



Exp. 2024/139

SERVEIS TÈCNICS

Miquel Canal de Torres, en qualitat d'arquitecte municipal, en relació amb la tramitació de la licitació, emet el següent;

INFORME DE VALORACIÓ DE LA URGÈNCIA EN LA TRAMITACIÓ

Antecedents:

1. ANTECEDENTS I FETS

1. La Diputació de Barcelona, amb la col·laboració de tècnics municipals dels diferents àmbits, va elaborar un Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge, el maig de 2019, en el qual l'acció 1.1 preveu la promoció sobre sòl de titularitat municipal d'habitatge de protecció oficial en règim de lloguer.
2. Per donar compliment a l'anterior i atenent a la necessitat acreditada de disposar d'habitatge social en règim de lloguer, es proposa la constitució d'un dret de superfície a favor d'unes entitats sense ànim de lucre a través d'una cessió directa del Patrimoni Municipal del Sòl situat a l'Avinguda Pau Costa 77-81, utilitzant el procediment de sol·licitud expressa a la taula de la Coordinadora de fundacions promotores i gestores d'habitatge social de lloguer de Catalunya (COHABITAC). El resultat d'aquest procediment deriva en un acord previ per a la promoció de 50 habitatges d'HPO en règim de lloguer amb les fundacions membres del COHABITAC.
3. Les fundacions interessades van sol·licitar, en base a la seva condició de promotors socials, subvenció per a la promoció d'habitatges i allotjaments amb protecció oficial en règim de lloguer o cessió d'ús per a l'any 2021 (RESOLUCIÓ VPD/1721/2021 de l'AHC). En data 26 de Novembre de 2021 es concedeix subvenció per el projecte de 50 habitatges d'HPO al Bareu d'Arenys de Mar per un valor de 1.293.700 Eur
4. El 18 d'Octubre de 2021 es signa, per part de l'alcaldessa, l'aprovació definitiva de la constitució del dret de superfície, al constar l'informe favorable de la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, i la manca de presentació de reclamacions o al·legacions en el termini atorgat a tal efecte, per la parcel·la municipal amb referència cadastral número 2540132DG6024S0001HE, a favor d'una unió temporal d'empreses conformada únicament per les fundacions privades, entitats sense ànim de lucre, Fundació Grup Qualitat i Fundació Família i Benestar Social, amb la finalitat d'edificar, promoure i gestionar 50 habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, per a la promoció de





l'habitatge d'aquestes característiques al terme municipal d'Arenys de Mar. En el mateix document es requereix a les entitats beneficiàries per a la formalització del document de Condicions reguladores, que incorpora els acords que s'elevaran a escriptura pública per a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.

5. En data 30 de Juny de 2022 s'aprova per ple municipal la modificació de l'acord de condicions reguladores del dret de superfície constituït a favor de la UTE per a la construcció i gestió d'habitatge en règim de lloguer amb els següents acords:

Primer. Modificar el document de Condicions reguladores de la constitució del dret de superfície per a la construcció d'habitatge social al carrer Pau Costa 77 - 81 d'Arenys de Mar, aprovat pel Ple de l'Ajuntament 22 de juliol de 2021

Segon. Requerir a la Unió temporal de fundacions, constituïda per les fundacions privades Benestar Social i Família i Grup Qualitat per a que formalitzin les condicions del dret real a través de la formalització del document de Condicions reguladores, que s'acompanya com annex, i que incorpora els acords esmenats que s'elevaran a escriptura pública per la seva inscripció al Registre de la Propietat.

Tercer. Procedir a la formalització de la escriptura pública notarial de constitució del dret de superfície i del corresponent conveni urbanístic amb les entitats esmentades i a la seva inscripció en el Registre de la Propietat, essent les despeses que aquestes accions de formalització i inscripció generin, a compte i càrrec de la superficiària, el qual literalment disposa

6. En data 25 de Juliol de 2022 es presenta, per part de l'Ajuntament d'Arenys de Mar, sol·licitud de Subvenció per a actuacions per al finançament del Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients que preveu el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NetxGenerationEU a través de convocatòria de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ([Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig](#))
7. L'increment de despeses de construcció derivats de la crisi inflacionària arrel de la guerra d'Ucraïna i la consegüent alteració de les previsions pressupostàries d'execució d'obra pública, **xifrada en un increment mitjà del 25% en les despeses de construcció i promoció**, així com la progressiva escalada del tipus d'interès del diner marcat per el BCE motiven la superficiària del dret de superfície a paraitzar la signatura de la formalització de la cessió i l'escriptura pública del dret de superfície a l'espera de poder avaluar l'impacte conjunt de l'estabilització de les despeses previstes pel projecte, així com a dimensionar de forma coherent l'expectativa de finançament creditici per a la promoció. Aquests increments de costos, juntament





amb d'altres factors estructurals, han generat **l'increment d'IPC que, entre el juliol de 2021 i setembre de 2023, se situava en el 14%** (Font INE).

8. Arrel també de la paralització de la signatura de l'acord i la formalització de l'escriptura pública notarial, l'Ajuntament d'Arenys de Mar no ha encarregat els projectes d'obra per a la construcció dels murs de contenció de terres i les connexions de serveis bàsics, definit i aprovat per ple a les Condicions reguladores de la constitució del dret de superfície per a la construcció d'habitatge social al carrer Pau Costa 77 - 81 d'Arenys de Mar, com a condició d'acondicionament prèvia de la parcel·la a càrrec de l'Ajuntament per a l'execució de l'obra d'edificació.
9. En data 31 de Març i 5 d'Abril de 2023 es produeixen reunions entre els serveis tècnics municipals, representants polítics de l'Ajuntament i representants de les fundacions superficiàries per tal de comunicar possibles novetats i canvis en les condicions del finançament del projecte per part de l'ICF, així com un nou càlcul de les despeses d'execució de les obres que impliquen la necessitat d'un finançament addicional per part de l'Ajuntament d'Arenys de mar per tal de que es pugui reiniciar l'operació. El finançament addicional de fons propis necessaris a aportar per part de l'Ajuntament es xifra en 1.160.000 Eur. L'Ajuntament manifesta, a través de la seva màxima representant institucional, l'interès per tirar endavant l'operació de promoció dels 50 habitatges HPO assumint les desviacions sobrevingudes derivades dels augments importants de despeses d'obra i finançament, a l'espera de conèixer i confirmar l'escenari definitiu.
10. En data 03 de Novembre de 2023 es rep informació per part del servei d'avaluació i qualificació d'habitatge protegit de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya respecte a la possibilitat d'accedir a la subvenció addicional sol·licitada en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, finançat per la Unió Europea-NextGenerationEU. Això ha estat degut a que altres promocions d'HPO amb puntuació inicialment superior han renunciat per diferents motius a l'adjudicació i, per tal de poder complir els terminis de d'adjudicació de la subvenció amb les condicions de les bases, es rep notificació que reclama presentar de nou la fitxa i memòria del projecte d'Arenys de Mar. Els terminis i condicions imposats per les bases d'aquesta subvenció obliguen, també, a tenir l'escriptura de cessió del dret de superfície inscrita abans de final de l'any 2024, fet que comporta la necessitat de modificar les condicions, actualitzant-les a la nova realitat pressupostària, de condicionants de finançament i de justificació de subvencions concedides.





11. En data 06 de Novembre de 2023 es realitza, per part de representant de les dues fundacions que conformen la UTE superficialitària i davant de tots els regidors de la corporació, una presentació de l'operació global per la promoció de 50 habitatges d'HPO a Arenys de Mar on es fa un resum dels antecedents passats, les raons que expliquen la paràlització del projecte, les dificultats econòmiques sobrevingudes i la nova proposta de finançament i adequació de la promoció. Aquesta proposta inclou el compromís de finançament addicional per part de l'Ajuntament d'Arenys de Mar per cobrir els fons propis necessaris a través d'una operació de crèdit sense interès o subvenció retornable a regular i aprovar per part de l'Ajuntament. Després de respondre els diversos dubtes i consultes dels regidors i membres el govern municipal, s'arriba al consens de que l'operació exposada, amb diversos temes encara per resoldre, compta amb el vist-i-plau general a l'espera de les concrecions que s'han de materialitzar en la modificació de l'acord de cessió del solar, on consten les Condicions reguladores de la constitució del dret de superfície per a la construcció d'habitatge social al carrer Pau Costa 77 - 81 d'Arenys de Mar, així com la resta de documents que s'hauran d'aprovar al llarg de la tramitació (Autorització municipal per constitució de crèdit hipotecari sobre el sòl públic i els habitatges resultants, Formalització de l'aportació econòmica municipal, Bases d'adjudicació dels habitatges d'HPO...)
12. Els càlculs realitzats pel desenvolupament dels projectes per part de les Fundacions varen estar efectuats en base a la línia de finançament preferencial, desenvolupada per l'Institut Català de Finances (ICF) per projectes d'habitatge social en lloguer, en vigor des de 2017.

Les condicions de finançament eren:

- Termini: 25 anys
- Tipus d'interès: 2% Fix (Bonificat)

Aquesta línia de finançament l'han gaudit altres promocions impulsades per les dues fundacions superficialitàries.

Aquest marc de finançament es va modificar amb els canvis en tipus d'interès instats pel Banc Central Europeu Europeu, com a resposta als increments registrats a l'IPC de la zona euro.

Així doncs, la línia de finançament preferent de ICF, en vigor des de 2017, es va esgotar a mitjans de 2022 i no es va oferir cap alternativa pel finançament de projectes d'habitatge social de lloguer fins el maig de 2023, amb la Resolució TER/1754/2023, de 23 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per la qual s'aproven les bases





reguladores per a l'accés a ajuts en forma de bonificació dels interessos d'operacions de préstec, per al finançament de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer o cessió d'ús en règim general.

Les condicions actuals de finançament son:
Termini: 30 anys
Tipus d'interès: 2,95% Fix (Bonificat)
2,70% Fix (Més Bonificat - Exigeix garantia municipal)

Aquest canvi implica, en el projectes d'habitatge social, que només per aquest concepte els fons propis a aplicar s'incrementin en més d'un 100% respecte la situació anterior.

13- Les condicions de les convocatòries de subvencions atorgades a aquest projecte delimiten els terminis de finalització de les obres i entrega dels habitatges de lloguer a Juny de 2026. La previsió mínima d'execució de l'obra d'edificació és de 18 mesos i cal sumar-hi l'execució del mur de contenció perimetral (licitat per l'ajuntament i amb una previsió de 10 setmanes d'execució) i els tràmits per posar en ús els 50 habitatges, previstos en 3 mesos.

Aquest calendari previst obliga a agilitzar al màxim l'inici de les obres complementàries prèvies del mur de contenció de terres, així com a preveure un solapament d'aquestes obres amb l'obra d'edificació per tal de poder finalitzar a temps i complir les condicions de les subvencions atorgades.

2. CONCLUSIONS

Per tot l'exposat en els punts de l'apartat 1 es fa imprescindible **declarar la urgència en la tramitació de la licitació i adjudicació de l'obra complementària del mur de contenció de terres de la parcel·la municipal situada a l'Avinguda Pau Costa 77-81.**

Això és el que tinc a bé d'informar i traslladar sens perjudici d'altre millor criteri tècnic.

Arenys de Mar, a data de la signatura electrònic

