulta de l'article 7 de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques, concretament quan indica que "El régimen de adquisición, administración, defensa y enajenación de los bienes y derechos patrimoniales será el previsto en esta ley y en las disposiciones que la desarrollen o complementen".

Aquest caràcter alienable dels bens patrimonials no és predicable dels demanials, que es subjecten al seu caràcter d'inalienable, inembargable i imprescriptible.

La gestió i administració dels béns patrimonials s'han d'ajustar als següents principis recollits a l'article 8 de la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques:

- Eficiència i economia en la gestió.
- Eficàcia i rendibilitat en l'explotació d'aquests béns i drets.
- Publicitat, transparència, concurrència i objectivitat en l'adquisició, explotació i alienació d'aquests béns.
- Identificació i control a través d'inventaris o registres adequats.
- Col·laboració i coordinació entre les diferents administracions públiques, a fi d'optimitzar la utilització i el rendiment dels seus béns.

A ressaltar, atès el fi que persegueix el conveni que consta a l'expedient, la previsió recollida a l'apartat 2 de l'article 8: "En tot cas, la gestió dels béns patrimonials ha de coadjuvar al desenvolupament i l'execució de les diferents polítiques públiques en vigor i, en particular, al de la política d'habitatge, en coordinació amb les administracions competents."

En conclusió, la segona operació que recull el conveni, té per objecte l'alienació d'una finca per a la construcció d'habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Pels mateixos motius indicats al tractar el dret de superfície, ens trobem davant un negoci jurídic que es subjecta a la seva normativa específica, que principalment està formada per la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme; el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat pel Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya i Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge

C-Naturalesa jurídica del conveni

Com s'ha indicat anteriorment, el conveni recull dos negocis jurídics cadascun amb el seu règim jurídic. Comparteixen ambdues operacions el seu caràcter patrimonial i el fet de tractar-se de bens que formen part del Patrimoni Municipal del Sòl i, en conseqüència amb finalitat de satisfer de forma directa i immediata una necessitat pública.

Aquest darrer aspecte resulta determinant per determinar la naturalesa jurídica del conveni. En efecte, com s'indicarà tot seguit, la satisfacció d'una necessitat pública és el que ha portat a diferents pronunciaments judicials a considerar aquests convenis com contractes administratius especials.



El Tribunal Suprem va declarar la naturalesa administrativa d'una operació de compravenda d'una finca destinada a la construcció d'habitatges protegits a la Sentència d'11 de juny de 1996. En la mateixa línia, s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de maig de 2000 (Recurs 5746/1994), la de 9 de maig de 2011 i la de 8 de juny de 2016, així com la Sentència núm.1457/2015, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa (recurs 61/2015). En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els contractes com a administratius especials, justament deriven de l'apreciació de la finalitat pública que té per objectiu la contractació i de l'apreciació de la necessitat d'una especial tutela de l'interès públic en el desenvolupament del contracte i, finalment, entendre que es tracta d'una finalitat que s'emmarca plenament en les competències municipals. Així, la vinculació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge a la consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes relatius als mateixos tinguin la naturalesa de contractes administratius especials, ja que els contractes que es celebren relatius a aquests bens necessàriament han de complir els fins legalment establerts. En el mateix sentit es manifesta l'Informe 1/2007, de 19 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i el Dictamen 687/2008, de 2 de desembre, del Consell Consultiu d'Andalusia, així com el Dictamen 299/2017, de 13 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora de la Comunitat de Madrid.

Per tant, la cessió gratuïta del dret de superfície i l'alienació directa de les parcel·les objecte d'aquest informe s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat de satisfacció de l'interès públic.

Els contractes administratius especials es troben regulats a l'article 25. de la LCSP, d'acord amb aquest precepte tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis. El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quant a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

En conseqüència, i d'acord amb el que ha quedat exposat, el conveni objecte d'aquest informe té naturalesa de contracte administratiu especial al tenir per objecte bens del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, és a dir, es tracta d'una operació jurídica que persegueix de forma directa i immediata una necessitat pública. D'acord amb l'article 25.2 de la LCSP és d'aplicació en primer lloc i amb caràcter preferent a la llei de contractes, la seva normativa específica, això és la normativa patrimonial anteriorment referenciada, i en segon terme la llei de contractes. Com han reconegut els tribunals en els pronunciaments citats, això comporta que el control jurisdiccional recau en l'ordre contenciós administratiu, tant en la fase de



preparació i adjudicació, com en la d'efectes i extinció, aspecte que s'ha d'entendre extensiu al règim de recursos en via administrativa, subjectant-se al règim del recurs especial en matèria de contractació.

IV. ANÀLISI JURÍDIC DEL CONTINGUT DEL CONVENI

Primer.-

L'Ajuntament de Badalona és propietari de les següents finques inscrites al Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge:

A) FINCA NÚMERO 1A

Descripció: PARCEL·LA 4 ubicada al carrer Pomar Baix, 52 de Badalona, de 609,74 m², procedent del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'Actuació PA-1 del Pla de Millora Urbana del Sector de la Unió Vidriera (PMU), aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del dia 17 de maig de 2011

Referència cadastral: 8196501DF3889E

Càrregues: Lliure de càrregues.

Títol: pertany el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Badalona, per títol de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, en virtut del Projecte de reparcel·lació.

Dades registrals de la finca: inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, Finca: 40.566; Volum: 4113; Llibre: 1307; Full: 28.

Valoració de la finca 1A: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 25 de febrer de 2025, segons les fitxes de l'inventari, el valor del solar del carrer Pomar de Baix, 52, és de 1.274.526,78€

B) FINCA NÚMERO 1B

Descripció: PARCEL·LA 4, ubicada al carrer Pomar Baix, 68 de Badalona, de 147,50 m², procedent del Projecte de Reparcel·lació, del polígon d'Actuació PA-2 del Pla de Millora Urbana del Sector de la Unió Vidriera (PMU), aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del dia 16 de setembre de 2011

Referència cadastral: 8196502DF3889E

Càrregues: Lliure de càrregues.

Títol: pertany el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Badalona, per títol de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, en virtut del Projecte de reparcel·lació.

Dades registrals de la finca: inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, Finca: 41.289; Volum: 4149; Llibre: 1343; Full: 126.

Valoració de la finca 1B: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 25 de febrer de 2025, segons les fitxes de l'inventari, el valor del solar del carrer Pomar de Baix, 68, és de 308.320,38 €



Qualificació urbanística i edificabilitat conjunta de les finques 1a i 1b: Les finques 1A i 1B estan qualificades com a sòl urbà, clau 14b1 i disposen, en conjunt, de 2.438,97 m2 de sostre destinats a habitatge de protecció oficial de preu concertat i de 590,01 m2 de sostre destinat a altres usos complementaris que també es podrà destinar a habitatge protegit, resultant, en conjunt, un màxim de 3.028,98 m2 de sostre en el que es podran edificar un màxim de 30 habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Règim de disponibilitat: Les parcel·les 1A i 1B consten incorporades al Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge de L'Ajuntament de Badalona, per raó del seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i haver estat adquirides per cessió obligatòria i gratuïta.

C) FINCA NÚMERO 2

Descripció: PARCEL·LA 1, de 675 m2 de superfície, ubicada al carrer Progrés, 189-193 Plaça del Cotonifici de Badalona, procedent del desenvolupament de la UA-1 del Pla Especial de les illes compreses entre els carrers Progrés, Cervantes, Eduard Maristany i Ponent de Badalona, aprovat definitivament el 22 de juliol de 2003, mitjançant projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del 5 d'octubre de 2015.

Referència cadastral: 6580645D3868A

Càrregues: Lliure de càrregues.

Títol: pertany el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Badalona, per títol de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, en virtut del Projecte de reparcel·lació.

Dades registrals de la finca: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, Finca: 43.575; Volum: 4247; Llibre: 1441; Full: 34.

Qualificació urbanística i edificabilitat: La finca 2 està qualificada com a sòl urbà, clau 14b1 i disposa de 1698,43 m2 de sostre, dels quals 1.528,58 són amb destí a habitatge (lliure) i 169,84 m2 (10%) a altres usos.

Règim de disponibilitat: La parcel·la consta incorporada al Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge de L'Ajuntament de Badalona per raó d'haver estat adquirida per cessió obligatòria i gratuïta.

Valoració de la finca 2: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 20 de febrer de 2025, la finca té un valor de 943.698,66€ atès que serà destinada a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

Segon.-

L'article 160.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, assenyala que el Patrimoni del Sòl i de l'Habitatge dels ens públics s'ha de destinar, entre d'altres finalitats, a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

L'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, estableix que els ens locals, poden constituir el dret de superfície en terrenys de que siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges i que en aquest cas, el dret de superfície es regeix per dita llei, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret i que, en el supòsit que els terrenys sobre els que es constitueixi el dret de superfície 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 de l'esmentat Decret Llei.

I l'article 166 de l'indicat Decret legislatiu estableix que les administracions públiques que gestionen el corresponent Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge poden alienar els béns que l'integren, mitjançant adjudicació directa, en els supòsits regulats per la secció on es troba el citat article i en els previstos per la legislació aplicable en matèria d'habitatge.

Tercer.-

L'article 46.2.lletra c) del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que en les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública.

Respecte les finques 1A i 1B (carrer Pomar de Baix, núm. 52 i 68 respectivament), de conformitat amb el que preveu l'article 46.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, respecte els terrenys cedits a què fa referència la lletra c de l'apartat 2 que estiguin destinats a l'ús d'habitatge de protecció pública han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys.

I l'apartat 4.del reiterat article 46 del TRLUC afegeix que s'han de destinar al règim de lloguer, dret de superfície o altres formes de cessió de l'ús sense transmissió de la propietat del sòl els habitatges de protecció pública construïts sobre els terrenys de titularitat pública a què fa referència l'apartat 3.

Per tant, és possible la constitució de drets de superfície sobre els béns que integren el PMSH, per un termini que no pot excedir de 99 anys, sempre que es subjectin els béns a les finalitats respecte dels destins possibles del PMSH, encara que amb les particularitats que es regulen en l'article 162 del TRLUC

L'adquisició d'un dret de superfície, formalitzat en escriptura pública i inscrit en el Registre de la Propietat, suposa l'adquisició d'un dret d'ús sobre el vol, sòl i/o subsòl, segons s'hagi constituït, i d'un dret d'autèntica propietat sobre allò que en ell s'edifiqui, encara que limitat en el temps, doncs solament es manté mentre es mantingui vigent el dret. En relació amb aquesta qüestió és important tenir en compte que en conformitat amb el que preveu l'article 54.4 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat pel Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, quan no s'estableixi de forma expressa que el dret de superfície s'estengui al subsòl de la finca que constitueixi el seu objecte, s'entendrà que queda exclòs, restant aquest sota el domini i possessió del propietari del sòl.

El dret de superfície es regula a Catalunya pel que es disposa en la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, i permet al superficiari, durant el seu termini de duració, transmetre a tercers, totalment o parcialment, la propietat de l'edificació i el dret d'ús adquirits, així com gravar o hipotecar l'edificació. Transcorregut el termini acordat, pel que fa a l'edificació, s'estarà al que s'hagi pactat en el contracte, qüestió



respecte de la qual els signants tenen plena llibertat de pactes, encara que si no s'estableix res de manera específica, la propietat de l'edificació passa a ser del propietari del sòl, en aquest cas de l'Administració, en virtut del dret d'accessió immobiliària, pel qual el titular dominical del sòl fa seu tot allò que en ell s'edifiqui.

En aquest sentit, el pacte segon del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Badalona i la cooperativa LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L. preveu que *finalitzat el termini del dret de superfície, es produirà la reversió del seu objecte a l'Ajuntament de Badalona, que es farà constar en els corresponents contractes d'adjudicació de la propietat superficial de les entitats resultants de l'obra nova i divisió horitzontal que en el seu dia es practiqui sobre la finca resultant de l'agrupació.*

Quart.-

Per altra banda, la finca identificada com a número 2, situada al carrer Progrés, 189-193 és susceptible d'alienació directa, d'acord amb allò previst per l'article 166 de l'indicat Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que disposa que Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.

Cinquè.-

L'article 51.2 a) de la Llei del dret a l'habitatge disposa que tenen la condició de promotors socials d'habitatges *"l'Incasòl, els ajuntaments, les societats i patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials."* i la Disposició Addicional Divuitena al·ludeix a la promoció de les cooperatives establint el següent: *"1. Són d'aplicació a les cooperatives totes les mesures de promoció i foment que s'estableix al capítol II del títol III de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives, que poden referir-se o estar relacionades amb l'objecte i finalitats de la present llei. 2. Les administracions públiques o els ens que depenen de les mateixes i les societats cooperatives d'habitatges o la Federació de Cooperatives d'Habitatges de Catalunya poden establir qualsevol de les modalitats de col·laboració a què es refereix la Llei 18/2002, per complir amb l'objecte i finalitats de la present llei, abastint el foment de noves formes de cessió d'ús d'habitatges destinats a polítiques socials"*.

En aquest sentit, l'article 17.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, en concordança amb l'article 168 del TRLUC 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.»*

Sisè.-

L'esmentat article 51.2.a de la Llei del dret a l'habitatge estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges.



En aquest sentit, LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L., és una cooperativa d'habitatges d'iniciativa social, sense afany de lucre, que disposa de l'homologació de promotor social d'habitatge atorgada per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i disposa d'una dilatada experiència en la promoció d'habitatge protegit. El seu objecte social principal és *“La promoció i construcció d'habitatges, residències i edificacions destinades a col·lectius de persones amb dificultats especials d'integració social tals com a persones majors, joves, persones amb discapacitat i altres col·lectius, i amb la finalitat de satisfer necessitats socials no ateses o ateses insuficientment pel mercat. La promoció d'habitatges protegits destinats a la venda, lloguer, amb o sense opció de compra i la promoció, gestió, explotació i adjudicació d'habitatges protegits”*

Tanmateix cal posar de manifest l'experiència i trajectòria professional de la societat cooperativa LLAR CATALONIA S.C.C.L. en relació amb el desenvolupament de sòl destinat a habitatges sotmesos a un règim de protecció pública, amb la finalitat de justificar la seva idoneïtat subjectiva per a resultar adjudicatària directa, així com cessionària, de parcel·les descrites anteriorment. Així consta també a l'expedient als efectes d'acreditar aquesta idoneïtat una memòria relativa a la trajectòria, experiència i funcionament de la Societat Cooperativa.

L'article 167 de la TRLUC preveu que les administracions públiques poder cedir gratuïtament els béns que integren el Patrimoni municipal del Sòl i de l'Habitatge a favor d'entitats privades sense ànim de lucre.

En conseqüència, LLAR UNIÓ CATALONIA, SCCL pot ser receptora de forma directa de la constitució gratuïta d'un dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B (carrer Pomar Baix, 52 i Carrer Pomar Baix, 68, respectivament) i de l'alienació directa de la finca 2 (carrer Progrés, 189-193) abans descrites.

LLAR UNIÓ CATALONIA, SCCL sol·licitarà a l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya la qualificació definitiva indefinida dels habitatges de protecció oficial de preu concertat que construeixi sobre la finca del carrer Progrés 189-193, amb renúncia expressa al termini inferior de qualificació que en aplicació de l'apartat 2 de l'article 79 de LLEI 18/2007, de 28 de desembre, pogués correspondre als habitatges. La condició de qualificació indefinida d'habitatge de protecció oficial de preu concertat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

Setè.-

En relació a la l'alienació directa de la finca del carrer Progrés núm. 189-193 de Badalona, cal tenir en compte el règim previst a l'article 209. 2.c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril pel que s'aprova el Text Refós de la Llei municipal de Règim Local de Catalunya, que preveu que *es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.*

En aquest sentit, hi ha incorporada al present expedient, la memòria de l'alcaldia justificativa de la conveniència i oportunitat de l'operació projectada emesa en data 26 de juny de 2025.

En compliment de l'apartat d) de l'esmentat article 209.2 del TRLLMRLC, vist que el valor de la finca, d'acord amb l'informe del Departament de Gestió urbanística de data 20 de febrer de 2025, és de 943.698,66€. Per tant, caldrà sol·licitar prèviament a la formalització del conveni de col·laboració, l'informe del departament competent en matèria d'Administració local. L'informe



del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

En aquest sentit, es va sol·licitar l'informe preceptiu de la DGAL, qui va emetre en data 1 d'agost de 2025 l'informe favorable, tal i com s'ha deixat constància a l'apartat sisè dels antecedents del present informe.

Vuitè.-

Pel que fa a l'òrgan competent, els apartats 1 i 2 de la Disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, estableix el següent.

1. Corresponen als alcaldes i als presidents de les entitats locals les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes d'obres, de subministrament, de serveis, els contractes de concessió d'obres, els contractes de concessió de serveis i els contractes administratius especials, quan el seu valor estimat no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de sis milions d'euros, inclosos els de caràcter plurianual quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, incloses les eventuais pròrrogues, sempre que l'import acumulat de totes les seves anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.

2. Corresponen al Ple les competències com a òrgan de contractació respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior que subscriu l'entitat local, quan pel seu valor o durada no corresponguin a l'alcalde o president de l'entitat local, d'acord amb l'apartat anterior. Així mateix, correspon al Ple aprovar els plecs de clàusules administratives generals als quals es refereix l'article 121 d'aquesta Llei.

Atès que la durada del negoci jurídic contractual és superior als 4 anys, en aquest sentit el dret de superfície té fixada una durada de 75 anys, la competència per aprovar el conveni amb les obligacions que se'n deriva és del Ple.

Tanmateix, mitjançant acord de Ple de data 28 de juny de 2023 (BOPB 12 juliol de 2023), posteriorment modificat per acord de Ple de 6 de setembre de 2024 (BOPB 3 d'octubre de 2024), s'ha delegat aquesta competència a la Junta de Govern Local.

Els acords de la Junta de Govern Local en ús de la delegació del Ple de l'Ajuntament, es farà constar aquestes circumstàncies i es consideraran dictats per l'òrgan delegant, òrgan al qual s'haurà de mantenir informat de l'exercici de la delegació, donant compte al Ple de les esmentades resolucions, i seran immediatament executives i presumptament legítimes.

Aquestes propostes hauran de ser tractades en sessió pública de la Junta de Govern Local de conformitat a la Sentència del Tribunal Constitucional 161/2013, de data 26 de setembre.



Secretaria General

Així mateix, els assumptes que s'hagin de sotmetre a la Junta de Govern Local com a conseqüència d'aquesta delegació, hauran de ser prèviament dictaminats per la comissió informativa competent per raó de la matèria, de conformitat amb l'article 123 del ROF.

Pel cas de sotmetre's la proposta d'acord directament a la Junta de Govern Local, sense el dictamen previ de la comissió informativa, atesa la urgència de l'actuació, caldrà donar compte posteriorment l'adopció dels acords de què es tracti a la Comissió Informativa competent per raó de la matèria.

Vist que la finalitat de la tramitació del present expedient és la construcció d'habitatge de protecció oficial per satisfer les necessitats de residència habitual i permanent de la ciutadania.

Atès, que un cop aprovat inicialment l'expedient, caldrà fer el tràmit d'informació pública i posteriorment una aprovació definitiva i no entrarà en vigor fins transcorregut 15 dies més de la publicació definitiva a la plataforma de contractació, atès que l'acord està sotmès a recurs administratiu especial d'acord amb l'article 44.1 de la LCSP. Interessa a aquest Ajuntament que l'expedient es pugui aprovar inicialment el més aviat possible per tal que comencin a comptar aquests terminis esmentats.

En conseqüència es proposa portar d'urgència a la CIAM del dia 26 de setembre de 2025 el present expedient, així com introduir-lo d'urgència a la Junta de Govern Local del mateix dia 26 de setembre de 2025, un cop sigui dictaminat per la CIAM.

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, Junta de Govern Local **ACORDA**:

PRIMER.- Aprovar inicialment la minuta del conveni de col·laboració entre l'ajuntament de Badalona i la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial al municipi de Badalona, que diu el següent:

"CONVENI ENTRE L'EXCM. AJUNTAMENT DE BADALONA I LA COOPERATIVA D'HABITATGES LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL AL MUNICIPI DE BADALONA.

A Badalona, a la data de la darrera signatura electrònica

REUNITS

*D'una part, l'Ill. Sr. Xavier Garcia Albiol, Alcalde del municipi de Badalona, en nom i representació de l'EXCM. AJUNTAMENT DE BADALONA, amb NIF P0801500J, ubicat a la Pl. de la Vila, 1, -08911- de Badalona; expressament facultat per a subscriure aquest document mitjançant l'acord del Ple de l'Ajuntament, de * de * de 2024, i assistit pel Secretari general d'aquest Ajuntament, el Senyor Victor Siles Marc, actuant amb les funcions de fedatari públic, segons disposa l'apartat i) de l'article 3.2 del Reial decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació nacional.*

D'una altra part, els senyors F [redacted] P [redacted] C [redacted], amb DNI [redacted] 54.3 [redacted] -A, i M [redacted] F [redacted] C [redacted], amb DNI [redacted] 91.0 [redacted] Y, President i Tresorer, respectivament, del Consell Rector de la Cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCL, en nom i representació d'aquesta entitat, la qual té el CIF F63010896 i domicili al carrer Sant Oleguer, núm.16, local Baixos, de Barcelona. Es troben facultats en virtut dels d'acords de l'Assemblea General i del Consell Rector de data 26 d'octubre de 2022, elevats a



Valoració de la finca 1A: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 25 de febrer de 2025, segons les fitxes de l'inventari, el valor del solar del carrer Pomar de Baix, 52, és de 1.274.526,78 € (annex 1).

B) FINCA NÚMERO 1B

Descripció: PARCEL·LA 4, ubicada al carrer Pomar Baix, 68 de Badalona, de 147,50 m2, procedent del Projecte de Reparcel·lació del polígon d'Actuació PA-2 del Pla de Millora Urbana del Sector de la Unió Vidriera (PMU), aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del dia 16 de setembre de 2011

Referència cadastral: 8196502DF3889E

Càrregues: Lliure de càrregues.

Títol: pertany el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Badalona, per títol de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, en virtut del Projecte de reparcel·lació.

Dades registrals de la finca: inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, Finca: 41.289; Volum: 4149; Llibre: 1343; Full: 126.

Qualificació urbanística i edificabilitat conjunta de les finques 1a i 1b: Les finques 1A i 1B estan qualificades com a sòl urbà clau 14b1 i disposen, en conjunt, de 2.438,97 m2 de sostre destinats a habitatge de protecció oficial de preu concertat i de 590,01 m2 de sostre destinat a altres usos complementaris que també es podrà destinar a habitatge protegit, resultant, en conjunt, un màxim de 3.028,98 m2 de sostre en el que es podran edificar un màxim de 30 habitatges de protecció oficial de preu concertat.

Règim de disponibilitat: Les parcel·les 1A i 1B consten incorporades al Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge de l'Ajuntament de Badalona, per raó del seu destí a la construcció d'habitatges amb protecció oficial i haver estat adquirides per cessió obligatòria i gratuïta.

Valoració de la finca 1B: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 25 de febrer de 2025, segons les fitxes de l'inventari, el valor del solar del carrer Pomar de Baix, 68, és de 308.320,38€ (annex 1).

C) FINCA NÚMERO 2

Descripció: PARCEL·LA 1, de 675 m2 de superfície, ubicada al carrer Progrés, 189-193 Plaça del Cotonifici de Badalona, procedent del desenvolupament de la UA-1 del Pla Especial de les illes compreses entre els carrers Progrés, Cervantes, Eduard Maristany i Ponent de Badalona, aprovat definitivament el 22 de juliol de 2003, mitjançant projecte de reparcel·lació aprovat definitivament per la Junta de Govern Local del 5 d'octubre de 2015.

Referència cadastral: 6580645D3868A

Càrregues: Lliure de càrregues.

Títol: pertany el ple domini d'aquesta finca a l'Ajuntament de Badalona, per títol de cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament, en virtut del Projecte de reparcel·lació.

Dades registrals de la finca: Inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, Finca: 43.575; Volum: 4247; Llibre: 1441; Full: 34.



Qualificació urbanística i edificabilitat: La finca 2 està qualificada com a sòl urbà, clau 14b1 i disposa de 1698,43 m2 de sostre, dels quals 1.528,58 són amb destí a habitatge (lliure) i 169,84 m2 (10%) a altres usos.

Règim de disponibilitat: La parcel·la consta incorporada al Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge de l'Ajuntament de Badalona per raó d'haver estat adquirida per cessió obligatòria i gratuïta.

Valoració de la finca 2: D'acord amb l'informe emès pel Departament de Gestió urbanística de data 20 de febrer de 2025, la finca té un valor de 943.698,66€ (annex 2) atès que serà destinada a la construcció d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat.

IV. Les finques 1A i 1B, de conformitat amb el que preveu l'article 46.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, han de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys.

Vist que l'article 160.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, assenyala que el Patrimoni del Sòl i de l'Habitatge dels ens públics s'ha de destinar, entre d'altres finalitats, a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

Per dur a terme aquestes polítiques d'habitatge, l'article 8 de la referida Llei del dret a l'habitatge preveu que, els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge, d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i la pròpia Llei del Dret a l'Habitatge, sense perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions, entre altres, amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

Així mateix, l'article 2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, assenyala la necessitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, entre d'altres, en les actuacions de promoció del parc d'habitatges.

Per la seva banda, la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, com a legislació sectorial específica aplicable en matèria d'habitatge, assenyala al seu article 17.7 que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a) i b) de la mateixa Llei 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.

L'esmentat article 51.2.a estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges.

En aquest sentit, LLAR UNIÓ CATALONIA, SCCL, és una cooperativa d'habitatges d'iniciativa social, sense afany de lucre, que disposa de l'homologació de promotor social d'habitatge atorgada per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i disposa d'una dilatada experiència en la promoció d'habitatge protegit. El seu objecte social principal és "La promoció i construcció d'habitatges, residències i edificacions destinades a col·lectius de persones amb dificultats especials d'integració social tals com a persones majors, joves, persones amb discapacitat i altres col·lectius, i amb la finalitat de satisfer necessitats socials no ateses o ateses insuficientment pel mercat. La promoció d'habitatges protegits destinats a la venda, lloguer, amb o sense opció de compra i la promoció, gestió, explotació i adjudicació d'habitatges protegits"

V. Per altra banda, la finca identificada com a número 2, situada al carrer Progrés, 189-193 és susceptible d'alienació directa a favor de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, d'acord amb allò previst per l'article 166 de l'indicat Decret legislatiu estableix que les administracions públiques que gestionen el corresponent Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge poden alienar els béns que l'integren, mitjançant adjudicació directa.



L'article 167 de la TRLUC determina que les administracions públiques poder cedir gratuïtament els béns que integren el Patrimoni municipal del Sòl i de l'Habitatge a favor d'entitats privades sense ànim de lucre.

En conseqüència, LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL pot ser receptora de forma directa de la constitució gratuïta d'un dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B (carrer Pomar Baix, 52 i Carrer Pomar Baix, 68, respectivament) i de l'alienació directa de la finca 2 (carrer Progrés, 189-193) abans descrites.

VI.- En el citat context, les parts declaren la seva voluntat de desenvolupar un marc de col·laboració que permeti promoure sobre les tres finques identificades en l'expositiu III habitatges amb protecció oficial de preu concertat adreçats a satisfer, amb caràcter preferent, les necessitats de residència habitual i permanent de la ciutadania de Badalona i, per tal d'assolir l'objectiu expressat, en el marc del que preveuen els articles els articles 165 i següents del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la llei d'urbanisme i els articles 17.7 i 51.2.a de la Llei 18/2007 de 28 de desembre del Dret a l'Habitatge, les parts

CONVENEN

PRIMER.- OBJECTE

Constitueix l'objecte del present conveni entre l'Ajuntament de Badalona i la societat cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL la concertació de les actuacions necessàries per dur a terme l'operació de proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials –l'habitatge de protecció oficial de preu concertat-, mitjançant la constitució d'un dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B (carrer Pomar Baix, 52 i 68, respectivament) i la transmissió del ple domini de la finca 2 (Carrer, Progrés, 189-193) descrites en l'expositiu tercer, mitjançant l'adjudicació directa de l'Ajuntament de Badalona a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, amb destí a l'adjudicació de la propietat superficial dels habitatges resultants de declaració l'obra nova i divisió horitzontal en el cas de les finques 1A i 1B i amb transmissió del ple domini dels habitatges respecte a la finca 2.

SEGON.- COMPROMISOS AJUNTAMENT DE BADALONA

2.1 En relació amb les finques 1A i 1B

L'Ajuntament de Badalona constituirà sobre les finques del carrer Pomar de Baix, núm. 52 i número 68 (finques 1A i 1B respectivament) un dret real de superfície a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, mitjançant l'atorgament de la corresponent escriptura pública, a l'empara de les previsions de l'art. 17.7 de la Llei del dret a l'habitatge i de l'art. 171 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

La constitució del dret de superfície a favor de la Societat Cooperativa es formalitzarà en escriptura pública davant el notari que designi l'Ajuntament i serà gratuït, per un termini de setanta-cinc (75) anys a comptar des de la data d'atorgament de l'escriptura pública i comprendrà el vol i el subsòl de les esmentades finques.

A efectes de possibilitar el projecte constructiu de l'edifici sobre ambdues finques, prèvia o simultàniament a la concessió de la preceptiva llicència d'obres majors, l'Ajuntament autoritzarà l'agrupació de les finques 1A i 1B en una única finca registral, prèvia sol·licitud de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL.

La finca resultant de l'agrupació de les finques 1A i 1B es destinarà per LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat amb destí a la venda de la propietat superficial, per un termini de 75 anys, lliure de càrregues i gravàmens, una vegada finalitzades les obres i obtinguda la primera ocupació de l'edifici. Així mateix, d'acord amb el planejament, en el mateix edifici es construirà un local d'aproximadament 513,12 m2 de superfície, ubicat en la planta baixa de l'edifici, propietat de l'Ajuntament de Badalona, les despeses de construcció del qual aniran a



càrrec de l'Ajuntament de Badalona, qui serà qui el gestionarà. En cap cas, el dret de superfície no inclou l'esmentat local.

La determinació detallada de les condicions que regiran el dret de superfície a constituir sobre les finques 1A i 1B es regulen sobre la base de les següents previsions:

- *L'objecte del dret de superfície comprendrà tant el sòl com el subsòl de les finques 1A i 1B.*
- *El termini per fer efectiu el destí final de la constitució del dret de superfície són els que s'indiquen a la clàusula sisena d'aquest conveni.*
- *Finalitzat el termini del dret de superfície, es produirà la reversió del seu objecte a l'Ajuntament de Badalona. Les obres i millores incorporades en l'edifici no donaran dret a indemnització o compensació a favor dels superficialis.*
- *La constitució del dret de superfície es subjectarà a les següents condicions resolutòries previstes a l'article 170 de la Llei d'Urbanisme:*

1. *El document públic en què consti la transmissió del dret de superfície sobre les finques 1A i 1B ha d'establir la destinació final de les mateixes a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat amb destí a la venda de la propietat superficial, lliure de càrregues i gravàmens, una vegada finalitzades les obres i obtinguda la primera ocupació de l'edifici, així com que, el termini per fer-la efectiva serà el que s'indica a la clàusula sisena del present conveni.*

2. *La persona adquirent del dret de superfície, mitjançant el document públic de transmissió, s'obligarà a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats en la clàusula sisena d'aquest conveni i a no transmetre els drets 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 es garantirà mitjançant condició resolutòria expressa del contracte de constitució del dret de superfície. Si la persona adquirent del dret de superfície incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió del dret, 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 transmetent estableixi en el document públic de constitució del dret de superfície. Tanmateix, l'administració transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada.

El document públic de constitució del dret de superfície 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 només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

3. *Les condicions indicades 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'Ajuntament de Badalona autoritzarà expressament a la cooperativa, en l'escriptura que instrumenti la constitució del dret de superfície, per tal que sobre el dret de superfície o sobre l'edifici o les entitats resultants de l'escriptura d'obra nova i de constitució del règim de propietat horitzontal*



de l'edifici, pugui constituir una hipoteca, per un import màxim que no superi el preu màxim de venda (per m² útil) del dret de superfície dels habitatges i annexos vinculats fixat en la seva qualificació provisional, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció de l'edifici d'habitatges, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora, de la realització de les obres i proporcional al desenvolupament d'aquestes.

Qualsevol hipoteca constituïda haurà de ser totalment cancel·lada en el moment en què es procedeixi a l'entrega de l'edifici al titular del sòl, a la finalització del termini del dret de superfície.

A fi de possibilitar la viabilitat del projecte constructiu, la totalitat de condicions resolutòries que s'imposin en l'escriptura pública que instrumenti la transmissió del dret de superfície a favor de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL restaran automàticament posposades a la constitució de la hipoteca que gravi la finca, en garantia dels préstecs o crèdits que la cooperativa concerta per finançar la promoció, de tal forma que aquesta tingui rang preferent.

Els socis de la cooperativa adquirents de la propietat superficiària de les diferents entitats de l'immoble, podran subrogar-se, en la part corresponent a l'entitat adquirida, en el préstec hipotecari constituït per la cooperativa per a finançar les obres de construcció de l'edifici en el moment d'atorgar l'escriptura pública de transmissió al seu favor del dret de superfície, una vegada disposin del corresponent visat del contracte per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Els socis adjudicataris dels habitatges, així com el successius adquirents de les diferents entitats, podran sol·licitar la constitució d'altra hipoteca, per finançar l'adquisició del seu habitatge i annexos vinculats, i es procedeixi, prèviament a la cancel·lació del préstec hipotecari concertat per la cooperativa per a finançar les obres de l'edifici. En aquest cas, hauran de comunicar a l'Ajuntament de Badalona les dades del nou titular.

L'impagament per les superficiàries de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui serà causa d'extinció del dret de superfície i, per tant, del dret d'ús sobre l'habitatge. Sens perjudici de l'execució de la garantia hipotecària, l'Ajuntament es reserva la facultat de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir a la seva cancel·lació, d'acord amb la legislació vigent en cada moment.

- La superficiària respondrà, d'acord amb la normativa legal aplicable, dels danys i perjudicis que, si s'escau, es produeixin a terceres persones o al mateix Ajuntament a conseqüència de la realització de les obres de construcció.*
- La Superficiària adjudicarà la propietat superficiària dels habitatges i annexos vinculats resultants de l'obra i divisió horitzontal entre els seus cooperativistes, juntament amb la part corresponent dels elements comuns de l'edifici, representats en el coeficient general de propietat superficiària.*
- En el moment d'atorgament del document públic que instrumenti la transmissió de la propietat superficiària de les diferents entitats a favor dels seus adquirents, aquests restaran automàticament subrogats, en substitució de la cooperativa i en la part corresponent al coeficient atribuït a les entitats adjudicades, en la totalitat de drets i obligacions vinculats a la constitució del dret de superfície.*

S'haurà de lliurar a l'Ajuntament còpia íntegra de les escriptures de transmissió de la propietat superficiària de les diferents entitats.

- A excepció de la primera transmissió que realitzi la cooperativa de la propietat superficiària de les diferents entitats resultants de l'obra nova i divisió horitzontal entre els seus socis, les segones i successives transmissions estaran subjectes a l'autorització prèvia de l'Ajuntament, en la seva qualitat de propietari del sòl. Un cop sol·licitada pel nou superficiari aquesta autorització, l'Ajuntament, com a titular del sòl, podrà:*



- a) *Exercir un dret de tempteig i retracte i recuperar la propietat superficial. En aquest cas, el preu es calcularà a partir del preu aplicat en la primera transmissió, que es reduirà en proporció als anys que restin fins a l'extinció del dret de superfície i s'actualitzarà en funció de l'evolució de l'IPC des de la data de la qualificació definitiva de l'habitatge. Del preu resultant es descomptaran les quantitats que l'Ajuntament hagués de satisfer en concepte de reparacions pel mal ús de l'habitatge més l'import del deute pendent de satisfer del préstec amb garantia hipotecària que gravi la propietat superficial.*
- b) *Autoritzar la transmissió a tercers del dret de superfície sobre l'habitatge sempre que el nou comprador reuneixi els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial. S'entendrà donada l'autorització per a la transmissió si han transcorregut tres mesos sense resposta per part de l'Ajuntament o si aquest en el mateix període no ha posat a disposició del superficiari la quantitat que correspongui.*

El termini màxim del dret de superfície per al segon i successius adquirents serà el que resti per finalitzar del constituït a favor de la superficial.

El nou adquirent s'haurà de subrogar en les obligacions contretes per l'anterior superficiari davant tercers, especialment, en les garantides mitjançant hipoteca sobre el dret de superfície o sobre les construccions que es derivin d'aquest.

- *Als contractes de transmissió del dret de superfície sobre les diferents entitats a favor dels adjudicataris es farà constar el següent:*
 - *Que els superficiaris hauran de satisfer les despeses de conservació i manteniment de l'edifici i els habitatges per tal que la reversió dels mateixos es produeix en correcte estat de conservació, així com els tributs que siguin adients.*
 - *Que els superficiaris hauran de concertar una assegurança que cobreixi els riscos vinculats a l'edifici i les diferents entitats que els componen.*
 - *Que seran causes de resolució de la transmissió del dret de superfície:*
 - La segona i successives transmissions, l'arrendament, la cessió o gravamen del dret de superfície, sense l'expressa i prèvia autorització de l'Ajuntament.*
 - L'incompliment per part de l'adquirent del dret de superfície dels deutes de conservació i rehabilitació.*
 - L'incompliment de les restants obligacions previstes en el contracte de constitució del dret de superfície.*
 - L'impagament de més de cinc venciments del préstec hipotecari corresponent a l'habitatge i annexos.*
 - El transcurs del termini del dret de superfície.*

Finalitzat el termini del dret de superfície, es produirà la reversió del seu objecte a l'Ajuntament de Badalona, que es farà constar en els corresponents contractes d'adjudicació de la propietat superficial de les entitats resultants de l'obra nova i divisió horitzontal que en el seu dia es practiqui sobre la finca resultant de l'agrupació.

2.2 En relació a la finca 2

L'Ajuntament de Badalona alienarà de forma directa en ple domini la finca situada al carrer Progrés núm. 189-193 a favor de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, pel preu resultant de la seva valoració, això és, la quantitat de 943.698,66€ (NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SIS-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-SIS CÈNTIMS), a l'empara de l'art. 17.7 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge i de l'art. 166.2 in fine del Text Refós de la Llei d'Urbanisme. El preu d'alienació és de 943.698,66€ (NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SIS-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB



SEIXANTA-SIS CÈNTIMS) i que resulta de l'informe de valoració emès pels serveis municipals, tal com s'indica a l'apartat quart.

L'alienació directa serà formalitzada en escriptura pública i serà objecte d'inscripció al Registre de la Propietat de Badalona.

2.3. En relació a les finques 1A i 1B i 2

La constitució directa del dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B i l'alienació directa del ple domini de la finca 2 a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, es formalitzarà mitjançant l'atorgament de la/les corresponent/s escriptura/es pública/ques, prèvia tramitació dels procediments legalment previstos a l'efecte, amb destí a la construcció d'habitatges de protecció oficial de preu concertat i aquesta es produirà en els termes previstos en aquest Conveni.

Totes les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública que instrumenti la constitució del dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B i la transmissió del ple domini de la finca 2 a favor de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, fins a la seva inscripció registral, seran a càrrec d'aquesta última, a excepció de la plusvàlua municipal, que en el supòsit que es merités, serà per compte de l'Ajuntament de Badalona.

La constitució del dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B i la transmissió del ple domini sobre la finca 2 es realitzarà en concepte de lliure de tot tipus de càrregues, impostos i gravàmens, incloses les despeses d'urbanització i lliure de qualsevol càrrec addicional per raó de l'existència de sòls contaminats o restes arqueològiques.

TERCER.- COMPROMISOS DE LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL

3.1. Les finques 1A i 1B,

LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL es compromet a tramitar l'agrupació de les finques del carrer Pomar de Baix, núm. 52 i número 68 (finques 1A i 1B respectivament), objecte del dret de superfície, les quals seran destinades a la construcció d'un edifici de 20 habitatges amb protecció oficial de preu concertat de venda de la propietat superficial i, en el seu cas, 20 places d'aparcament i 20 trasters que podran estar vinculats als habitatges, així com, a un local en la planta baixa de l'edifici, de conformitat amb les previsions del planejament aplicable.

La Cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL entregarà a l'Ajuntament, el local resultant de la construcció de l'edifici de les finques el carrer Pomar de Baix, 52 i 68 sense cap instal·lació, diàfan i sense cap obra de condicionament, i serà l'Ajuntament qui s'encarregarà de redactar el projecte d'adequació de local i de licitar les obres d'execució del mateix al seu càrrec.

El superficiari, LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, podrà constituir la propietat superficial en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, sense necessitat del consentiment del propietari del sòl.

3.2. La Finca 2,

LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL destinarà, prèvi pagament de l'import de la seva transmissió, la finca situada al carrer Progrés 189-193, alienada de forma directa per l'Ajuntament de Badalona a favor de l'esmentada cooperativa, a la construcció d'un edifici de 14 habitatges amb protecció oficial de preu concertat, de venda i, en el seu cas, 14 places d'aparcament i 14 trasters que podran estar vinculats als habitatges, de conformitat amb les previsions del planejament aplicable.

LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL sol·licitarà a l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya la qualificació definitiva indefinida dels habitatges de protecció oficial de preu concertat que construeixi sobre



dites finques amb renúncia expressa al termini inferior de qualificació que en aplicació de l'apartat 2 de l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, pogués correspondre als habitatges. La condició de qualificació indefinida d'habitatge de protecció oficial de preu concertat s'inscriurà al Registre de la Propietat.

3.3. El projecte constructiu dels edificis serà el que determini LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, respectant, en qualsevol cas, la normativa urbanística i tècnica d'edificació que sigui aplicable i, en particular, la normativa sobre construcció d'habitatges amb protecció oficial.

Cada habitatge disposarà d'una plaça d'aparcament i, en cas que sigui possible, ateses les característiques de l'immoble a construir, també d'un traster com a annex vinculat.

QUART.- VALORACIONS I FORMA DE PAGAMENT

La valoració fiscal de la constitució del dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B del carrer Pomar de Baix, 52 i 68 respectivament és de 593.100,00€ (CINC-CENTS NORANTA-TRES MIL CENT EUROS) (s'adjunta estudi de viabilitat i informe de conformitat, annexes núm. 3 i 4)

La valoració de la finca 2 del carrer Progrés 189-193 és de 943.698,66€ (NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SIS-CENTS NORANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-SIS CÈNTIMS) i que resulta de l'informe de valoració emès pels serveis municipals. Aquest import haurà de fer-se efectiu en el moment de la transmissió de la propietat en escriptura pública.

Per tal de garantir la viabilitat econòmica de la promoció de l'edifici d'habitatges amb protecció oficial en règim de venda de la propietat superficial, la constitució del dret real de superfície sobre les finques 1A i 1B s'efectua sense cost, atès que la titularitat de la totalitat de l'edifici futur revertirà a l'Ajuntament. Dita reversió es realitzarà exhaurit el termini del dret de superfície.

Les transmissions dels drets de superfície, del ple domini de la finca a què es refereix aquest conveni, meritara l'Impost sobre el Valor Afegit al tipus vigent en el moment que resulti exigible de conformitat amb la normativa que regula el citat impost.

CINQUÈ.- DESTÍ I ADJUDICACIÓ DELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL

Els habitatges que es construeixin sobre les finques descrites estaran qualificats com a habitatges amb protecció oficial de preu concertat amb destí a la venda de la propietat superficial o del ple domini, segons el cas, i tindran aquesta qualificació amb caràcter indefinit en el temps.

En virtut del que preveu l'article 102 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'habitatge, LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL en la seva condició de cooperativa, adjudicarà els habitatges de protecció oficial entre les persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció oficial, que compleixin els requisits que en cada moment fixi la normativa d'aplicació per accedir a cada tipologia d'habitatge.

Els habitatges es destinaran, preferentment, a les persones o unitats de convivència, residents al municipi de Badalona que acreditin, en la data de celebració del sorteig, que estan empadronats en el citat municipi amb la següent antiguitat mínima a la data de celebració del sorteig:

- De 3 anys ininterromput*
- o de 5 anys interromputs o ininterromputs dels darrers deu anys, sense que sigui necessari que en l'actualitat sigui resident.*



Es reservarà un 10% dels habitatges de cada promoció, això és aproximadament 1 habitatge en les finques 1A-1B i de 2 habitatges en la finca 2, per a persones que acreditin a la data de celebració del sorteig una discapacitat reconeguda i siguin residents al municipi de Badalona.

Per tal de garantir els principis de transparència, lliure concurrència i objectivitat, es donarà publicitat en la seu electrònica de l'Ajuntament de Badalona i altres mitjans que permetin una àmplia difusió del procediment d'adjudicació dels habitatges.

S'obrirà un termini per formalitzar la inscripció a efectes de participar en l'adjudicació dels habitatges de cada promoció i, finalitzat el mateix, la cooperativa realitzarà tres sortejos públics independents i successius davant Notari per a cada promoció, entre totes les persones inscrites, als efectes de seleccionar els futurs adjudicataris dels habitatges entre cadascú dels col·lectius indicats (residents que acreditin discapacitat, residents sense discapacitat i persones que no acreditin el requisit de residència).

Inicialment s'adjudicaran les unitats d'habitatges reservats al col·lectiu de residents amb discapacitat i la resta de persones resultant de la llista del sorteig incloses en aquest col·lectiu quedaran com a reserves, de tal forma que únicament podran accedir als habitatges si queda alguna vacant d'aquestes unitats reservades.

A continuació s'adjudicaran la resta d'habitatges no reservats a persones amb discapacitat seguint l'ordre resultant del sorteig celebrat per a les persones inscrites com a residents (sense acreditar discapacitat), fins a exhaurir el total d'habitatges. La resta de persones resultant de la llista del sorteig incloses en aquest col·lectiu de residents sense discapacitat quedaran com a reserves, de tal forma que únicament podran accedir als habitatges si queda alguna vacant respecte a les unitats reservades a residents amb discapacitat o si exhaurida la llista de persones inscrites en el sorteig adreçat a residents (sense acreditar discapacitat) restés alguna unitat d'habitatge vacant.

Les persones resultants del sorteig celebrat per a no residents, únicament podran accedir als habitatges, seguint l'ordre resultant del sorteig, si una vegada exhaurida les llistes corresponents als residents amb o sense discapacitat, restessin encara habitatges vacants, dels reservats a cada col·lectiu.

Finalment, exhaurida les llistes resultants d'aquests sortejos, si restessin habitatges vacants, la cooperativa estarà facultada per adjudicar lliurement els habitatges a qualsevol persona interessada en la seva adquisició que compleixi els requisits d'accés a un habitatge de protecció oficial de la seva tipologia previstos a la legislació vigent.

Per tal d'obtenir el visat del contracte d'adjudicació de l'habitatge per l'Agència Catalana de l'Habitatge, tots els adjudicataris dels habitatges hauran d'acreditar que reuneixen els requisits per accedir a un habitatge de protecció oficial en la modalitat corresponent i que consten inscrits al Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de la Generalitat de Catalunya.

Amb motiu de l'adjudicació dels habitatges, les persones resultants adjudicatàries s'hauran de fer sòcies de la cooperativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL, d'acord amb allò previst a l'article 124.4 de la Llei 12/2015, de 9 de juliol de Cooperatives.

SISÈ.- EXECUCIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ DELS EDIFICIS D'HABITATGES

La Societat Cooperativa es compromet a dur a terme l'execució i construcció dels habitatges de les finques 1A i 1 B i de la finca 2 de conformitat amb les característiques i condicions pactades i de conformitat amb els paràmetres previstos en el planejament, així com respectant les directrius i obligacions establertes en la Llei del Dret a l'Habitatge, dintre dels terminis de trenta (30) mesos a partir de la concessió de la llicència d'obres corresponent.



L'Ajuntament de Badalona autoritzarà que les obres d'edificació siguin simultànies a les obres d'urbanització en la forma prevista legalment i reglamentàriament. Atès que les finques han estat adquirides per l'Ajuntament en virtut del deure de cessió obligatòria i gratuïta i no participen en les despeses d'urbanització de l'àmbit d'actuació, amb motiu de la concessió de les perceptibles llicències d'edificació LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL no haurà de prestar garantia per raó de la simultaneïtat d'obres d'edificació i urbanització.

La Societat Cooperativa disposarà de plena llibertat per a contractar els serveis de professionals degudament qualificats per a dur a terme la construcció dels habitatges de referència.

Així mateix, l'Ajuntament de Badalona concedirà a la Societat Cooperativa totes les llicències i autoritzacions administratives que siguin necessàries per a la construcció de les entitats de referència i en la forma i terminis més àgils i breus possibles, sempre i quan els projectes presentats als efectes compleixin amb el Planejament i la normativa aplicable i les obres siguin correctament executades i s'hi ajustin.

La Societat Cooperativa es compromet a presentar la sol·licitud de les llicències de construcció en el termini màxim de sis (6) mesos a comptar des de la darrera de les següents dates, en el cas que aquestes no coincideixin: la data de formalització de l'alienació de la finca 2 i la data de constitució del dret de superfície de la finca 1a i 1B, a iniciar les obres en el termini màxim de sis (6) mesos a partir de l'atorgament de les preceptives llicències d'obres majors per a la construcció dels edificis i a finalitzar dites obres en el termini màxim de tres (3) anys des del seu inici.

No obstant, atesa l'actual conjuntura econòmica i la conseqüent situació que travessen les entitats financeres, que podrien allargar més del previst la obtenció dels corresponents préstecs hipotecaris que permetin finançar l'execució de la promoció corresponent a l'edificació de la finca 2 objecte d'alienació, com també a l'edificació de la finca 1A i 1B sobre la que es constituirà un dret de superfície, els terminis per iniciar les obres i conseqüentment per dur a terme l'execució i construcció dels habitatges, es poden prorrogar per un període de dotze (12) mesos. Per tal de que tingui lloc la pròrroga dels terminis esmentats, serà necessari que la Societat cooperativa ho comuniqui a l'Ajuntament amb un mes d'antelació al venciment del termini de sis mesos establert en el paràgraf anterior. En aquest cas també s'èrie objecte de pròrroga el termini per a finalitzar dites obres, de forma proporcional.

Caldrà tramitar la corresponent addenda a aquest conveni per modificar els terminis d'inici i acabament de les obres de construcció.

SETÈ.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

L'obligació de lliurament de la propietat superficiària del local serà garantida amb condició resolutorià en l'escriptura de transmissió.

Igualment en el document que es formalitzi la transmissió en cada cas, s'inclouran les condicions resolutorià previstes a l'article 170 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per raó de la transmissió de Patrimonis Públics del Sòl i de l'Habitatge, següents:

1. El document públic en què consti la transmissió del dret de superfície sobre les finques 1A i 1B i la del ple domini de la finca 2 ha d'establir la destinació final de les mateixes a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial de preu concertat amb transmissió de la propietat superficiària en el primer cas i del ple domini en la finca 2.
2. La cooperativa adquirent del dret de superfície o del ple domini, segons correspongui, s'obligarà a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats en la clàusula sisena d'aquest conveni i a no transmetre els drets 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 es garantirà mitjançant condició resolutòria expressa del contracte de constitució del dret de superfície o transmissió del ple domini, segons correspongui. Si la persona adquirent del dret de superfície o ple domini incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió del dret, 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 transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada.

El document públic de transmissió del dret que correspongui 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 només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a. del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme

3. Les condicions indicades 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.

Per tal de garantir la viabilitat econòmica de les promocions d'habitatges amb protecció oficial, la totalitat de condicions resolutòries imposades seran posposades a la de la constitució de la/les hipoteques que es constitueixin per finançar la construcció dels edificis amb lliurament supeditats al control de l'entitat creditora en funció del desenvolupament de la promoció.

Pel cas d'incompliment per alguna de les parts de les obligacions assumides en aquest document, la part que es consideri perjudicada podrà exigir de l'altra, o bé, la resolució del conveni, o bé el seu compliment, procedint-se, a la liquidació de les respectives obligacions a fi de determinar les obligacions i compromisos indemnitzables, tret que la transmissió no fos autoritzada en el si dels procediments legalment previstos, previs i preceptius.

VUITÈ.- DRET DE TANTEIG I RETRACTE

S'establiran uns drets de tanteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Badalona, en les segones i successives transmissions de la propietat superficial o del ple domini dels habitatges qualificats amb protecció oficial a construir, respectivament, sobre les finques 1A-1B i la finca 2.

NOVÈ.- IMPULS MUNICIPAL

La Societat Cooperativa sol·licitarà la bonificació màxima prevista de l'Impost de Construccions i Instal·lacions d'Obres (ICIO), i l'Ajuntament de Badalona es compromet a concedir-la sempre i quan concorrin les condicions legalment establertes a les ordenances fiscals.

DESÈ.- PUBLICITAT I TRANSPARÈNCIA

LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL es compromet a donar a conèixer en totes les campanyes publicitàries i documentació informativa de la promoció el suport institucional de l'Ajuntament de Badalona per tal de procurar habitatges a preus assequibles destinats a la seva ciutadania.

Aquest conveni es troba subjecte a les determinacions sobre transparència previstes a l'article 8.1.f) de la Llei 14/2019, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.



D'acord amb l'article 110.3 de la Llei 26/2010, de 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, i amb l'article 14.3 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, el contingut íntegre d'aquest Conveni de col·laboració, un cop signat, s'haurà de publicar en el Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat, en el Portal de la Transparència del Consorci i en el Portal de la Transparència de l'Ajuntament de Badalona.»

ONZÈ.- NATURALESA, VIGÈNCIA I CAUSES D'EXTINCIÓ

El present conveni participa de la naturalesa de contracte administratiu especial, d'acord amb l'article 25.2 de la Llei de Contractes del Sector Públic, es regeix en primer terme per la seves normes específiques, que principalment són la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques, Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme; el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat pel Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre; la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya i Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge.

Produirà efectes des de la data de la seva formalització, prèvia aprovació per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament fins a la data d'assoliment del seus objectius.

Les parts es comprometen a realitzar els seus majors esforços per tal d'assolir aquests objectius amb la major celeritat possible.

El conveni es resoldrà:

a) Per l'incompliment de les obligacions pactades.

b) Per mutu acord entre les parts.

d) Pel qualsevol altre causa prevista en el clausulat d'aquest conveni o per la concurrència de qualsevol altre clàusula prevista legalment.

Els efectes i extinció en tot allò no previst en la legislació patrimonial i en les normes específiques del negoci jurídic, serà d'aplicació la Llei de Contractes del Sector Públic.

DOTZÈ.- COMISSIÓ DE SEGUIMENT, VIGILÀNCIA I CONTROL DE L'EXECUCIÓ DEL CONVENI

Es constituirà la comissió de seguiment, vigilància i control del conveni formada per dos representants designats per cada part.

1 representant de l'ajuntament: responsable del Servei d'Habitatge, o persona que aquest designi.

1 representant de la Coopertativa LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL

La present Comissió que ha d'exercir les funcions de seguiment i ha d'efectuar, de mutu acord, les propostes relatives a la gestió, interpretació i execució del conveni.

Aquesta comissió ha de conèixer i fer les propostes escaients per a la resolució dels problemes que puguin afectar el conveni, així com del procediment i efectes que per les parts es derivin de l'extinció ordinària o anticipada del conveni, proposant a les parts la formalització del document específic d'extinció que fixi la causa extintiva i en reguli clarament els seus efectes.

TRETZÈ.- MODIFICACIÓ DEL CONVENI

La modificació del conveni requerirà de les mateixes formalitats que la seva subscripció original.



CATORZÈ.- DOMICILI DE NOTIFICACIONS

Les parts signants senyalen, als efectes d'aquest conveni els següents domicilis de notificacions:
El de l'Ajuntament de Badalona, el situat a la Plaça Assemblea de Catalunya 9-12, 4a planta (08911) Badalona.

El de LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCCL el del carrer Sant Oleguer, 16, local baixos de Barcelona (08001).

Totes dues es comprometen a notificar-se fefaentment els canvis que en relació amb aquests es puguin produir.

QUINZÈ.- TRIBUNALS COMPETENTS

Per a qualsevol interpretació o discrepància envers al contingut del present document, les parts et sometent als tribunals de l'àmbit jurisdiccional contenciós administratiu, tant pel que fa a tots els actes de preparació i adjudicació dels contractes, com pel que fa als seus efectes i extinció.

Les parts signants, en la representació en què actuen, accepten tots els pactes precedents i, en prova de conformitat, signen aquest document, en el lloc i la data de la darrera signatura electrònica indicats "ut supra".

SEGON.- Acordar un termini d'informació pública de 20 dies mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i al e-Tauler de l'ajuntament, , d'acord amb els articles 75.3 i 178 del RPEL, en consonància amb l'article 83.2 de la Llei 39/2015.

TERCER.- Notificar aquest acord a la COOPERATIVA LLAR UNIÓ CATALÒNIA SCCP. de conformitat amb allò disposat en l'article 40 de la Llei 39/2015, de d'1 d'octubre de procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Ratificació de la urgència

S'aprova la urgència amb l'assentiment unànim dels membres assistents. Un cop incorporat a l'ordre del dia es procedeix al seu debat i votació, amb el següent resultat:

Votació

La proposta precedent es aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 6

3. Departament Central de Contractació Expedient: 2025/24935E:

Aprovar el plec de clàusules administratives particulars que regirà l'Acord Marc per a les obres d'asfaltatge a la Ciutat de Badalona.

Relació de fets

1. Mitjançant Acord de la Junta de Govern Local de data 5 de setembre de 2025 s'inicia la licitació de l'Acord Marc per a les obres d'asfaltatge a la ciutat de Badalona, amb un import fixat com a màxim per a l'adjudicació de 33.217.780,00 euros (IVA inclòs), amb el següent desglossament: 27.452.710,74 euros de pressupost net més 5.765.069,25 euros en concepte d'IVA al tipus vigent del 21%.



2. Una vegada publicada la licitació en el perfil de contractant, el Responsable Estratègic de via pública i mobilitat informa en data 25 de setembre de 2025 que la classificació empresarial d'obres establerta en la documentació de la licitació, s'ha detectat que el subgrup 6 (*obras viales sin cualificación específica*) és excessivament inespecífic, tenint en compte l'existència del subgrup 4 (*firmes de mezclas bituminosas*), el qual s'adequa de forma específica i tècnicament més adequada a l'objecte contractual de l'acord marc licitat.

En conseqüència, el subgrup a considerar a efectes de classificació empresarial és el Subgrup 4 (*Firmes de mezclas bituminosas*) segons el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, i, per tant, la classificació empresarial que ha de ser requerida és la del Grup G (*Viales y pistas*), Subgrup 4 (*Firmes de mezclas bituminosas*), amb la categoria corresponent a cada lot.

3. Consta a l'expedient informe de la secretaria de la corporació, de data 26 de juliol de 2025, respecte de la modificació del plec de clàusules administratives particulars.

Fonaments de dret

1. L'article 122 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) estableix que els plecs de clàusules administratives particulars només podran ser modificats amb posterioritat per error material, de fet o aritmètic. La modificació del plec comportarà la retroacció d'actuacions.

2. L'article 136.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) estableix que l'òrgan de contractació haurà d'ampliar el termini inicial de presentació de les ofertes i sol·licituds de participació en el cas que s'introdueixin modificacions significatives en els plecs de contractació, considerant com a modificacions significatives les que afectin a la «classificació requerida».

3. L'òrgan de contractació és el Ple de l'Ajuntament de Badalona, en tractar-se d'una contractació amb un valor estimat superior als 6.000.000 euros. No obstant això, d'acord amb el cartipàs municipal vigent, aquesta facultat ha estat delegada en la Junta de Govern Local, segons acords plenaris adoptats en sessió de data 28 de juny de 2023. Així, el Ple ha delegat en la Junta de Govern Local «*totes les competències que com a òrgan de contractació la Llei de contractes atribueix al Ple respecte dels contractes d'obres, subministrament, serveis, concessió d'obres, concessió de serveis i contractes administratius especials, per tenir un valor estimat superior al 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost i, en qualsevol cas, els sis milions d'euros, inclosos els de caràcter plurianual.*».

En els acords de la Junta de Govern Local, en ús de la delegació del Ple de l'Ajuntament, es faran constar aquestes circumstàncies i es consideraran dictats per l'òrgan delegant, òrgan al qual s'haurà de mantenir informat de l'exercici de la delegació, donant compte al Ple de les esmentades resolucions, i seran immediatament executives i presumptament legítimes.

Així mateix, els assumptes que s'hagin de sotmetre a la Junta de Govern Local com a conseqüència d'aquesta delegació, hauran de ser prèviament dictaminats per la Comissió Informativa competent per raó de la matèria, de conformitat amb l'article 123 del ROF.



4. D'acord amb el que preveuen els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat pel Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, els responsables dels departaments o serveis encarregats de la seva tramitació han d'informar els expedients que els hi correspongui tramitar i redactar la pertinent proposta de resolució.

En conseqüència, i d'acord amb l'article 172 del vigent Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, no hi ha cap tipus d'obstacle legal ni reglamentari per elevar aquest acord a l'òrgan competent, previ dictamen de la Comissió Informativa:

Atesa la proposta de resolució, els antecedents i fonaments jurídics que la motiven, Junta de Govern Local **ACORDA:**

PRIMER. APROVAR el plec de clàusules administratives particulars esmenat en els termes indicats, que regirà l'Acord Marc per a les obres d'asfaltatge a la ciutat de Badalona.

SEGON. AMPLIAR el termini per presentar ofertes en 30 dies naturals a comptar des del dia següent a la publicació d'aquesta esmena.

TERCER. PUBLICAR el plec de clàusules administratives particulars esmenat en el perfil del contractant de la corporació, de conformitat amb allò previst en l'article 135.1 de la LCSP.

QUART. DONAR COMPTE d'aquest acord al Ple Municipal.

CINQUÈ. INFORMAR que contra aquest acte, que exhaureix la via administrativa i és immediatament executiu, els interessats podran interposar, amb caràcter potestatiu, el recurs especial en matèria de contractació previst a l'article 44 i concordants de la Llei 9/2017 de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, davant del Tribunal Català de Contractes del Sector Públic, en el termini de 15 dies hàbils, de conformitat amb el que disposa l'article 50 de la LCSP.

Això no obstant, els interessats podran interposar directament el recurs contenciós administratiu, sense necessitat de la interposició prèvia del recurs especial en matèria de contractació, davant del Jutjat del Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos, a comptar des del següent dia hàbil a la recepció de la notificació del present acte, en la forma i amb els requisits previstos en la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.

Tot això, sense perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que estimi pertinent.

Ratificació de la urgència

S'aprova la urgència amb l'assentiment unànim dels membres assistents. Un cop incorporat a l'ordre del dia es procedeix al seu debat i votació, amb el següent resultat:

Votació

La proposta precedent es aprovada per unanimitat.

Vots a favor: 6



Precs i preguntes

No es presenta cap prec ni cap pregunta.

Final

La Presidència dona per acabada la sessió a les tretze hores i quaranta-tres minuts, de la qual com a secretari dono fe.

Signatures:

DILIGÈNCIA.- Per fer constar que aquesta acta ha estat aprovada en la Junta de Govern Local de 3 d'octubre de 2025.