



Ajuntament de Malgrat de Mar
Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

ACTA DEL PLE DE L'AJUNTAMENT

Identificació de la sessió

Data: 28 d'octubre de 2020
Caràcter: extraordinària urgent
Horari: de 20.00 a 21.30 h.
Lloc: Sessió telemàtica

Hi assisteixen

GRUP MUNICIPAL DEL PARTIT DELS SOCIALISTES DE CATALUNYA – CANDIDATURA DE PROGRÉS (PSC-CP)

Sr. Joan Mercader Carbó
Sra. Sònia Viñolas Mollfulleda
Sr. Sergio Ortín Lacomà
Sra. Isabel Ortiz Vera
Sr. Sergio Cardona Garro
Sra. Cinzia Valbonesi Prieto
Sr. Oliver Sánchez-Camacho García
Sr. Ludwig Ivan Hasko

GRUP DE JUNTS PER MALGRAT (JxM)

Sra. M^a Carmen Ponsa Monge
Sr. Miguel Àngel Ruiz
Sr. Carles Jiménez Martínez

GRUP MUNICIPAL D'ESQUERRA REPUBLICANA DE CATALUNYA - ACORD MUNICIPAL (ERC-AM)

Sr. Ramir Roger Artigas
Sra. Maria Ester Martínez Tarrés
Sr. Joaquim Albert Roig

GRUP MUNICIPAL DE JUNTS PER CATALUNYA – MALGRAT ENS MOU (JXCAT MEM)

Sr. Jofre Serret Ballart
Sra. Lurdes Borrell Arigós

GRUP MUNICIPAL DE LA CANDIDATURA D'UNITAT POPULAR – ALTERNATIVA MUNICIPALISTA (CUP MALGRAT DE MAR – AMUNT)

Sr. Enric Zaldo Aubanell

Amb l'assistència del secretari Sr. Emili Tapias Sola, que dóna fe de l'acte i de l'interventor, Sr. Ramon Boada i Oliveras.

Oberta la sessió per la Presidència, i després de comprovar l'existència de quòrum d'assistència necessària perquè pugui ésser iniciada, es procedeix a conèixer dels assumptes inclosos en el següent,

Ordre del dia

- 1.- Ratificació de la urgència de la present sessió i el tractament urgent dels punts 2 i 3.
- 2.- Resoldre la sol·licitud presentada per la concessionària VISOREN SL, relativa a l'aixecament de la suspensió del contracte, aprovació del projecte constructiu, de l'estudi de viabilitat i amb modificació de determinades clàusules del contracte relatives al termini, renda a rebre, i declaració per a la modificació del Reglament del Servei d'Habitatge Dotacional del municipi de Malgrat de Mar.
- 3.- Resoldre la sol·licitud presentada per VISOREN SL, d'autorització d'hipoteca sobre la concessió d'obra pública, condicionada a la formalització de l'acta d'aixecament de la suspensió, i la verificació prèvia de l'escriptura d'hipoteca.

Desenvolupament de la sessió

<http://videoacta.ajmalgrat.cat/?pleno=20201028>

1. - Ratificació de la urgència de la present sessió i el tractament urgent dels punts 2 i 3.

Les intervencions corresponents a aquest punt de l'ordre del dia es troben enregistrades a la videoacta. Es poden consultar a l'enllaç següent:

<http://videoacta.ajmalgrat.cat/?pleno=20201028&punto=1>

2. - Resoldre la sol·licitud presentada per la concessionària VISOREN SL, relativa a l'aixecament de la suspensió del contracte, aprovació del projecte constructiu, de l'estudi de viabilitat i amb modificació de determinades clàusules del contracte relatives al termini, renda a rebre, i declaració per a la modificació del Reglament del Servei d'Habitatge Dotacional del municipi de Malgrat de Mar.

Les intervencions corresponents a aquest punt de l'ordre del dia es troben enregistrades a la videoacta. Es poden consultar a l'enllaç següent:

<http://videoacta.ajmalgrat.cat/?pleno=20201028&punto=2>

L'objecte dels presents acords es procedir a resoldre la sol·licitud amb registre E/0005565, presentada per VISOREN SL, de 6/5/2020 per la qual es proposa la prorrogua de la suspensió de l'execució del contracte i el seu aixecament amb l'aprovació de les peticions relatives a l'aprovació de les mesures incidents en els terminis, aprovació del projecte constructiu, nou estudi de viabilitat, renda inicial de la cessió d'ús d'habitatge i l'establiment de les mesures que facilitin la comercialització i que conformin la modificació de l'article 19 del Reglament del servei d'habitatge dotacional públic del municipi de Malgrat de Mar un cop s'ha examinat el Projecte



Ajuntament de Malgrat de Mar Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

Constructiu i l'Estudi de Viabilitat si bé tenint en compte l'acord que el Ple Municipal de 10 de setembre que va acordar l'aprovació dels següents acords:

PRIMER.- *Requerir a VISOREN SL, l'aportació de l'escriptura de constitució i última modificació de la societat TURPAN UNION SL, actual consellera delegada de VISOREN SL, als efectes de la seva verificació per l'Ajuntament i com a complement de la documentació presentada amb la sol·licitud del dia 6 de maig de 2020 amb l'objecte d'acreditació de la capacitat d'obrar i la designació de càrrecs.*

SEGON.- *Prorrogar la suspensió de l'execució del contracte de concessió d'obra pública sobre la finca ubicada al carrer Roger de Flor cantonada Isaac Albèniz, que s'haurà de destinar a la promoció i explotació d'un edifici d'habitatges plurifamiliar, d'habitatges protegits-Habitatge dotacional públic amb protecció oficial destinat a l'arrendament de Renda Bàsica a 25 anys, d'acord amb la petició efectuada per l'adjudicatari VISOREN SL, per sol·licitud de 6 de maig de 2020, com a punt 1, condicionant l'acceptació de la resta de peticions efectuades al resultat de la verificació a realitzar sobre l'estudi de viabilitat econòmic i financer presentat amb la sol·licitud.*

TERCER.- *Procedir, en conseqüència, a un verificació de l'estudi de viabilitat econòmic i financer presentat en data 6 de maig de 2020, de forma prèvia al reconeixement de les pretensions sol·licitades en el mateix escrit.*

QUART.- *Manifestar que la petició d'autorització de l'hipoteca de la concessió s'haurà de determinar un cop ja es trobi aixecada la suspensió i després de la signatura de l'acta de represa del contracte.*

Antecedents

Sol·licituds de VISOREN SL integrades a l'expedient de concessió: Sol·licitud de 6 de maig relativa a les condicions de l'aixecament de la suspensió, petició de reforma del Reglament del Servei d'Habitatge Dotacional Públic, de 3 de juliol conforma manifesta un aclariment conforme no ha sol·licitat llicència d'obres que serà en el futur demanada aportant un projecte executiu i de 14 d'octubre per la qual contesta un dels requeriments d'aclariments a l'estudi de viabilitat i sol·licita que la llicència s'atorgui d'obres abans del dia 29 d'octubre de 2020, en base al projecte presentat el 15 de juliol.

Sol·licitud de VISOREN SL integrades a l'expedient de llicència d'obres: de 15 de juliol aportant el projecte bàsic als efectes de la tramitació de la llicència.

Acord plenari de 10 de setembre de 2020.

Requeriments d'aclaració adreçats a VISOREN, DE 10, 21 i 29 de setembre, 5 i 9 d'octubre.

Informe d'Intervenció de 25 de setembre de 2020 respecte al tractament fiscal d'àmbit local.

Respostes del concessionari de 21 i 30 de setembre, i de 12 d'octubre.

Informe de l'assessor municipal encarregat de la verificació de l'estudi de viabilitat.

Informe de l'arquitecte municipal respecte al Projecte Constructiu.

Informe del cap de qualitat de vida.

Informe de la Secretaria General.

Informe de la Intervenció de control intern.

I les últimes actuacions derivades de les actuacions relatives a les determinacions de les **conclusions de l'estudi de viabilitat** consistents en:

Al·legacions presentades per VISOREN a la proposta d'acord de 22 d'octubre de 2020.

Proposta municipal tramès de resposta a les al·legacions de 23 d'octubre de 2020, conforme es determina la desestimació d'una de les 3 al·legacions de VISOREN SL, presentades en data 22 d'octubre de 2020.

Al·legacions presentades per VISOREN en data 26 d'octubre, conforme manifesta la seva disconformitat a l'establiment de la desestimació de la condició i que comportaria l'assumpció de la desviació no prou justificada.

Informe al respecte de l'assessor municipal encarregat de la verificació de l'estudi de viabilitat consistent en ADDENDA a l'informe evaquat per la qual es suprimeix la condició primera, objecte de la disconformitat i nova redacció de l'apartat primer de les recomanacions.

Informe de l'arquitecte municipal respecte a l'al·legació presentada i que considera correcta la determinació d'un pressupost d'execució material de 3.574.580,50 € i la motivació presentada per VISOREN.

Actuacions en execució dels acords del Ple Municipal de 10 de setembre de 2020:

S'ha acreditat la capacitat d'obrar de Turpan Unión, ja que el seu objecte social li permet activitats conformes a l'objecte del contracte i la seva participació en d'altres societats. Per tant la designació en el seu dia efectuada com a òrgan d'administració de VISOREN SL es troba també acreditada. L'escriptura aportada es la de constitució de la societat Turpan Unión SL.

Respecte a la verificació de l'estudi, s'han instruït diferents requeriments de 10 de setembre i posteriors de 21, 25, 29 de setembre, 5 i 9 d'octubre, i que han estat parcialment atesos si be el requeriment de 5 d'octubre no ha estat atès. Aquest requeriment, entre d'altres, indicava textualment:



Ajuntament de Malgrat de Mar Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

Així mateix, i de forma independent cal procedir a la presentació d'una nova oferta de finançament de l'Institut Català de Finances, amb una data mes dilatada en el temps als efectes del seu apropament a la realitat, tenint en compte els termes de la sol·licitud presentada per VISOREN (acompanyada del document d'aprovació condicionada de l'operació de finançament de 17 d'abril, amb vigència de 90 dies) i de la necessitat de comptar amb llicència urbanística per formalitzar l'operació de finançament.

Important rellevància ocupa l'obtenció de llicència urbanística, preceptiva legalment i constituïda com una obligació de la concessionària (5.2 contracte) i acte administratiu que comportarà tal com s'ha manifestat anteriorment, la substitució de la garantia. Al respecte cal indicar:

.- El 3 de juliol es presenta escrit manifestant que VISOREN no ha demanat en base al Projecte bàsic presentat el 6 de maig de 2020 la concessió de la llicència municipal d'obres, i que serà demanda posteriorment.

.- El 15 de juliol de 2020 es presenta sol·licitud telemàtica on indica de forma genèrica que per poder realitzar tràmits a l'Ajuntament presenta el projecte bàsic de l'edifici.

.- El 14 d'octubre de 2020, en resposta a l'últim requeriment municipal de 9 d'octubre es procedeix a reiterar la necessitat d'aprovació de la sol·licitud de 6 de maig, i així mateix concedir posteriorment i abans del 29 d'octubre de 2020, la llicència d'obres corresponent en base al projecte presentat al 15 de juliol.

En conseqüència la petició concreta de llicència d'obres es realitza el dia 14 octubre, si be demanant una urgència important, ja que es demana cal atorgar-la com a molt tard abans de 29 d'octubre de 2020, essent el motiu el manteniment de la oferta de finançament de l'ICF.

Un cop finalitzat el procés de verificació es va lliurar l'informe de verificació de l'estudi de viabilitat, que va ser objecte d'exposició a l'alcalde i regidor, i tècnics municipals el dia 16 d'octubre i del que van derivar una sèrie de condicions de necessària acceptació, i 7 recomanacions, essent la desena una recomanació.

A la vista de l'informe es van realitzar les ultimes actuacions que s'han assenyalat anteriorment i que van derivar en una modificació de la proposta inicial i que han determinat una modificació substancial de les condicions de necessària acceptació i de les 7 recomanacions.

Aquestes condicions i recomanacions figuren al punt Quart dels acords i han d'integrar-se a l'acta d'aixecament de la suspensió.

Vista la proposta de l'alcaldia, de data 26 d'octubre de 2020, el Ple de l'Ajuntament, per tretze vots a favor (PSC, JxCat i JxM) i quatre abstencions (ERC i CUP), acorda:

Primer.- APROVAR L'AIXECAMENT DE LA SUSPENSÍÓ acordada de l'execució del Contracte amb efectes a partir de la data en que es formalitzi la corresponent Acta d'aixecament per part de l'Ajuntament i Visoren SL.

Segon.- APROVAR i establir expressament que els diferents terminis del Contracte, terminis previstos per a l'execució de les obres (27 mesos) i de la fase de l'exploració de l'obra pública (35 anys) es comencin a computar a partir de la data en que es formalitzi l'Acta d'aixecament de la suspensió de l'execució del Contracte. Per tant aprovar la modificació de la Clàusula **TERCERA** del document de formalització del Contracte de forma que passi a tenir la següent redacció:

TERCERA.- TERMINI D'EXECUCIÓ

3.1. Termini de vigència i execució del contracte de concessió d'obra pública.

*La vigència i execució del contracte de concessió d'obra pública per a la promoció i explotació d'habitatge protegit —habitatge dotacional públic—, en règim de cessió d'ús amb el contingut determinat a la clàusula 1.1 serà per un termini de vint-i-set (27) mesos pel que fa a la fase de construcció o **d'explotació de l'obra**, més 35 anys pel que fa a la fase d'explotació, a comptar des de la signatura de l'acta de formalització de l'aixecament de la suspensió del contracte, prorrogable anualment sense que la durada total del contracte concessional **excedeixi de quaranta (40) anys**, prèvia petició de LA CONCESSIONÀRIA amb sis mesos d'antelació a la finalització del contracte i previ acord exprés de L'AJUNTAMENT.*

Al contracte prorrogat, llevat d'acord en contra de L'AJUNTAMENT, li seguirà essent d'aplicació el règim legal i convencional establert al contracte.

*Tanmateix, aquest termini podrà ser prorrogat potestativament fins als **seixanta (60) anys** per restablir l'equilibri econòmic del contracte o, excepcionalment, per satisfer els drets dels creditors que en el cas que els drets de crèdit de la concessionària hagin estat objecte de titulació.*

Extingit el contracte per transcurs del termini o, en el seu cas, de les seves pròrrogues, LA CONCESSIONÀRIA queda obligada a lliurar a L'AJUNTAMENT, en bon estat de conservació i ús les obres objecte de la concessió, així com els béns i instal·lacions necessàries per a la seva explotació.

3.2. Terminis de l'execució de l'obra i altres terminis parcials

En relació a la fase d'execució d'obra el termini per a la projecció, construcció, instal·lació i posada en funcionament de l'edificació i habitatges que haurà de disposar de tots els permisos i autoritzacions adients serà de vint-i-set (27) mesos a comptar des de la signatura de l'acta de formalització de l'aixecament de la suspensió del Contracte.

Amb la finalitat de garantir la correcta execució de l'objecte del contracte, s'estableixen els següents terminis parcials:



Ajuntament de Malgrat de Mar Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

- *Presentació del projecte executiu quatre (4) mesos a comptar des de la formalització de l'aixecament de la suspensió del Contacte.*
- *Atorgament de l'acta de comprovació de replanteig i l'inici de les obres: tres (3) mesos a comptar des de la presentació del projecte executiu.*
- *Execució de les obres principals, de les obres accessòries o vinculades, amb l'obra principal i, fins al final de les obres: disset (17) mesos a comptar des de l'atorgament de l'acta de comprovació de replanteig i d'inici de les obres.*
- *Obtenció de la qualificació definitiva d'habitatge protegit, obtenció llicència de primera ocupació i adjudicació dels contractes de cessió d'ús: tres (3) mesos a comptar des de d'obtenció del certificat de final d'obres."*

Tercer.- APROVAR EL PROJECTE CONSTRUCTIU actualitzat i adaptat a les exigències tècniques vigents i a la normativa actual en material d'habitatges de protecció oficial, elaborat per VISOREN, SL, en base al qual s'ha obtingut la qualificació provisional dels habitatges objecte de Contracte com habitatges de protecció pública, sense perjudici de l'obtenció de llicència urbanística d'obres majors que s'haurà d'atorgar de forma condicionada i per tant subjecte al compliment de condició resolutòria i que consisteix en la formalització de l'acta d'aixecament de la suspensió del contracte.

La llicència condicionada establirà, d'acord amb la clàusula QUARTA (Garanties) l'import de la garantia definitiva i que serà del 4% del pressupost d'execució material de l'obra que consti al projecte en base al qual es concedeixi la llicència d'obres. El termini pel seu dipòsit i substitució de la garantia actualment dipositada i que és de 30 dies es computarà a partir de la notificació de la concessió de llicència d'obres si be de forma prèvia s'haurà de formalitzar l'acte d'aixecament de la suspensió.

Quart.- APROVAR L'ESTUDI DE VIABILITAT ECONÓMIC I FINANCER del Contracte, SI BE amb les condicions establertes per l'Ajuntament en base al procediment de verificació ordenat pel Ple Municipal de 10 de setembre, i que determina 3 condicions de necessària acceptació i 7 recomanacions.

En el present informe s'estableix la explicació detallada del resultat de les diferents audiències atorgades al concessionari.

Condicions de necessària acceptació : Que es faran constar en la formalització en acta d'aixecament de suspensió, en un total de 3.

01. L'Ajuntament fiscalitzarà tècnicament el desenvolupament de la Fase de Construcció, als efectes de que de forma definitiva es verifiqui l'import econòmic definitiu que s'adjuntarà a la corresponent acta de comprovació a la finalització de la construcció.

Conforme a l'informe de l'arquitecte es justifica un valor pressupost d'execució material de obres com a cost d'inversió de 3.574.580,50 €.

02. L'aprovació de l'Estudi de Viabilitat Modificat no suposa l'assumpció irrecusable per part de l'Ajuntament de les premisses, hipòtesis i criteris establerts pel Concessionari, podent no aconseguir-se per diversos esdeveniments o fets les previsions i la rendibilitat i valor actual net consignats. A l'efecte d'ulteriors modificacions, reequilibris, indemnitzacions i qualsevol altres quantificacions que puguin aplicar a la Concessió, s'ha de considerar que el Concessionari assumeix que (i) la rendibilitat obtinguda de el projecte és de l'3,55% (3,10% si no s'ajusta la inversió), (ii) la rendibilitat exigida a el projecte pel Concessionari és equivalent a el cost mitjà ponderat de capital de l'3,01% i (iii) si bé no forma part de la documentació contractual, que la rendibilitat exigida per l'accionista és de l'4,40%, tot això segons la taxa indicada pel Concessionari.

03. Les aportacions de l'Estudi de Viabilitat han de ser compromeses pel Concessionari, pel que fa al seu import i data d'execució, acreditant a l'Ajuntament la seva materialització mitjançant l'aportació i assignació per la concessionària de recursos financers i capital propis per l'import previst en la proposta d'actualització de l'Estudi de Viabilitat i sense perjudici de qualssevol altres necessitats financeres que hagin de ser cobertes pel Concessionari.

Advertiments i Recomanacions de bona governança de la concessió en fases de construcció i explotació: Que es faran constar en la formalització en acta d'aixecament de suspensió, en un total de 7.

04. El seguiment i execució del projecte d'inversions per part de l'Ajuntament hauria de ser realitzat mitjançant una assistència tècnica de seguiment de les obres que informaran a l'Ajuntament de l'import econòmic definitiu. L'informe s'adjuntarà a la corresponent acta de comprovació a la finalització de la construcció. Les conseqüències econòmiques derivades de potencials desviacions en el cost del projecte respecte a la oferta inicial del concessionari han de ser suportades pel concessionari, per ser considerades risc de construcció transferit de forma inherent al règim jurídic i econòmic de la concessió, sense que la seva variació impliqui un supòsit de reequilibri econòmic financer de la Concessió.

05. L'ocupació prevista i / o la revisió de les rendes d'arrendament projectades podria no arribar a materialitzar-se en els termes assumits pel Concessionari. Les conseqüències econòmiques derivades d'una potencial desviació dels ingressos, la minoració del percentatge de revisió consignat i / o la manca de compliment de les expectatives macroeconòmiques assumides pel Concessionari, han de ser suportades pel Concessionari, per ser considerades com a risc de demanda transferit de forma inherent a el règim jurídic i econòmic de la Concessió, sense que la seva variació impliqui un supòsit de reequilibri econòmic financer de la concessió, sense perjudici de les facultats de l'Ajuntament i / o del Concessionari davant potencials modificacions de la renda màxima regulada.



Ajuntament de Malgrat de Mar
Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

06. Davant possibles modificacions normatives sobre cessió d'habitatges en règim protegit, s'ha de mantenir l'estructura de costos d'estructura i gestió en coherència amb l'històric i sense referir-se únicament al seu percentatge global respecte als ingressos de la Concessió.

07. S'ha de donar compliment de les ordenances municipals en matèria tributària (ICIO, TAXES I IBI).

08. Amb caràcter previ a la formalització de l'autorització d'hipoteca sobre la concessió s'ha de revisar que l'import, termini i condicions del finançament siguin acords als termes de l'Estudi de Viabilitat Modificat i l'assumpció per l'entitat dels termes respecte a prèvia autorització administrativa davant potencials procediments d'execució de la Concessió. Aquests termes haurien de ser comprovats així mateix posteriorment a la signatura i inscripció en el Registre de la Propietat de la corresponent escriptura pública.

09. S'ha de donar compliment a la normativa aplicable a potencials negocis jurídics de cessió i / o transmissió de la Concessió.

10. A l'efecte de poder efectuar el seguiment per part de l'Ajuntament, es recomana la constitució per part de l'Concessionari d'una societat d'objecte únic corresponent a la concessió i l'aportació a l'Ajuntament de comptes anuals auditats a el tancament de cada exercici, juntament amb el seguiment financer indicat a la Concessió.

Aquesta 10 determinacions (condicions, advertiments i recomanacions) s'incorporaran a l'acta d'aixecament de la suspensió del contracte a formalitzar.

Cinquè.- FIXAR LA RENDA INICIAL DE LA CESSIÓ D'ÚS DELS HABITATGES que d'acord amb el que es preveu el la documentació contractual s'ha de correspondre amb la renda anual màxima aplicable als habitatges protegits fixada en la normativa vigents, que s'estableix en la Resolució de la qualificació provisional dels habitatges projectats, que ascendeix a la quantitat mensual de 5,91€ per cada metre quadrat de superfície útil i la renda anual de 70,92 €/m per cada metre quadrat de superfície útil d'habitatge, i, en conseqüència, modificar les Clàusules **7.1** i **20.2** del document de formalització del Contracte de forma que passin a tenir la següent redacció:

"SETENA.- REVISIÓ DEL PREU

7.1.- Paràmetre de determinació del preu del contracte

El preu del contracte ha estat determinat a partir de l'aplicació de la renda anual dels habitatges fixada per a la present contractació en relació a la renda anual màxima dels habitatges de protecció oficial de lloguer, segons la tipologia corresponent, fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, vigent a la data de 'emissió de l'informe de valoració pel professional competent, amb consideració de totes aquelles despeses necessàries pel desenvolupament íntegre i satisfactori de la promoció i explotació dels habitatges protegits.

*La renda anual dels habitatges que es fixa en la present contractació és de **setanta euros amb noranta dos cèntims d'euro per metre quadrat útil (70,92€/m2)**, que coincideix amb la renda anual màxima per metre quadrat dels habitatges de protecció oficial de lloguer, destinats a l'arrendament de renda bàsica i vint-i-cinc (25) anys, segons la tipologia corresponent fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.*

La renda anual dels habitatges i dels elements annexos no vinculats representa un cent per cent (100%) respecte a la renda anual màxima dels habitatges i d'aquests elements destinats a l'arrendament de renda bàsica a vint-i-cinc (25) anys, fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

7.2.- Revisió de preus (clàusula no modificada (...))

En la relació contractual entre L'AJUNTAMENT i LA CONCESSIONÀRIA s'estableix hi revisió de preus del contracte.

En la revisió de preus del contracte, serà d'aplicació allò que disposa l'article 103 del TRLCAP, en el sentit que la revisió de preus tindrà lloc, exclusivament, quan es produeixin increments en la renda anual màxima de referència dels habitatges de protecció oficial de lloguer en la tipologia corresponent fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya, i aquest increment sigui superior al vint per cent (20%) de la renda dels habitatges i dels elements annexos no vinculats considerada com a paràmetre de la determinació del preu de la present contractació i considerada en el moment de l'adjudicació del contracte, degudament actualitzada anualment amb l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

LA CONCESSIONÀRIA podrà repercutir en la renda dels habitatges i dels elements annexos no vinculats els increments en el mòdul d'aplicació esdevinguts entre la data d'adjudicació del contracte i el moment de formalització dels contractes privats de cessió d'ús dels habitatges i els elements annexos no vinculats, sempre que aquest increment no superi el vint per cent (20%).

En qualsevol cas, l'increment repercutible en la renda dels habitatges i els elements annexos no vinculats, guardarà la mateixa relació en que es trobi la renda dels habitatges fixada en la present contractació i la renda màxima fixada pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya en el moment de l'adjudicació del contracte.

LA CONCESSIONÀRIA quedarà obligada a incrementar en el mateix percentatge el preu del contracte de concessió d'obra pública.



Ajuntament de Malgrat de Mar
Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

La revisió de preus s'aplicarà progressivament i proporcionalment a l'aplicació dels increments legals dels lloguers als contractes de cessió d'ús.

Serà d'aplicació allò previst a l'apartat 3, de l'article 248 del TRLCAP, en el sentit que la revisió de preus tindrà lloc per raó d'interès públic, a l'efecte de mantenir l'equilibri econòmic en els termes que van ser considerats per a l'adjudicació del contracte, entre el cànon a satisfer per LA CONCESSIONARIA a L'AJUNTAMENT i la renda a rebre dels usuaris.

La revisió de preus del contracte operarà també en el cas de produir-se decrements en la renda anual màxima de referència dels habitatges de protecció oficial de lloguer de la tipologia corresponent i s'aplicarà en la forma assenyalada en els paràgrafs anteriors.

El mitjà de revisió del preu del contracte consistirà en la modificació del cànon a satisfer per LA CONCESSIONÀRIA.

"20.2.- Tarifes a abonar pels usuaris dels habitatges de protecció oficial (clàusula modificada).

La renda anual inicial de la cessió d'ús dels habitatges i de les places d'aparcament és de setanta euros amb noranta dos cèntims d'euro per metre quadrat útil d'habitatges i de trenta-cinc euros amb cinquanta-dos cèntims d'euro per metre quadrat de les places d'aparcament respectivament (70,92 C7m2 útil l'habitatge i de 35,52Em2 útil de places d'aparcament). Un cop transcorregut el termini de vinculació legal obligatori al règim de lloguer de 25 anys, i fins a la finalització del contracte, la renda serà fixada de mutu acord pels representants de l'entitat promotora i de l'Ajuntament, en funció de l'evolució dels preus d'habitatge de lloguer protegits, del mercat i la TIR del projecte, i en el marc de les determinacions del planejament que actualment preveu l'ús d'habitatge de lloguer protegit.

Es suprimeix: la renda inicial serà la màxima que correspongui al de lloguer de renda concertada que estableix el Reial Decret 801/2005, 1 de juliol, o disposició legal que el substitueixi, a la data de cada nou contracte.

En tot cas, no podrà superar els preus màxims fixats pels habitatges de protecció oficial en règim de lloguer per a la tipologia que correspongui pel Departament de Medi Ambient i Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

La renda inicial aplicada s'actualitzarà anualment en funció de les variacions percentuals de l'índex nacional general del sistema d'índex de preus al consum.

A més de la renda bàsica, podrà integrar el preu de la cessió d'ús de les repercussions següents: El cost real dels serveis de que gaudeixin l'usuari i siguin satisfets per LA CONCESSIONÀRIA així com la resta de repercussions autoritzades

per la legislació aplicable que siguin de caràcter ordinari, els conceptes i imports dels quals es determinaran al Reglament de règim interior que L'AJUNTAMENT aprovi per a la present actuació d'habitatge dotacional.

En tot cas, els conceptes i imports de les despeses que, en el seu cas, es repercuteixin, hauran de ser, pel que fa a la seva quantia, raonables en relació a la renda bàsica a satisfer pels usuaris i, tant individualment com en el seu conjunt, coherents amb la finalitat social que persegueix la promoció i explotació d'habitatge protegit –habitatge dotacional públic- en règim de cessió d'ús.

Durant tota la durada dels contractes de lloguer el percentatge l'increment per les despeses repercutides no susceptibles d'individualització, amb excepció dels tributs, no podrà superar el doble del percentatge de l'increment d'actualització de les rendes calculat d'acord amb allò establert a l'article 18.1 de la LAU.”

Sisè.- APROVAR I ESTABLIR EXPRESSAMENT que en cada moment i en funció de les circumstàncies concurrents i de l'estat de la comercialització dels habitatges i de les places d'aparcament, les parts establiran les mesures més adequades i ajustades a la legalitat que permetin incentivar i facilitar la comercialització de les places d'aparcament de la promoció i, d'acord amb això, INICIAR LA TRAMITACIÓ LEGALMENT ESTABLERTA PER APROVAR la corresponent modificació del “REGLAMENT DEL SERVEI D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC DEL MUNICIPI DE MALGRAT DE MAR”, en el sentit de incloure la següent modificació en l'article 19 del vigent Reglament.

“Article 19.- Adjudicació

*Els habitatges dotacionals seran adjudicats en acte públic celebrat en una dependència **municipal**, amb la intervenció de fedetari públic, **mitjançant el sistema de sorteig entre les persones admeses de la llista definitiva de sol·licitants.** El sorteig podrà ser global entre tots els admesos o podrà subdividir-se en funció de grups d'interès o en funció dels tipus d'habitatges segons es determini **pel Reglament** de règim **interior que s'aprovi per a cada actuació l'habitatge dotacional.***

L'Ajuntament i el titular dels habitatges, així mateix, podran establir de mutu acord les condicions addicionals referents a la selecció dels destinataris del habitatges que siguin més adequades en cada moment per tal de garantir la comercialització del conjunt de totes les diferents places d'aparcament disponibles.

Setè.- Designar com a responsables del contracte a:

Fase de Construcció: L'arquitecte i enginyer municipal de l'Ajuntament de Malgrat de Mar, sense perjudici de l'assistència tècnica establerta al punt Quart, primera condició.

Fase d'Explotació: El servei d'habitatge de l'àrea de Qualitat de Vida de l'Ajuntament de Malgrat de Mar.



Ajuntament de Malgrat de Mar
Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

Vuitè.- Notificar els presents acords a VISOREN SL.

3. - Resoldre la sol.licitud presentada per VISOREN SL, d'autorització d'hipoteca sobre la concessió d'obra pública, condicionada a la formalització de l'acta d'aixecament de la suspensió, i la verificació prèvia de l'escriptura d'hipoteca.

Les intervencions corresponents a aquest punt de l'ordre del dia es troben enregistrades a la videoacta. Es poden consultar a l'enllaç següent:

<http://videoacta.ajmalgrat.cat/?pleno=20201028&punto=3>

Un cop examinada la sol.licitud amb registre E/0005565, presentada per VISOREN SL, en data 6/5/2020, apartat ALTRESI DIC per la qual es demana l'autorització de l'Ajuntament per a la constitució d'una hipoteca de la concessió.

L'informe de la Secretaria conforme es determina el règim aplicable i que és el del Reial Decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, en matèria d'hipoteca de la concessió, segons la reforma operada per la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obra pública. Concretament: (articles 255 a 258) i que recull la proposta d'acord.

L'apartat 16.6 del plec de clàusules administratives particulars regula la Hipoteca de la concessió afirmant que la concessió de tots els bens i drets que porti incorporats la concessió són hipotecables prèvia autorització de l'Ajuntament obligant a l'adjudicatari que amb anterioritat a la constitució del préstec hipotecari remeti a l'Ajuntament les condicions i característiques de la hipoteca. En la escriptura pública de constitució d'hipoteca es faran constar les facultats a favor del creditor hipotecari.

Donada la duració de la concessió atorgada i l'abast de la petició realitzada pel concessionari, correspon al Ple, la condició d'òrgan de contractació en cas de concessió d'obra pública.

Vista la proposta de l'alcaldia, de data 20 d'octubre de 2020, el Ple de l'Ajuntament, per tretze vots a favor (PSC, JxCat i JxM) i quatre abstencions (ERC i CUP), acorda:

Primer.- Modificar l'acord Quart que el Ple Municipal va prendre en sessió de 10 de setembre als efectes de corregir-lo com segueix.

On diu: Manifestar que la petició d'autorització de l'hipoteca de la concessió s'haurà de determinar un cop ja es trobi aixecada la suspensió i després de la signatura de l'acta de represa del contracte.

Ha de dir: Manifestar que la petició d'autorització de l'hipoteca de la concessió s'haurà de determinar un cop ja es trobi aixecada la suspensió, per acord del Ple Municipal.

Segon.- Autoritzar a VISOREN SL de forma condicionada a la material signatura de l'acta d'aixecament de la suspensió, per procedir mitjançant escriptura pública a constituir una hipoteca sobre la **concessió d'obra pública** adjudicada al Ple Municipal en sessió de 13 de Març de 2008 i que ha estat objecte de represa per acord del Ple Municipal de forma prèvia als presents acords.

L'objecte de l'autorització és la garantia del préstec amb garantia hipotecària atorgat l'Institut Català de Finances que consta a la instància presentada en data 06/05/2020, en l'apartat ALTRESIDIC per un import de finançament de **3.403.446,00 €** i que ha d'atendre exclusivament l'objecte de la concessió.

Figura inscrita la finca al Registre de la Propietat de Pineda de Mar, sobre la finca 21349 de Malgrat de Mar, quin titular de ple domini es l'Ajuntament de Malgrat de Mar, segons la inscripció primera al foli 219, Llibre 248, Tom 1825 i gravada amb una concessió administrativa d'obra pública d'acord amb la inscripció segona al foli 219, Llibre 248, Tom 1825.

L'extensió de la garantia hipotecària als habitatges i entitats resultants de l'edifici, comporta la declaració d'obra nova i divisió horitzontal de l'edifici, sense alterar en cap cas l'ús de l'edifici com a habitatge dotacional públic en règim de cessió d'ús.

Tercer.- Requerir el concessionari al fet que, amb una antelació mínima de **15 DÍES** a la prevista per a la signatura de l'escriptura pública del contracte d'hipoteca, remeti a la Secretaria General d'aquest Ajuntament la minuta del contracte d'hipoteca.

En aquesta minuta s'han d'incloure les clàusules que es detallen a continuació, sota l'epígraf "**Compromisos de l'entitat prestadora amb vista a la concessió d'hipoteca**".

1. El creditor hipotecari manifesta conèixer íntegrament el plec de la concessió.
2. El termini del finançament garantida no podrà ser superior al termini de durada que la concessió tingui vigent.
3. El creditor hipotecari es compromet a adoptar les mesures pertinents perquè l'adjudicatari conegui i accepti prèviament els termes de la present condició.
4. L'adjudicatari en el procediment d'execució hipotecària quedarà subrogat en la posició de concessionari, prèvia autorització administrativa, en els següents termes (reprodueixo l'art 257 TRLCAP):
 - Tot el que vulgui participar en el procediment d'execució hipotecària en qualitat de postor o eventual adjudicatari, fins i tot el propi creditor hipotecari si la legislació sectorial no ho impedis, haurà de comunicar a l'òrgan de contractació per obtenir l'oportuna autorització administrativa, que haurà de notificar a l'interessat en el termini màxim de 15 dies, i sense la qual no se li admetrà en el procediment. L'autorització tindrà caràcter reglat i s'atorgarà sempre que el peticionari compleixi els requisits exigits a concessionari. Si hagués finalitzat la fase de construcció o aquesta no formés part de l'objecte de la concessió,



Ajuntament de Malgrat de Mar
Serveis Generals

Carme, 30 - 08380 Malgrat de Mar (Barcelona)
Tel. 93 765 33 00 - Fax 93 761 09 93
serveisgenerals@ajmalgrat.cat - www.ajmalgrat.cat
NIF: P0810900A

només s'exigiran els requisits necessaris per dur a terme l'explotació de l'obra.

- Si la subhasta quedés deserta o cap interessat fos autoritzat per l'òrgan de contractació per participar en el procediment d'execució hipotecària, l'Administració concedent pot optar per alguna de les següents actuacions en el cas que el creditor hipotecari autoritzat, si s'escau, per ser concessionari no opti per l'exercici de el dret que li atribueix l'article 671 de la Llei d'Enjudiciament Civil
 - a) Acordar el segrest de la concessió d'acord amb el que preveu l'article 251 d'aquesta Llei sense que el concessionari pugui percebre cap ingrés. Es donarà tràmit d'audiència al creditor hipotecari per oferir-li la possibilitat de proposar un nou concessionari. Si la proposta no es produís o el candidat proposat no compleix els requisits exigibles conforme al que estableix l'apartat anterior, es procedirà a la licitació de la mateixa concessió en el menor termini possible.
 - b) Resoldre la concessió i, previ acord amb els creditors hipotecaris, fixar la quantia del deute i les condicions en què ha de ser amortitzada. A falta d'acord, l'Administració quedarà alliberada amb la posada a disposició dels creditors de l'import de la indemnització que correspongués a el concessionari per aplicació del que preveu l'article 266 d'aquesta Llei.

El concessionari haurà de fer entrega d'una còpia simple de l'escriptura d'hipoteca inscrita al Registre de la Propietat, dins dels quinze dies següents a la inscripció.

Quart- Procedir doncs, a un verificació prèvia a la formalització, d'acord amb els acords anteriors, i facultar a l'alcalde president per dictar el decret de validació de la minuta d'escriptura.

Cinquè.- Notificar els presents acords a VISOREN SL.

El Sr. Alcalde aixeca la sessió, de la qual com a secretari estenc aquesta acta

Joan Mercader Carbó
Alcalde

Emili Tapias Sola
Secretari General