

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816676

MARTA MARÍN DEL CAMPO
NOTARIA
Rambla Joaquim Ruyra, 75
17300 BLANES (Girona)
972 338 192 - 690 315 134

NÚMERO TRES MIL QUATRE-CENTS CINC (3.405).

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓ DE DRET DE
SUPERFICIE. -----

Blanes, la meva residència, vint-i-vuit de
desembre de dos mil vint-i-tres. -----

Davant meu, MARTA MARÍN DEL CAMPO, Notari
de l'Il·lustre Col·legi de Notaris de
Catalunya, -----

COMPAREIXEN -----

D'una banda, en representació de la
cedent: -----

El senyor JORDI HERNANDEZ MARTINEZ, major
d'edat, titular del DNI número 46353008G,
Alcalde-President del Ajuntament de Blanes, amb
domicilio a efectes d'aquest atorgament a 17300
Blanes (Girona), Passeig de Dintre, número 29,
càrrec que per notorietat em consta que
exerceix. -----

I d'altra banda, en representació de
l'entitat adquirent: -----

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632.

La senyora **CLARA MUÑOZ CIRICI**, major d'edat, nascuda el dia vint-i-vuit de desembre de mil nou-cents setanta-cinc, casada, gestora, amb domicili a SABADELL (Barcelona) 08202, rambla Rambla, número 221, BX° i titular de DNI número 46353008-G. -----

INTERVENEN: -----

El senyor **JORDI HERNANDEZ MARTINEZ** en nom i representació del municipi de Blanes, com a Alcalde del seu Ajuntament, amb NIF P1702600F, manifestant que el seu càrrec continua vigent al temps del present atorgament. -----

I la senyora **CLARA MUÑOZ CIRICI** ho fa en nom i representació de la **FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT**, amb NIF G63678908, domiciliada a Sabadell, Rambla, número 221. Constituïda per temps indefinit, sota la denominació de **FUNDACIO PRIVADA SALAS**, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Carlos Cabadés O'Callaghan, el dia 25 de novembre de 2004, modificada la seva denominació per una altra escriptura autoritzada pel mateix notari, el dia 19 de gener de 2006. -----

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816677

Inscrita en el Registre de Fundacions de
la Generalitat de Catalunya, amb el número
2077. -----

TITULARITAT REAL. -----

Als efectes de donar compliment a allò que
preveu l'article 4 de la Llei 10/2010 de 28
d'Abril, en relació a la identificació, en el
seu cas, del titular real de la societat,
comprovo que s'ha complert amb la obligació
d'acreditar el titular real, en virtut
d'escriptura autoritzada pel notari de
Sabadell, senyor Javier Micó Giner, el dia 29
de setembre de 2023, número 7.192 d'ordre de
protocol. -----

La senyora CLARA MUÑOZ CIRICI, exerceix
les facultats que li te conferides la **FUNDACIO
PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** en virtut
d'escriptura de poder atorgada pel Patró
Delegat de la fundació, davant el notari de
Sabadell, senyor Javier Micó Giner, el dia

divuit de març de 2021, número 4430 d'ordre de protocol. -----

M'ha exhibit la còpia autoritzada d'aquesta escriptura i jutjo suficients les facultats representatives acreditades per a l'acte a que aquest instrument es refereix. ---

M'assegura la senyora Muñoz que el poder no li ha estat revocat, ni se li han limitat, suspès ni condicionat les facultats conferides i que no ha variat l'estat, condició ni capacitat civil de la seva representada. -----

DECLARACIÓ CONFORME A L'ARTICLE 160.F) DE LA LLEI DE SOCIETATS DE CAPITAL: De la mateixa manera, i a efectes del previst en l'article 160, paràgraf f) del Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, en el que s'aprova el Text Refós de la llei de Societats de Capital, fa constar el compareixent, segons la representació que ostenta, que LA TRASMISSIÓ CONTINGUDA A LA PRESENT ESCRIPTURA **NO ES ACTIU ESSENCIAL**, en quant el seu valor no supera el vint-i-cinc per cent del valor dels actius que consten a l'últim balanç. -----

CAPACITAT I QUALIFICACIÓ -----

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816678

Tenen, al meu judici, la capacitat legal necessària per atorgar aquesta escriptura de CONSTITUCIÓ DE DRET DE SUPERFÍCIE. A l'efecte.

EXPOSEN: -----

I.- Que l'Ajuntament de Blanes és propietari de la següent finca: -----

DESCRIPCIÓ.- URBANA: PARCEL·LA NÚMERO VINT-I-TRES. PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situada al terme municipal de Blanes, PLA PARCIAL SECTOR A-SIS, de Vallldolitg, POLÍGON PRIMER, de ~~4~~ mil noranta-cinc metres quadrats de superfície. Limita: al Nort, amb la parcel·la tretze; al sur, amb la parcel·la divuit; a l'est, amb carrer Anoia; i a l'oeste, amb la parcel·la número dotze. -----

INSCRIPCIÓ: Es correspon amb la Finca Registral 33433, volum 2801, llibre 627, foli 100 del Registre de la Propietat de Blanes. ---

CADASTRE.- La seva referència cadastral és

Anoia, 23

1395427

la 3154306DG8135S0001JU segons es dedueix de Certificació Descriptiva i Gràfica d'aquesta finca, per mi obtinguda a través de l'Oficina Virtual del Cadastre, i que incorporo a la present matriu. -----

Deixo unit a la present, certificat de valor de referència de la finca objecte de la present escriptura, obtingut per la notària infrascrita a fi de donar a conèixer aquest, amb caràcter general pertinents, sent l'indicat valor de referència inexistent. -----

TÍTOL.- Pertany a l'Ajuntament de Blanes per adjudicació, en virtut d'escriptura autoritzada pel notari que va ser de Blanes, senyor Antonio Valcárcel Sánchez, el dia 24 de juliol de 1998. -----

NATURALESA: Té la condició de bé patrimonial a l'inventari de béns municipals de l'Ajuntament de Blanes. Consta inscrita la Patrimoni Municipal del Sol i l'Habitatge de Blanes. -----

CÀRREGUES I GRAVÀMENS: Lliure de càrregues, gravàmens i afeccions i al corrent de pagament de taxes i impostos, segon diu la

06/2023



HQ9816679

part cedent. -----

INFORMACIÓ REGISTRAL: -----

En compliment del que disposa l'article 175 del Reglament Notarial, es fa constar que la descripció de l'immoble, el seu titular i les càrregues, gravàmens i limitacions resulten, no només de les manifestacions dels disposants i dels títols presentats, sinó també de la informació per la meua obtinguda mitjançant nota simple de data 27 dels corrents, que tinc a la vista i comprovo i que deixo unit al present. -----

ADVERTÈNCIA: No obstant això, jo, la Notària adverteixo als atorgants que la situació registral existent amb anterioritat a la presentació de la còpia d'aquesta escriptura en el Registre de la Propietat, prevaldrà sobre la informació registral abans expressada. -----

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: classificada com a sòl urbà residencial. -----

SITUACIÓ **ARRENDATÍCIA.-** Lliure
d'arrendataris i ocupants segons manifesta
l'Ajuntament de Blanes. -----

II.- El dia **21 de desembre de 2023** es va formalitzar el conveni que s'adjunta per a la promoció d'habitatges de protecció oficial de lloguer assequible al **carrer Anoià 23**, en el què s'acorda constitució i cessió gratuïta del dret de superfície a favor de la **FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** la promoció i construcció de **36 habitatges de protecció oficial**, amb els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent. -----

III.- En data **9 d'octubre de 2023** el Ple de **L'AJUNTAMENT DE BLANES** ha acordat la constitució d'un dret de superfície sobre la finca abans esmentada i la seva cessió gratuïta a favor de la **FUNDACIÓ SALAS PER L'ACCESSIBILITAT**. L'Ajuntament de Blanes manifesta que l'esmentat acord de constitució i cessió del dret de superfície ha estat sotmès a informació pública per un període de 30 dies, i

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816680

que les alegacions presentades s'han
contestat en el ple de data 30 de novembre de
2023. -----

Jo el notari deixo incorporat còpia de
l'acord del Ple de **9 d'octubre i de 30 de
novembre de 2023** i l'informe favorable de la
Direcció General de l'Administració Local de
data **21 de desembre de 2023**, emès en virtut de
l'article 209d) del Text Refós de la Llei
municipal, i protocol litzo, en aquesta
escriptura com a annex. -----

IV.- D'acord amb els esmentats
antecedents, els compareixents, tal i com
actuen, -----

ATORGUEN: -----

**PRIMER.- CONSTITUCIÓ I CESSIÓ DEL DRET DE
SUPERFÍCIE.** -----

En compliment del conveni esmentat
l'**AJUNTAMENT DE BLANES**, constitueix i cedeix,
amb caràcter gratuït, a favor de la **FUNDACIÓ**

PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT que accepta i adquireix, lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i llogaters, i al corrent de pagament taxes i impostos, un dret de superfície sobre i sota la finca descrita a l'exposen I d'aquesta escriptura, de **mil tres-cents noranta-cinc metres quadrats (1.395 m²)** de superfície. -----

SEGON.- FINALITAT. -----

La Fundació Salas per l'accessibilitat s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial. --

La **FUNDACIÓ SALAS PER L'ACCESSIBILITAT**, un cop construït l'habitatge, podrà cedir els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguer dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, o una altra entitat que tingui per objecte la gestió d'habitatge social i que consti homologada com a promotor social, previ

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816681

acord amb l'Ajuntament. El cedent es subrogarà en tots els drets i obligacions derivats d'aquesta escriptura. -----

TERCER.- PREU I VALORACIÓ. -----

La constitució i cessió del dret de superfície tindrà caràcter gratuït i en conseqüència no s'estableix cap preu de cànon.

A efectes fiscals, el preu del dret de superfície estarà constituït pel valor de l'edificació a revertir a la finalització de la durada del dret. A aquests efectes és valora el dret de superfície **TRES-CENTS QUARANTA-NOU MIL VUIT-CENTS CINQUANTA-QUATRE EUROS AMB NORANTA-QUATRE CÈNTIMS (349.854,94 €)**, de conformitat amb l'informe pericial. -----

QUART.- DURADA DEL DRET. -----

El dret de superfície es constituirà per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa i acceptada formalment per l'Ajuntament. -----

La **FUNDACIÓ SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** es compromet a mantenir la promoció d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer durant tota la vigència del dret de superfície.

CINQUÈ.- OBLIGACIONS DE LES PARTS. -----

Obligacions de la FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT. -----

La **FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT**, en tant que superficiari, assumirà el cost total de les actuacions de promoció dels habitatges. -----

Les condicions de l'edificació seran les determinades en la normativa i el planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència municipal i de conformitat amb els criteris i/o interpretacions dels tècnics municipals. -----

La **FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816682

aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial. -----

La Fundació s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria AA i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives. -----

La Fundació presentarà davant l'Ajuntament l'avantprojecte/projecte redactat pels tècnics designats per ella mateixa, el qual serà valorat per l'Ajuntament i, en el seu cas, un cop consensuat, la Fundació executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència. -----

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície. -----

La Fundació iniciarà i finalitzarà les

obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres, sempre que s'hagi atorgat prèviament la corresponent subvenció "NEXT GENERATION", conforme a la Resolució TES/1547/2021, de 19 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana. ----

La Fundació s'obliga a informar a l'Ajuntament d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges. -----

La Fundació s'obligarà a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial. -----

El superficiari es farà càrrec de la gestió dels lloguer un cop finalitzada la promoció. La designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants de Blanes i haurà d'estar llesta i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció. -----

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816683

De conformitat amb la normativa d'aplicació, els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronats al municipi. En el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge d'empadronats al municipi, la Fundació podrà seleccionar arrendataris d'altres municipis. -----

Per part de la Fundació es procedirà a presentar, en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran els criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici. L'Ajuntament participarà, conjuntament amb la Fundació, en la redacció dels requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges. ----

Així mateix, s'estableix la possibilitat que l'Ajuntament acordi assumir la gestió i/o lloguer del 10% dels habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los a persones o famílies amb risc d'exclusió. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament. -----

OBLIGACIONS DE L'AJUNTAMENT. -----

Posar a disposició de la **FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** la finca objecte de constitució i cessió del dret de superfície, lliure de càrregues i gravàmens per destinar la a la construcció, conservació i explotació de la promoció d'habitatges de lloguer protegit durant tot el termini de durada d'aquest dret.

SISE.- ACTES DE GRAVAMEN SOBRE LA FINCA. -

El solar sobre el qual es constitueix el dret de superfície forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, i se cedirà el dret de superfície lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal. -----

La Fundació Salas per l'accessibilitat

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816684

podrà constituir una hipoteca, una ampliació d'aquesta i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb lliuraments supeditats al control per l'entitat de creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió dels drets de superfície. Totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut de la cessió del dret de superfície quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i en cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a l'Ajuntament per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuï en vigor i

essent plenament vàlida fins al moment en què el préstec estigui completament amortitzat. Si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície, sent a càrrec dels superficiaris les despeses de cancel·lació registral. -----

SETÈ.- EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE. --

La Fundació Salas per l'accessibilitat s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats. La Fundació no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'Administració ho autoritzi. -----

Seran causa d'extinció del dret de superfície, a més de les generals previstes Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, les següents: -----

- a) el compliment del termini. -----
- b) la reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona. -----
- c) el mutu acord, amb conveni a l'efecte.
- d) la pèrdua o destrucció de l'edificació.

En aquest cas la Fundació o qui s'hagi subrogat

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816685

podrà extingir el dret de superfície sense dret a cap indemnització per part de l'Ajuntament de Blanes, o bé procedir a la reconstrucció per a la seva explotació durant el termini que li resti de durada del dret de superfície. -----

e) l'incompliment, per part de la Fundació o qui s'hagi subrogat de qualsevol de les obligacions que es derivin del present conveni i del que s'estableixi en la constitució i cessió del dret de superfície, per causes imputables exclusivament a aquest institut. ---

f) L'incompliment dels terminis establerts en la llicència d'edificació o l'incompliment del termini per la qualificació definitiva dels habitatges en règim general de protecció oficial sense causa justificada. -----

VUITÈ.- CONSEQÜENCIES DE L'EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE. -----

Extingit el dret de superfície i aixecada l'acta de reversió, el superficiari restarà

alliberat de les seves obligacions de manteniment dels edificis i instal·lacions revertits, i l'Ajuntament de Blanes passarà a prendre possessió i ocupar, sense solució de continuïtat, els edificis objecte de reversió extingint-se els drets reals o personals que poguessin tenir terceres persones -a excepció dels contractes de lloguer vigents en els quals se subrogarà l'Ajuntament de Blanes. -----

L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret. -----

Si es donen els supòsits d'extinció previstos a l'anterior clàusula setena, apartat e, l'Ajuntament de Blanes abonarà al superficiari com a valor de l'edificació l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte constructiu convingut, amb la deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i instal·lacions, així com de l'amortització econòmica, d'acord amb la durada del dret (75 anys), calculada en termes

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816686

lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins al moment del seu incompliment. -----

Si la causa d'extinció és imputable a l'Ajuntament de Blanes l'import que resulti a abonar serà satisfet per l'Ajuntament de Blanes al superficiari en pagaments anuals al llarg de cinc (5) anualitats. -----

Si la causa d'extinció és imputable al superficiari, l'import que resulti a abonar serà satisfet per l'Ajuntament de Blanes al superficiari en pagaments anuals al llarg de les anualitats que restessin per a l'extinció del dret de superfície i com a màxim en vint (20) anualitats. -----

L'extinció del dret de superfície per expiració del termini pactat no donarà dret a cap de les parts a exigir cap compensació econòmica per aquest concepte. -----

NOVE.- DESPESES I IMPOSTOS. -----

Totes les despeses derivades com a conseqüència d'aquesta escriptura, així com de la cancel·lació del dret de superfície i les seves condicions resolutòries, quan correspongui, aniran a càrrec de cadascuna de les parts segons Llei. -----

L'impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys (plusvàlua) en el cas de meritarse, anirà a càrrec de l'Ajuntament de Blanes. -----

La Fundació Salas haurà d'assumir el que per normativa li correspongui. -----

Manifesten les parts que la constitució del dret de superfície és una operació subjecte a l'IVA de conformitat al que estableixen els articles 4.ú, 5.ú.c i 11.dos.2 i 3 de la llei de l'IVA. -----

Atès que la contraprestació d'aquesta operació està constituïda exclusivament per la reversió de l'edificació en el moment de l'extinció del dret, d'acord amb l'article 79.ú, tres i quatre de la llei de l'impost, té la consideració de base imposable de l'IVA l'import acordat per les parts que, en aquest cas, s'ha establert a la clàusula tercera

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816687

d'aquesta escriptura. -----

El dret de superfície té el tractament d'operació de tracte successiu. Donat que el termini d'exigibilitat del preu és superior a l'any, d'acord amb el que estableix l'article 75.ú.7 de la llei de l'IVA, el meritament de l'impost es produirà a final de cada any per la part proporcional de la base imposable corresponent al període transcorregut fins a la data. -----

L'Ajuntament de Blanes emetrà cada any la corresponent factura al tipus d'IVA vigent. ---

Pel que fa a la reversió de l'edificació, s'estima que en el moment de l'extinció del dret de superfície aquesta tindrà la consideració de segona entrega i, d'acord amb l'article 20.ú.22 de la llei de l'IVA, estarà exempta de l'impost. -----

La Fundació Salas o la que la substitueixi per la gestió del lloguer de l'habitatge emetrà

cada final d'any la corresponent factura, sense IVA (IVA exempt), per la part proporcional de la base imposable acordada i establerta en la clàusula tercera d'aquesta escriptura, en concepte de pagament a compte de la reversió futura de l'edificació. -----

DESE.- LEGISLACIÓ. -----

En tot el que no s'ha regulat en aquesta escriptura, regirà la llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre V del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals (articles 564.1 - 564.6) i l'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, o els articles que els substitueixin. -----

ONZE.- Activitats contaminants. Als efectes legals pertinents l' Ajuntament de Blanes fa constar, de forma expressa, que sobre la finca objecte de la present no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl, en els termes legalment prevists al Real Decret 9/2005 i a l'article 98.3 de la Llei 2/2022 de 8 d'abril de residus i sol contaminat per una economia circular. ---

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816688

DOTZÈ.- JURISDICCIO. -----

Ambdues parts, en la respectiva representació amb què intervenen, s'obliguen a complir fidelment els pactes continguts en el present document. L'ordre jurisdiccional civil de Blanes serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts. --

Els compareixents, segons intervenen, sol·liciten del senyor Registrador de la Propietat la inscripció de la present escriptura i que s'apliquin els beneficis i excepcions fiscals legalment establerts atès el caràcter públic de les parts contractants i que el dret de superfície constituït sobre la finca es destina a la construcció d'habitatges amb protecció oficial. -----

RESERVES I ADVERTIMENTS LEGALS -----

Faig al compareixent els advertiments i reserves legals. -----

ADVERTIMENT LINGÜÍSTIC -----

Jo, el notari, he redactat aquest document en llengua catalana, de conformitat amb l'article 14 de la Llei del Parlament de Catalunya 1/1998, de 7 de gener, de Política lingüística, i amb l'article 149 del Reglament notarial. -----

PROTECCIÓ DE DADES. -----

Les circumstàncies personals dels compareixents resulten de les seves pròpies manifestacions, quedant aquests informats del següent: -----

- Les seves dades personals seran objecte de tractament en aquesta Notaria, els quals són necessaris per al compliment de les obligacions legals de l'exercici de la funció pública notarial, d'acord amb el que preveu la normativa prevista a la legislació notarial, de prevenció del blanqueig de capitals, tributària i, si escau, substantiva que resulti aplicable a l'acte o negoci jurídic documentat. -----

- La comunicació de les dades personals és un requisit legal, trobant l'atorgant obligat a facilitar les dades personals, i estant informat que la conseqüència de no facilitar

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816689

aquestes dades és que no seria possible autoritzar o intervenir el present document públic. Les seves dades es conservaran amb caràcter confidencial. -----

- La finalitat del tractament de les dades és complir la normativa per autoritzar/ intervenir el present document, la seva facturació, seguiment posterior i les funcions pròpies de l'activitat notarial d'obligat compliment, de les quals poden derivar l'existència de decisions automatitzades, autoritzades per la Llei, adoptades per les administracions públiques i entitats cessionàries autoritzades per llei, inclosa l'elaboració de perfils precisos per a la prevenció i investigació per les autoritats competents del blanqueig de capitals i el finançament del terrorisme.-----

- La Notària realitzarà les cessions d'aquestes dades que siguin d'obligat

compliment a les administracions públiques, a les entitats i subjectes que estipuli la Llei i, si s'escau, al Notari que succeeixi o substitueixi l'actual en aquesta notaria. ----

- Les dades proporcionades es conservaran durant els anys necessaris per complir amb les obligacions legals del Notari o qui el substitueixi o succeeixi. -----

- Pot exercitar els seus drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i oposició al tractament per correu postal davant la Notaria autoritzant, situada a la Rambla Joaquim Ruyra, número 75, de la població de Blanes (Girona). -----

- Així mateix, té el dret a presentar una reclamació davant d'una autoritat de control. Si es faciliten dades de les persones diferents dels intervinents, aquests hauran haver-los informat prèviament de tot el que preveu l'article 14 del RGPD. -----

Les dades seran tractades i protegides segons la legislació notarial, la Llei Orgànica 15/1999 de 13 de desembre de Protecció de Dades de Caràcter Personal (o la Llei que la

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816690

substitueixi) i la seva normativa de desenvolupament, i el Reglament (UE) 2016 / 679 del Parlament europeu i del Consell de 27 d'abril de 2016 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/ CE. -----

ATORGAMENT I AUTORITZACIÓ -----

Llegeixo aquesta escriptura als compareixents, per la seva elecció, prèviament informats del dret a fer-ho per si, de conformitat amb el que disposa l'article 193 del Reglament notarial, que no usen; manifesten quedar assabentats del seu contingut, es ratifiquen i firmen amb mi, el notari autoritzant, que faig constar que la conec, que té capacitat i legitimació, al meu entendre, que el seu consentiment ha estat lliurement prestat, que l'atorgament s'adequa a la seva

lliure voluntat degudament informada i a la legalitat, que el contingut d'aquest instrument públic és autèntic i de tota la resta abans consignat en aquest instrument públic, estès en quinze folis de paper de timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, el present i els catorze anteriors correlatius en ordre,

EN DONO FE. -----

Segueixen les firmes dels senyors compareixents. SIGNAT, FIRMAT, RUBRICAT I SEGELLAT: **MARTA MARÍN DEL CAMPO.** -----

Aplicació Aranzel. Disposició adicional 3a. Llei 8/1989 de 13 d'abril 89.

Base càlculo: 349.854,94 euros.

Aranzel aplicable, números 2, 4, 5, 6, 7 y Norma 8ª.

DRETS I BESTRETES: 1.128,09 euros.

NOTA: A Blanes, a vint-i-vuit de desembre de dos mil vint-i-tres, estenc còpia autoritzada electrònica; per al Registre de la Propietat competent i com única finalitat ser presentada en el llibre diari i la seva inscripció, de conformitat amb el previst en l'article 112.1 de la Llei 24/2001. **EN DONO FE.** Segueix mitja firma del Notari autoritzant. ---

DILIGÈNCIA.- El mateix dia de l'autorització de l'escriptura remeto, de forma telemàtica, al Ajuntament corresponent, còpia simple electrònica d'aquesta escriptura, als efectes de comunicar l'autorització, en

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816691

compliment del previst en els articles 110.6b) del Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, que aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes locals, relatiu a l'impost sobre increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana, i 254.5 de la Llei Hipotecaria. El mateix dia he rebut, de forma telemàtica, el justificant de comunicació, que imprimeixo i incorporo. -----

De tot lo contingut en aquesta diligència, que estenc en el present foli de paper timbrat d'ús exclusiu notarial, jo, la notaria, DONO FE. Segueix mitja firma de la notaria. -----

DILIGÈNCIA D'ENVIAMENT TELEMÀTIC I DE RECEPCIO DE NOTIFICACIÓ REGISTRAL D'ENTRADA O ASSENTAMENT DE PPRESENTACIÓ PROVISIONAL.- El mateix dia de l'autorització de l'escriptura remeto, de forma telemàtica, al Registre de la Propietat corresponent, copia autoritzada electrònica d'aquesta escriptura, a efectes de

la seva inscripció. -----

De tot el contingut d'aquesta diligència,
que estenc en el present foli de paper timbrat
d'ús exclusiu notarial, jo, la notaria, DONO
FE. Segueix la signatura de la notaria. -----

**DILIGÈNCIA DE RECPCIÓ DE NOTIFICACIÓ
REGISTRLL D'ASSENTAMENT DE PRESENTACIÓ
FEFAENT.-**

Al dia següent rebo, de forma
telemàtica, la notificació registral, signada
digitalment i degudament verificada, relativa a
la extensió en el llibre Diari del assentament
de presentació fefaent, en la qual consta
suspesa la qualificació per trobar-se el
document pendent de la liquidació, que
imprimeixo i incorporo.-- -----

De tot lo contingut en aquesta diligència,
que estenc en el mateix foli en que consta la
diligència anterior, jo, la notaria, DON FE. --

Segueix la signatura de la notaria. -----

SEGUEIX DOCUMENTACIÓ UNIDA. -----

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816692



AJUNTAMENT DE
BLANES

Alfred Lacasa Tribó, secretari de l'Ajuntament de Blanes,

CERTIFICO:

Que en els antecedents que consten en aquesta Secretaria municipal al meu càrrec queda de manifest el següent:

Que la corporació municipal, en la sessió plenària de 17 de juny de 2023, d'acord amb els resultats de les eleccions municipals celebrades el 28 de maig de 2023, va proclamar el senyor Jordi Hernández Martínez per al càrrec d'alcalde de l'Ajuntament de Blanes, el qual va prendre possessió del càrrec en el mateix acte.

D'acord amb el que disposa la legislació de règim local, la representació de l'Ajuntament correspon a l'alcalde.

I, perquè consti, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'alcalde.

Blanes, en la data de la signatura electrònica.

Signat electrònicament
24 de octubre de 2023
Jordi Hernández Martínez
Alcalde
Ajuntament de Blanes

Signat electrònicament
25 d'octubre del 2023
Alfred Lacasa Triño
Secretari
Ajuntament de Blanes

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816693



AJUNTAMENT DE
BLANES

Referència: 2023/00009056E

Alfred Lacasa Tribó, Secretari General de l' Excm . Ajuntament de Blanes ,

CERTIFICO: Que en data 3 de novembre de 2023, la TAG de Serveis Jurídics Núria Sala , va emetre informe en el qual literalment diu :

"Que la finca registral Finca Registral 33433, volum 2801, llibre 627, foli 100 del Registre de la Propietat de Blanes, , amb referència cadastral 3154306DG8135S0001JU:

- És de titularitat municipal des del 24 de juliol de 1998.
- Es troba inscrita en el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH) de l'Ajuntament de Blanes, a l'epígraf 311 com a element 84 d'aquest patrimoni separat."

I perquè consti i tingui els efectes oportuns, expedixo la present certificació amb el vistiplau del Sr. Alcalde .

Signat electrònicament
6 de novembre del 2023
Jordi Hernández Martínez
Alcalde
Ajuntament de Blanes

Signat electrònicament
3 de novembre del 2023
Alfred Lacasa Tribó
Secretari
Ajuntament de Blanes

Passatge de Dintre, 29 - 17300 Blanes - Tel. 972 379 300 - Fax 972 350 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació CSV: 14635443680632136614 a <https://www.blanes.cat/validador>

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632 .

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES

Carrer de Melilla, 4
TEL 972 357088 / FAX 972 350988

NOTA SIMPLE INFORMATIVA SIN VALOR DE CERTIFICACIÓN regulada en el art. 354.a del R.H.

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

Notario.....: MARTA MARÍN DEL CAMPO
Población.....: BLANES
Nº petición....: 1220
Finca número FINCA DE Nº: 33433 de Blanes

Nº archivo Registro: 1960
Fecha de expedición: 27/12/2023 12:44:35
Idufir: 17028000327668

DATOS REGISTRALES:

Tomo: 2801 Libro: 672 Folio: 100 Inscripción: 1 Fecha: 01/02/2000

Referencia catastral: 3256453DQ8135N0001SX

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA: PARCELA NUMERO VEINTITRES.- PORCION DE TERRENO, de forma irregular, sita en el término municipal de Blanes, PLAN PARCIAL SECTOR A-SEIS, de Valldolig, POLIGONO PRIMERO, de mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados de superficie. LINDANTE: al Norte, con la parcela trece; al sur, con la parcela dieciocho; al Este, con calle Anola, y al Oeste, con la parcela número doce.

ADVERTENCIA SOBRE LA REFERENCIA CATASTRAL: La constancia de la referencia catastral no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

COORDINACIÓN GRÁFICA CON CATASTRO: No coordinado con catastro

TITULARIDADES
NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

AYUNTAMIENTO DE BLANES, con N.I.F. número P1.702.600-F, titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de adjudicación, mediante escritura autorizada por el Notario de Blanes, Don Antonio Valcarcel Sánchez, de fecha 24 de julio de 1998, que motivó la inscripción 1ª de fecha 01/02/2000, al folio 100 del tomo 2.801, libro 672 de Blanes.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816694

CARGAS:

NO hay cargas registradas

Que **CON CARÁCTER MERAMENTE INFORMATIVO** en aplicación de las DISPOSICIONES LEGALES que se indicarán, se hace constar:

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, se hace constar lo siguiente: La demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad comprende parte del ESPACIO DE INTERÉS NATURAL DE PINYA DE ROSA (BLANES-LLORET), que tiene la consideración de Espacio Natural Protegido según resulta de la Ley 25/2003, de 4 de julio, que declara paraje natural de interés nacional la finca Pinya de Rosa, en el término municipal de Blanes, lo que se advierte a los efectos oportunos y a fin de que se proceda por el interesado, en su caso, a la consulta con las autoridades ambientales competentes.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 29, apartado 11, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras, y para el caso de que la finca objeto de la presente certificación, linda con el dominio público viario estatal, se advierte que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad. Así como también del Decreto Legislativo 2/2009 de 25 de Agosto de la Generalitat de Catalunya, en cuanto a carreteras autonómicas.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, se hace constar lo siguiente: El término municipal del Ayuntamiento de Blanes, perteneciente a la demarcación hipotecaria de este Registro de la Propiedad lida, en parte, con el dominio público marítimo-terrestre, y dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad, por lo que la finca objeto de la presente certificación/edificación de la que forma parte la finca objeto de la presente certificación, puede estar afectada por las limitaciones y/o servidumbres establecidas en la Ley de Costas y su Reglamento, lo que se advierte a los efectos oportunos, y a fin de que los interesados puedan acreditar dicha circunstancia mediante certificación expedida por la Demarcación de Costas de Girona.

- Y ello sin perjuicio de las demás limitaciones legales que resulten de aplicación.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día hábil al de la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

PETICIONES ANTERIORES:

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

Lo relacionado, es conforme y tiene efectos hasta el cierre del Diario del día hábil anterior al de su fecha de expedición.



ADVERTENCIAS

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado: De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. -Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de las fincas o derechos inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

AVISO LEGAL

Este Fax y sus documentos adjuntos contienen información privilegiada, personal y estrictamente confidencial, y está prohibida la copia, reenvío o utilización de la información. Si usted no es la persona destinataria del presente mensaje, no está autorizada a leerlo, retenerlo o difundirlo.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816695

Aquest fax i els seus annexes contenen informació privilegiada, personal i estrictament confidencial i està prohibida la còpia, reenviament, utilització de la informació. Si vostè no és la persona destinatària d'aquest missatge, no està autoritzada a la seva lectura, retenció o difusió.



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 3154306DG8135S0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL L'ANOIA 23 Suelo 17300 BLANES (GIRONA)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2023]: 56.512,01 €

Valor catastral suelo: 56.512,01 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

AJUNTAMENT DE BLANES

NIF/NIE

P1702600F

Derecho

100,00% de

propiedad

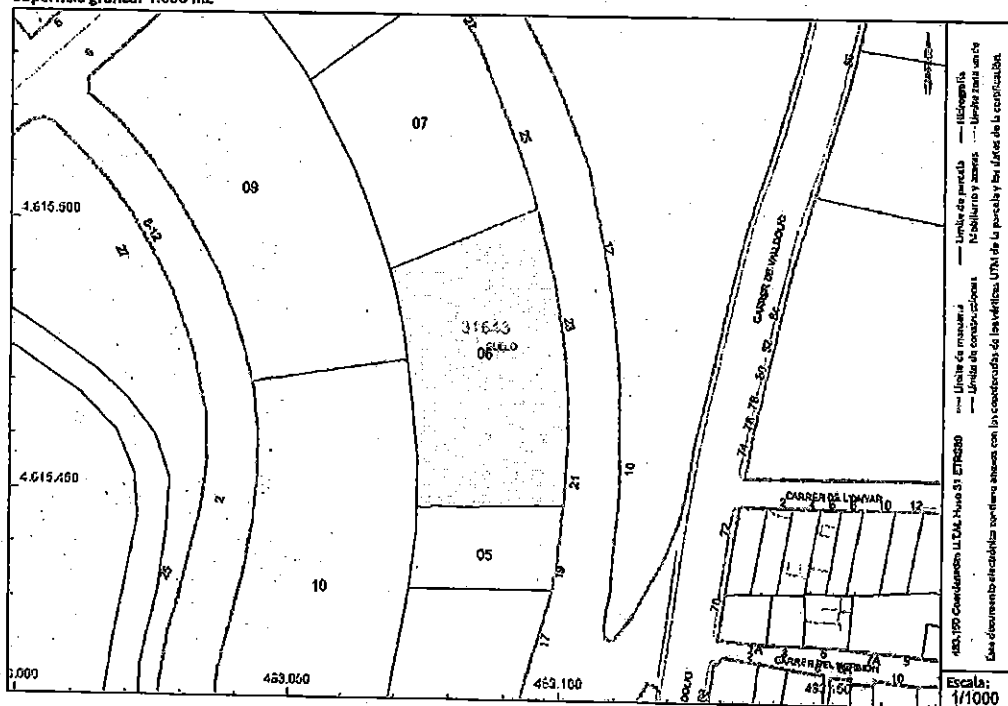
Domicilio fiscal

RS DE DINTRE 29

17300 BLANES (GIRONA)

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 1.395 m2



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: NOTARIA 42 DE BLANES (Girona)
Finalidad: CONSULTA
Fecha de emisión: 22/12/2023

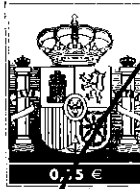
Documento firmado con CSV y sellado de la Dirección General del Catastro
CSV: CGSDPWP4F04231A6 (verificable en <https://www.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/12/2023



06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816696



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 3154306DG8135S0001JU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL L'ANOIA 23 Suelo
17300 BLANES (Girona)

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif., obras urbaniz., jardinería, constr., ruinoso

Fecha de valor: 22/12/2023

No existe valor de referencia

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

Solicitante: NOTARIA 42 DE BLANES (Girona)

Finalidad: Tributación en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Fecha de emisión: 22/12/2023

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 1VCHW0P01J2T0XVS (verificable en <https://www.sede.catastro.gob.es>) | Fecha de firma: 22/12/2023



Hoja 1/1

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632.



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

PSH-0001-20

RESOLUCIÓ D'HOMOLOGACIÓ DE PROMOTOR SOCIALS

FETS

Primer.- L'11 de febrer de 2010, la **FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** amb NIF G63676908, ha sol·licitat a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'homologació de la referida fundació com a promotor social d'habitatge.

Segon.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge defineix als promotors socials com aquells que porten a terme promocions d'obra nova o rehabilitació d'habitatges que, a l'empara dels plans d'habitatges, s'orienten a incrementar l'oferta d'habitatges amb protecció oficial a Catalunya, de manera principal, estable en el temps i concertada amb el Govern.

Tercer.- El procés d'homologació dels promotors socials d'habitatges, requereix la justificació dels compliment d'una sèrie de requisits establerts a l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, amb l'objecte de justificar la seva capacitat econòmica i de gestió.

Quart.- Vista la documentació que acompanya la sol·licitud es constata que la **FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** compleix amb els requisits establerts a l'article 51 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge per tenir la consideració de promotor social.

FONAMENTS DE DRET

- Article 51 i concordants de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art. 3 dels Estatuts de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aprovats per Decret 187/2010, de 2 de novembre.

Per tot això,

Diputació, 82
08015 Barcelona
Tel. 93 228 71 00
Fax 93 228 71 06
agenciahabitatge.gencat.cat



Generalitat
de Catalunya

	Document original signat per: Albert Torado Pascual 02/06/2020	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la integritat d'aquest document a l'adreça web csv.gencat.cat	Data creació còpia: 02/06/2020 15:14:55 Data caducitat còpia: 02/06/2023 00:00:00 Pàgina 1 de 2
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 006Q8W1H45DJJSU8ZA4Z8D9NACQ7BZJD		

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816697



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

AGENCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA

RESOLC

Primer.- Homologar la **FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT** amb NIF G63678808 com a promotor social d'habitatges.

Segon.- Notificar la present resolució als interessats

Contra aquesta resolució, que no exhausteix la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant del Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, on el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva notificació, d'acord amb l'article 76 de la Llei 28/2010 del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, Llei articles 121 i 122 de la Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, sense perjudici de poder interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent.

El Director de Promoció de l'Habitatge



Doc. original signat per:
Albert Tolosa Pascual
02/08/2020

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podem verificar la integritat
d'aquest document a l'adreça web cev.gencat.cat

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ



066Q8WLM16DJJSU8ZM76D8NACQ78ZJD

Data creació còpia:
02/08/2020 16:14:55
Data creació còpia:
02/08/2020 00:00:00
Pàgina 2 de 2

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632 .



CONVENI PER A L'ESTABLIMENT DE LES CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ GRATUÏTA D'UN DRET DE SUPERFÍCIE VALORAT EN 349.854,94 EUROS, EN RELACIÓ A LA PARCEL·LA SITUADA AL CARRER ANOIA 23, DE BLANES.

REUNIT

S

Per una banda, el senyor Jordi Hernández Fernández alcalde de l'Ajuntament de Blanes, assistit en aquest acte pel secretari general, senyor Alfred Lacasa Tribó actuant en nom i representació de l'Ajuntament de de Blanes en ús de les atribucions que li confereixen els articles 21.1.b de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les bases de règim local, i 53.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

Per altra banda, el senyor Clara Muñoz Cirici, amb D.N.I. 46.363.008-G, actuant com a patrona delegat de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2077, amb domicili al carrer Rambla núm. 221 de Sabadell (Barcelona) i CIF G-63678908. Va ser nomenada patrona per la Fundació, elevat l'acord a públic en virtut d'escriptura autoritzada pel Notari de Sabadell, el Sr. Javier Micó Giner, en data 18 de març de 202, número 4.430 del seu protocol.

I per altra banda, el senyor Pere Esteve Sala, amb DNI 39.014.874-C, actuant com a president de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, domiciliada al carrer Rambla, núm. 221, de Sabadell (Barcelona) i CIF G-64084882. Actua en el seu càrrec de president del Patronat, càrrec per al qual va ser nomenat amb caràcter vitalici en l'escriptura de constitució amb la seva anterior denominació "Fundació Privada Salas Habitatge Social", atorgada pel notari de Barcelona, el Sr. Carlos Cabadés O'Callaghan, en data 19 de gener de 2006 amb el número 201 del seu protocol, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya amb el número 2225, juntament amb l'escriptura atorgada pel mateix notari el dia 6 de juliol de 2006 amb el número 2657 de protocol, en la qual es va formalitzar el canvi de nom de la Fundació per l'actual, inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya mitjançant resolució del conseller de Justícia d'11 de juliol de 2006.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure aquest conveni

EXPOSEN

I. L'Ajuntament de Blanes té com un dels seus principals objectius facilitar l'accés a un habitatge assequible, com a dret bàsic, de tots els veïns i veïnes promovent la construcció d'habitatge assequible allà on disposa de solars aptes per a l'edificació d'aquests habitatges.

II. En el marc d'aquest objectiu, està fent cerca i executant fórmules de promoció que afavoreixin la construcció d'habitatges, per part d'entitats, tant públiques com privades, amb suficient capacitat tècnica i econòmica, que permetin la viabilitat de les actuacions previstes.

III. Entre els diferents instruments per fer front a aquesta situació, el 21 de juliol de 2022 l'Ajuntament de Blanes va presentar la documentació per participar en la convocatòria de subvencions del programa 6 Next Generation, Programa d'ajuda a la construcció d'habitatge de lloguer social en edificis energèticament sostenibles (en endavant Programa6 NG) conforme a la Resolució TES/1547/2021, de 19 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Refal decret 863/2021, de 5 d'octubre, del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, i la Resolució DSO/1603/2022, de 18 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816698



AJUNTAMENT DE
BLANES

IV. Les subvencions es van tramitar conjuntament amb la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat (en endavant Fundació Salas), promotora d'habitatges de lloguer amb protecció oficial, sense ànim de lucre, la qual està interessada en el dret de superfície per a la promoció d'habitatges en les següents parcel·les:

- Parcel·la situada en el carrer Anola, 23 (referència cadastral 3154306DG8135S0001JU), per un termini de 75 anys i per a la promoció de 36 habitatges per a lloguer social.
- Parcel·la situada en el carrer Torrent de Ses Vernes, 10-12 (referència cadastral 3154309DG8135S0001ZU), per un termini de 75 anys i per a la promoció de 34 habitatges per a lloguer social.
- Parcel·la situada en el carrer Anola, 29 (referència cadastral 3154308DG8135S0001SU), per un termini de 75 anys i per a la promoció de 16 habitatges per a lloguer social.

La Fundació Salas és una entitat de caràcter social desproveïda d'ànim lucratiu, com es desprèn del que disposa l'article 331.1 de la Llei 4/2008, de 24 d'abril, del llibre tercer del Codi civil de Catalunya, relatiu a les persones jurídiques i, així mateix, consta homologada, com a promotor social d'habitatge i inscrita en el Registre de Fundacions de la Generalitat de Catalunya.

V. El Ple de la corporació, en sessió de data 25 de maig de 2023, va acordar incoar el procediment de constitució dels drets real de superfície de les finques relacionades a l'anterior IV, mitjançant adjudicació directa.

VI. En el referit acord del Ple s'incoava l'expedient i es justificava l'adjudicació directa, però no es definien els elements transcendents del futur dret de superfície a constituir, que han de ser objecte de conveni entre les parts.

VII. Amb posterioritat a l'acord de ple s'ha sol·licitat taxació dels béns immobles i dels drets de superfície, taxació emesa pel perit extern Josep Maria de deu Rossell el 21 de juliol de 2023.

VIII. Per tot l'anterior les parts convenien les condicions i requisits del referit dret de superfície, pel que fa al solar de titularitat pública situat al carrer Anola, 23, (Parcel·la 11) sense perjudici de la seva posterior especificació i modulació, el s'escau, abans de la seva protocol·lització en escriptura pública, en base a les següents

CLÀUSULES

Primera. Objecte

L'Ajuntament s'obliga en aquest conveni a constituir un dret real de superfície sobre el solar situat a la finca 3154306DG8135S0001JU, d'aquest terme municipal, a favor de la Fundació Privada SALAS per l'accessibilitat la qual promourà la construcció de 32 habitatges de protecció oficial, amb els seus trasters i aparcaments, en règim de lloguer, de conformitat amb la normativa urbanística i d'habitatge corresponent.

La constitució gratuïta del dret de superfície queda vinculada a què el lloguer dels habitatges no esgui per sobre dels 7,60 Euros/m2 útil i de 3,74 Euros/m2 pels annexos, podent ser incrementat amb l'IPC.

Les dades identificatives de la parcel·la situada al carrer Anola, 23, (Parcel·la 11) sobre la que es constitueix el dret de superfície són les següents:

DADES REGISTRALS: Finca Registral 33433, volum 2801, llibre 627, foli 100 del Registre de la Propietat de Blanes.

SUPERFÍCIE del terreny: 1.395



AJUNTAMENT DE
BLANES

m2 EDIFICABILITAT total: 2.520

m2

DENSITAT màxima: 36 habitatges, amb qualificació d'habitatges protegits.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA: Residencial.

TITULARITAT: Ajuntament de

Blanes. CÀRREGUES: Sense

càrregues

REFERÈNCIA

CADASTRAL:

3164306DG8135S0001JUVALOR SÒL CADASTRAL:

56.512,01

VALORACIÓ PERICIAL DE LA PARCEL·LA: 656.043,76

VALORACIÓ PERICIAL DEL DRET DE SUPERFÍCIE:

349.854,90

INVENTARI DE PATRIMONI: Element 84 del epígraf 311, finca inclosa al Patrimoni Municipal del Sòl.

La Fundació Salas, cedirà, el que es farà constar en l'acta en la que es constitueixi el dret de superfície, els drets i obligacions derivats de l'explotació d'aquells habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada l'esmentada promoció.

Segona. Obligacions de la Fundació Salas

Les condicions de l'edificació seran les determinades en la normativa i el planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència municipal i de conformitat amb els criteris i/o interpretacions dels tècnics municipals.

La Fundació Salas s'obliga a executar la construcció de l'edifici ressenyat subjectant-se, en tot cas, a les normes urbanístiques, a les normes vigents en matèria de construcció i promoció, a la Llei de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya i legislació aplicable, a més de la normativa que regula els Habitatges amb Protecció Oficial.

La Fundació s'obliga a projectar i executar la construcció de l'edifici amb l'objectiu d'obtenir la certificació energètica de categoria AA, i amb aquest objecte es prioritzaran les mesures passives enfront les actives.

La Fundació presentarà davant l'Ajuntament l'avantprojecte/projecte redactat pels tècnics designats per ella mateixa, el qual serà valorat per l'Ajuntament i, en el seu cas, un cop consensuat, la Fundació executarà la construcció d'acord amb el projecte definitiu, d'acord amb la corresponent llicència.

La Fundació s'obliga a sol·licitar la llicència, en el termini màxim de sis mesos, des de l'atorgament de l'escriptura pública de constitució del dret de superfície.

La Fundació iniciarà i finalitzarà les obres de construcció dins el termini que estableixi la llicència d'obres, sempre que s'hagi atorgat prèviament la corresponent subvenció conforme a la Resolució TES/1547/2021, de 19 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Reial decret 853/2021, de 5 d'octubre, del Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana.

La Fundació s'obliga a informar a l'Ajuntament d'una forma regular del procés de desenvolupament de la promoció en els seus diferents apartats com són el projecte, l'execució de les obres i l'adjudicació dels habitatges.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816699



AJUNTAMENT DE
BLANES

La Fundació s'obligarà, mitjançant escriptura de constitució del dret real, a obtenir la qualificació definitiva dels habitatges en el règim general de protecció oficial i en compliment del previst als articles 45 i 46 del Decret 76/2013, de 27 de maig, del Pla pel dret a la llar habitatge es compromet a sol·licitar la qualificació definitiva en un termini màxim de 6 mesos des de la data del certificat de final d'obra i habitabilitat.

La designa dels primers llogaters l'efectuarà el Registre de Sol·licitants de Blanes i haurà d'estar llista i preparada tres mesos abans de la data de finalització de les obres de cada promoció.

De conformitat amb la normativa d'aplicació, els arrendataris dels futurs habitatges hauran de ser persones inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial i empadronats al municipi. En el cas que no s'assoleixi el 100% d'ocupació i no hi hagi demandants d'habitatge d'empadronats al municipi, la Fundació podrà seleccionar arrendataris d'altres municipis.

Per part de la Fundació es procedirà a presentar, en un termini no inferior a 6 mesos anterior a la finalització de les obres de construcció de l'edifici destinat a habitatges de protecció oficial en règim de lloguer, el marc i els paràmetres a tenir en compte, que afectaran els criteris d'accés als habitatges i a la gestió social de l'edifici. L'Ajuntament participarà, conjuntament amb la Fundació, en la redacció dels requisits, criteris i condicions d'adjudicació dels habitatges.

Així mateix, s'estableix la possibilitat que, abans de la protocolització del dret, l'Ajuntament acordi assumir la gestió i/o lloguer del 10% dels habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los a persones o famílies amb risc d'exclusió. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament.

Tercera. Obligacions de l'Ajuntament

L'Ajuntament haurà de sol·licitar amb caràcter previ a la protocolització notarial d'aquest dret de superfície informe a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que estableix l'article 49 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, amb remissió de l'expedient administratiu complet. L'acord de constitució del dret real restarà condicionat a l'emissió d'aquell informe i serà vàlid en funció dels termes en què resulti aquell informe sectorial.

Per altra banda, l'Ajuntament en Ple es compromet a declarar que, abans de l'atorgament de la llicència, les obres i les edificacions derivades de l'execució del present projecte tenen la consideració d'obres d'especial interès i utilitat municipal i social per al municipi.

Quarta. Obligacions de Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social

La Fundació Sales, un cop construït l'habitatge, cedirà els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguers dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social (en endavant, Fundació Nou Lloc), que es subrogarà en tots els drets i obligacions derivats d'aquelles actuacions, la qual cosa es preveurà expressament en la constitució del dret de superfície.

La Fundació Nou Lloc es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada l'esmentada promoció. A aquest efecte es compromet a mantenir comunicació i contacte amb el Departament d'Habitatge de l'Ajuntament, i a definir, conjuntament amb l'Ajuntament, els mecanismes i fórmules necessàries per a la coordinació Fundació-Ajuntament durant la gestió dels habitatges de lloguer social objecte del dret de superfície.

S'estableix la possibilitat que, abans de la protocolització del dret, l'Ajuntament acordi assumir la gestió i/o lloguer del 10% dels habitatges d'aquesta promoció per a destinar-los a persones o

4



famílies amb risc d'exclusió. En cap cas això suposaria una reducció de la renda de lloguer a percebre per part de la Fundació gestora dels lloguers, que haurà de ser assumida per l'Ajuntament.

Cinquena. Càrregues i gravàmens

El solar sobre el qual es constitueix el dret de superfície forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge, i se cedirà el dret de superfície lliure de càrregues i gravàmens, i disponible per a l'obtenció immediata de llicència municipal.

La Fundació Salas podrà constituir una hipoteca, una ampliació d'aquesta i/o segona hipoteca, a favor d'una entitat de crèdit per tal de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits, per finançar la construcció i amb alluraments supeditats al control per l'entitat de creditora, de la realització de l'edificació i proporcionalment al desenvolupament d'aquesta, en els termes que s'estableixin en l'escriptura de cessió dels drets de superfície. Totes i cadascuna de les condicions imposades en virtut de la cessió del dret de superfície quedaran automàticament posposades a la hipoteca o hipoteques que es constitueixin, de forma que aquesta o aquestes, sense ulterior intervenció de l'Ajuntament, tinguin rang preferent i el caràcter de primera, i en cas d'operar-se la reversió del dret de superfície a l'Ajuntament per qualsevol causa durant la vigència d'aquest préstec, aquesta hipoteca continuarà en vigor i essent plenament vàlida fins al moment en què el préstec estigui completament amortitzat. Si bé aquesta hipoteca s'haurà d'extingir en qualsevol cas abans de l'extinció del dret de superfície, sent a càrrec dels superficiaris les despeses de cancel·lació registral.

Sisena. Finançament

La Fundació Salas assumirà el cost total de les actuacions conveniades.

Setena. Terminis

El dret de superfície es constituirà per una durada de 75 anys i una possible pròrroga de 24 anys, que haurà de ser expressa i acceptada formalment per l'Ajuntament.

El termini es començarà a comptar a partir del dia de constitució del dret de superfície, que es correspon amb el dia en què es procedeixi a elevar a pública l'escriptura de constitució del dret.

La Fundació Salas i la Fundació Nou Lloc es comprometen a mantenir la promoció d'habitatge amb protecció oficial en règim de lloguer durant tota la vigència del dret de superfície.

Vuitena. Cessió i subrogació en els drets i obligacions derivats de l'explotació i/o gestió dels lloguers dels habitatges

La Fundació Salas podrà cedir els drets i obligacions derivats de la present adjudicació, total o parcialment (promoció, construcció i/o explotació) a qualsevol altra fundació sense ànim de lucre incorporada a COHABITAC, Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social, entitat que haurà de reunir les mateixes condicions subjectives de la Fundació cedent i quedarà subrogada en tots els seus drets i obligacions. La cessió a qualsevol altra entitat requerirà autorització expressa de l'Ajuntament.

Novena. La protocol·lització del dret de superfície

Les parts en un termini màxim de 6 mesos des de la signatura del conveni hauran de procedir a protocol·litzar notarialment i a inscriure al Registre de la Propietat la constitució del dret real de superfície de la finca a favor de la Fundació Salas, procedint a inscriure a l'inventari de béns municipal, l'esmentada constitució de dret real de superfície de la parcel·la

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816700



3164306DG813580001JU, situada al carrer Anola, 23. Tots els impostos, honoraris i despeses de l'escriptura pública es liquidaran per les parts d'acord, amb el que, normativa i legalment, s'estableix.

Els honoraris i despeses l'escriptura pública aniran a càrrec del superficiari. També aniran a càrrec del superficiari tots els impostos de la constitució del dret, a excepció de l'impost de l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

Desena. Extinció del dret de superfície i causes de resolució

La Fundació Selas s'obliga a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, la qual cosa es farà constar en la futura protocol·lització del dret de superfície. La Fundació no podrà transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes inter vivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'Administració ho autoritzi.

Seràn causa d'extinció del dret de superfície, a més de les generals previstes Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, les següents:

- a) el compliment del termini.
- b) la reunió del dret de superfície i la plena propietat en una mateixa persona.
- c) el mutu acord, amb conveni a l'efecte.
- d) la pèrdua o destrucció de l'edificació. En aquest cas la Fundació o qui s'hagi subrogat podrà extingir el dret de superfície sense dret a cap indemnització per part de l'Ajuntament de Blanes, o bé procedir a la reconstrucció per a la seva explotació durant el termini que li resti de durada del dret de superfície.
- e) l'incompliment, per part de la Fundació o qui s'hagi subrogat de qualsevol de les obligacions que es deriven del present conveni i del que s'estableixi en la constitució i cessació del dret de superfície, per causes imputables exclusivament a aquest Institut.
- f) l'incompliment dels terminis establerts en la llicència d'edificació o l'incompliment del termini per la qualificació definitiva dels habitatges en règim general de protecció oficial sense causa justificada.

En tots els casos d'incompliment, caldrà donar audiència al titular del dret de superfície i concedir-li un termini adient per a esmenar les deficiències o superar la situació infractora, transcorregut el qual sense que s'hagi superat la infracció l'Ajuntament de Blanes podrà resoldre el dret de superfície.

Extint el dret de superfície i aixecada l'acta de reversió, el superficiari restarà alliberat de les seves obligacions de manteniment dels edificis i instal·lacions reversibles, i l'Ajuntament de Blanes passarà a prendre possessió i ocupar, sense solució de continuïtat, els edificis objecte de reversió extingint-se els drets reals o personals que poguessin tenir terceres persones -a excepció dels contractes de lloguer vigents en els quals se subrogarà l'Ajuntament de Blanes.

L'extinció del dret de superfície no perjudica els drets que s'hagin constituït sobre aquest, llevat que la causa de l'extinció sigui el venciment del termini de la durada del dret.

Si es donen els supòsits d'extinció prevists a l'anterior clàusula setena, apartat e, l'Ajuntament de Blanes abonarà al superficiari com a valor de l'edificació l'import de les obres certificades i que s'ajusti al projecte construït convingut, amb la deducció del valor dels desperfectes que presentin les obres i instal·lacions, així com de l'amortització econòmica, d'acord amb la durada del dret (75 anys), calculada en termes lineals des del moment de la posada en disposició de l'ús dels espais fins al moment del seu incompliment.

Si la causa d'extinció és imputable a l'Ajuntament de Blanes l'import que resulti a abonar serà

6



satisfet per l'Ajuntament de Blanes al superficiari en pagaments anuals al llarg de cinc (5) anualitats.

Si la causa d'extinció és imputable al superficiari, l'import que resulti a abonar serà satisfet per l'Ajuntament de Blanes al superficiari en pagaments anuals al llarg de les anualitats que restessin per a l'extinció del dret de superfície i com a màxim en vint (20) anualitats.

L'extinció del dret de superfície per expiració del termini pactat no donarà dret a cap de les parts a exigir cap compensació econòmica per aquest concepte.

Onzena. Publicitat del conveni

L'Ajuntament publicarà el present conveni en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el web del Registre de convenis, que és accessible des del portal de la Transparència de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament el present conveni en la data que consti.

3991487A C PEDRO ESTEBE DE G64064B 877	de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes	66333008G CLARA MUÑOZ DE G63678308	Representant legal de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes de l'Ajuntament de Blanes
---	---	---	--

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816701



Acord número: 2023000080

Alfred Lacasa Tribó, secretari de l'Ajuntament de Blanes,

CERTIFICO:

Que El Ple en sessió Ordinària de 30 de novembre de 2023 ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'Acta, entre d'altres, l'acord següent:

ASSUMPTE

Resposta d'al·legacions i aprovació definitiva del conveni de constitució d'un dret de superfície per a la construcció d'habitatges socials de lloguer a Valldolig, parcel·la situada al carrer Anoia, 23.

Identificació de l'Expedient

Expedient número 2023/00009056E (SERVEIS JURÍDICS/NSC/mgf) relatiu a la constitució d'un dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Anoia, 23, finca registral 33433, referència cadastral 3154306DG8135S0001JU

Fets

1. El 9 d'octubre de 2023 es van aprovar el conveni de constitució d'un dret de superfície per a la construcció d'habitatges socials de lloguer a Valldolig, en la parcel·la situada en el carrer Anoia, 23 (referència cadastral 3154306DG8135S0001JU), per un termini de 75 anys i per a la promoció de 36 habitatges per a lloguer social.

2. L'expedient es va sotmetre a exposició pública des del dia 13 d'octubre al dia 27 de novembre de 2023, ambdós inclosos, de conformitat amb la diligència que consta a l'expedient, d'acord amb el que estableix l'article 211 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

3. Durant el termini d'exposició pública s'ha presentat una al·legació al contingut del conveni.

4. Mitjançant informe de la TAG de Serveis Jurídics s'ha procedit a analitzar i estimar parcialment les al·legacions presentades..

La Comissió Informativa General, d'Urbanisme i d'Hisenda ha dictaminat la proposta.

Fonaments de Dret

1. El Reglament de patrimoni dels ens locals de Catalunya (Decret 336/1988, de 17 d'octubre)
2. El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya.
3. La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques
4. La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, arts 47 a 50
5. El text Refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (RD Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre)

Passeig de Dintre, 29 - 17300 Blanes - Tel. 972 379 300 - Fax 972 350 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 39/2015). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi següent de verificació CSV: 14613763100621742202 a <https://www.blanes.cat/validador>

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632



6. El Text Refós de la Llei catalana d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost), arts. 160.5 i 165 a 171

7. El Reglament de la Llei catalana d'Urbanisme (Decret 306/2006, de 18 de juliol)

8. Llei catalana 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, arts. 17.7 i 51.2 a i b)

9. El Decret 76/2013, de 27 de maig, del Pla pel dret a la l'habitatge

10. Llei catalana 6/2006 de 10 de maig, del llibre 5è del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, art. 564, entre d'altres.

El Ple ha adoptat l'acord següent:

Acord

Primer: Estimar les al·legacions següents:

Punt primer: Relatiu a la incorporació dels terminis d'execució d'obres i de qualificació definitiva dels habitatges com a HPO.

S'estima parcialment l'al·legació en el sentit d'establir un termini màxim per la qualificació d'HPO, i es proposa la modificació següent:

En el punt Segon s'incorpora com a continuació del paràgraf 8 el següent: "...i en compliment del previst als articles 45 i 46 del Decret 76/2013, de 27 de maig, del Pla pel dret a la l'habitatge es compromet a sol·licitar la qualificació definitiva en un termini màxim de 6 mesos des de la data del certificat de final d'obra i habitabilitat."

Punt segon: Relatiu a la reversió en cas de les conseqüències de l'incompliment dels terminis de la llicència o de la qualificació definitiva d'HPO de règim general.

S'estima l'al·legació en aquest punt i es proposa incorporar en la clàusula desena, que preveu les causes d'extinció del dret de superfície i les causes de resolució, la lletra f que dirà "l'incompliment dels terminis establerts en la llicència d'edificació o l'incompliment del termini per la qualificació definitiva dels habitatges en règim general de protecció oficial sense causa justificada."

Punt tercer: Relatiu a incorporar la previsió de l'inici del dret de superfície.

S'estima l'al·legació en aquest punt i es proposa incorporar en la clàusula setena un segon paràgraf que digui "El termini es començarà a comptar a partir del dia de constitució del dret de superfície, que es correspon amb el dia en què es procedeix a elevar a pública l'escriptura de constitució del dret."

Punt cinquè: Relatiu al termini per formalitzar el dret de superfície.

S'estima l'al·legació i es proposa incorporar en la clàusula novena, el següent: Les parts, en un termini màxim de 6 mesos des de la signatura del conveni, hauran de procedir a protocol·litzar (...).

Punt sisè: Relatiu a les despeses i impostos per la constitució del dret a càrrec del superficiari.

S'estima l'al·legació i es proposa substituir l'última frase de la clàusula novena pel següent redactat: "Els honoraris i despeses l'escriptura pública aniran a càrrec del superficiari. També aniran a càrrec del superficiari tots els impostos de la constitució del dret, a excepció de l'impost de l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana."

Passaport de Dintre, 29 - 17300 Blanes - Tel. 972 379 300 - Fax 972 350 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 38/2016). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació CSV: 14813763100621742202 a <https://www.blanes.cat/validador>

06/2023



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

HQ9816702


**AJUNTAMENT DE
BLANES**

Segon. Desestimar les al·legacions següents

Punt primer: Relatiu a la incorporació dels terminis d'execució d'obres i de qualificació definitives dels habitatges com a HPO.

Pel que fa al termini per l'inici i finalització de les obres, seran els que s'estableixin en la llicència en funció del principi de proporcionalitat, tal com determina l'article 164, que estableix que totes les llicències urbanístiques han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, i que si no el fixen el termini per començar les obres és d'un any i per acabar-les de tres.

Serà doncs en funció del propi projecte, de la preparació del terreny i altres requisits tècnics que es valorarà, com estableix la normativa, en cadascuna de les llicències tant el termini d'inici com el termini de finalització de les obres, motiu pel qual no es considera que s'hagi de fixar en el conveni.

Es desestima parcialment l'al·legació pel que fa a la incorporació dels terminis que s'han de valorar amb l'atorgament de la llicència, ja que és un element que correspon al servei municipal un cop es conegui amb exactitud el projecte, cosa ja prevista en el paràgraf 6è de la clàusula segona.

Punt quart: Relatiu a la previsió de reversió a la finalització del dret de superfície.

Aquesta previsió consta a la clàusula desena del conveni, on es preveu entre les causes de resolució, el compliment del termini, i precisament per qualsevol de les causes de resolució del dret se'n preveu la preceptiva reversió, i diu literalment el següent:

"Extingit el dret de superfície i aixecada l'acta de reversió, el superficiari restarà alliberat de les seves obligacions de manteniment dels edificis i instal·lacions reverbits, i l'Ajuntament de Blanes passarà a prendre possessió i ocupar, sense solució de continuïtat, els edificis objecte de reversió extingint-se els drets reals o personals que poguessin tenir terceres persones -a excepció dels contractes de lloguer vigents en els quals se subrogarà l'Ajuntament de Blanes" i a més diu en relació a l'extinció del termini, que l'extinció del dret no donarà dret a cap de les parts a exigir cap compensació econòmica per aquest concepte.

Es desestima l'al·legació per quan la regulació de la reversió per finalització del termini està prevista a la clàusula 10 del conveni, de conformitat amb l'exposat anteriorment.

Punt setè: Relatiu a la constitució d'un aval per import equivalent al 1% del valor de l'edifici o solar, que es mantingui fins que el superficiari hagi cedit en arrendament el 80% dels pisos.

El fet de sol·licitar un aval del 1% del valor del sòl o l'edifici implicaria una despesa que no s'ha tingut en compte per part del superficiari a l'hora de valorar la inversió i el retorn mitjançant els lloguers.

Segons indicacions de la Fundació Salas, fundació de caràcter social desproveïda d'ànim lucratiu i homologada com a promotora d'habitatge social, el cost de l'aval no el poden assumir. De fet en l'informe de valoració del dret de superfície que consta a l'expedient ja es veu un marge de benefici ajustat respecte del retorn de la inversió, la qual cosa queda palesa tant en el preu del dret de superfície respecte del valor del sòl com respecte del valor a la data de la reversió i en el quadre d'explotació que consta a la pàgina 4 de l'informe de taxació.

Es desestima l'al·legació en aquest punt per l'exposat anteriorment.

Tercer. Aprovar definitivament el conveni entre l'Ajuntament de Blanes, la Fundació Salas i la Fundació Nou Lloc que té per objecte comprometre la cessió del dret de superfície per 75 anys de la finca situada al carrer Anola, 23 amb les modificacions fruit de les al·legacions estimades en el punt anterior.

Quart. Procedir per part de l'alcalde, de conformitat amb el que s'establi en l'acord plenari de 9 de novembre de 2023 a la signatura del conveni i publicar-lo al registre de Convenis, així com formalitzar la constitució del dret de superfície davant de notari.

Passeig de Dintre, 28 - 17300 Blanes - Tel. 972 379 300 - Fax 972 350 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 39/2016). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi segur de verificació CSV: 14613763100521742202 a <https://www.blanes.cat/validador>



Tipus Documental	Descripció Document	CSV
Informe	Informe resposta a al·legacions	14632837141077302031
Conveni	Conveni parcel·la 11	14632266622176672171

Sol·licitud la proposta a votació, aquesta és Aprovada per unanimitat.

Angel Lluís Canosa Fernandez	SI
Marlo Ros Vidal	SI
Albert Sanz Gonzalez	SI
Jordi Hernandez Martinez	SI
Jordi Calvet San Jose	SI
Maria Glòria Agudo Roman	SI
Enrique Perez Guardiola	SI
Javier Lopez Juarez	SI
Estefania Romero Asensio	SI
Marina Vall-Ilosada Garcia	SI
Jordi Urgell Martinez	SI
Sonia Antequera Barbero	SI
Victor Catalan Casas	SI
Joan Felip Fures	SI
Mònica Rabassa Vazquez	SI
Jaume Frigola Bourlon	SI
Pere Adrian Robert Anaya	SI
Roberto Martinez Hernandez	SI
Rosa Maria Aladern Gusi	SI
Carlos Estringana Garcia	SI
Olga Lopez Colomer	SI

I, per a que així consti, signo aquest certificat amb el vistiplau de l'Alcalde.

Vist i plau

Signat electrònicament
1 de desembre del 2023
Alfred Llorens Tribo
Secretari
Ajuntament de Blanes

Signat electrònicament
1 de desembre del 2023
Jordi Hernández Martínez
Alcalde
Ajuntament de Blanes

Passeig de Dintre, 29 - 17300 Blanes - Tel. 972 370 300 - Fax 972 360 677 - ajuntament@blanes.cat

Document signat electrònicament (Llei 39/2016). L'autenticitat d'aquest document pot ser comprovada mitjançant el codi següent de verificació CSV: 14613763100521742202 a <https://www.blanes.cat/validador>

06/2023



HQ9816703

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

INFORME

Identificació de l'expedient:

Constitució d'un dret de superfície i adjudicació directa i gratuïta de dues finques municipals ubicades al carrer Anola núm. 23 i al carrer Torrent de Ses Vernes núm. 10-12 a Blanes.

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Girona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Blanes que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

1.- El 9 de novembre de 2023 ha tingut entrada per EACAT en aquest Departament, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Blanes referent a la constitució d'un dret de superfície sobre les finques situades al carrer Anola núm. 23 i al carrer Torrent de Ses Vernes núm. 10-12, i adjudicació directa i gratuïta d'aquest, a favor de la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT, per a la seva promoció i construcció, i de la FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, per a la seva explotació d'habitatges de protecció pública, en règim de lloguer social, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

Resolucions d'homologació de promotors socials
Notes simples informatives
Informe de taxació del sòl i valoració de la constitució d'un dret de superfície
Informe de l'arquitecte tècnic
Certificats de secretaria d'acord de Ple
Certificats de secretaria
Memòries d'alcaldia
Informes jurídics
Certificacions cadastrals descriptives i gràfiques
Informes tècnics de l'arquitecte municipal

De la documentació aportada per l'Ajuntament de Blanes que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió de la present proposta d'informe:

-S'adjunten resolucions d'homologació de promotors socials emeses per part del Director de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, mitjançant les quals s'homologa com a promotors socials d'habitatges la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT amb NIF G83678908, i la FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, amb CIF G84084882, en les dates 2 de juny de 2020 i 1 d'abril de 2019, respectivament.

C/ del Fec, 57, 4a pl
E-08014
08014 Barcelona
Tel: 93 118 85 30
ajl@ajl.gencat.cat

	Doc original signat per: Bernet Vitis Fuster 20/12/2023	Document electrònic generat amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web ceiv.gencat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0QRW46ZU6LA6MLDOMFS4U5HMUF6263YA		Pàgina 1 de 18

-S'adjunta Informe de taxació del sòl i valoració de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys, emés per l'arquitecte Josep M. Dedéu Rosell, de data 21 de juliol de 2023, en què es fa constar que el valor del dret de superfície es calcula pel mètode de capitalització, en aplicació de l'article 53.2 de l'ECO 805/2003, de manera que la valoració de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys, efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable, sobre les parcel·les P.11 (finca registral 33433) i P.12 (finca registral 33434), ascendeix a 349.854,94 € i 310.981,83 €, respectivament.

-El 6 d'octubre de 2023, el senyor Marcel Gotarra Navarro, arquitecte tècnic de l'Ajuntament de Blanes, informa que les finques amb ref. cadastrals 3154308DG8135S0001JU i 3164309DG8135S0001ZU es troben classificades com a sòl urbà consolidat, pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Blanes, aprovat definitivament per la CTUG el 19 de novembre de 2020, publicat al DOGC núm. 8304 de 28 de desembre de 2020. Es troben qualificades com a Clau 5b (Valldollg): Exemple, Subzona 8b-Valldollg. D'acord amb l'article 154 del POUM, en l'àmbit de l'antiga pla parcial Valldollg (Clau 5b-Valldollg), són d'aplicació els paràmetres específics del pla parcial que s'incorporen com annex en les normes urbanístiques. D'acord amb el Text Refós del Pla Parcial aprovat, les parcel·les s'identifiquen com a llocs 11, 12 i 13, i es qualifiquen amb la Clau 3.1 V: Zona Residencial Plurifamiliar en bloc lineal. L'article 12 de les Normes urbanístiques de la modificació del Pla parcial Sector A 6 Valldollg a l'àmbit del polígon número 1 regula la Clau 3.1. Valldollg i en defineix els paràmetres urbanístics, segons els quals els usos admesos són els següents:

- Planta solterrà: Magatzem, apartaments, instal·lacions.
- Resta de plantes: habitatge, hotelier, recreatiu, comercial (només en planta baixa), magatzem (només en planta baixa), oficina, sanitària-assistencial, educatiu, sociocultural, tallers (només planta baixa), esportiu, industrial: limitat a 1ª, 2ª categoria i situació A, B, C (només en planta baixa).

També, exposa que en atenció al pla d'ordenació O.1.02-Ordenació, esc. 1/100 i en el quadre de dades del punt 3 de la Memòria de la Modificació Puntual del Pla, així com les Normes urbanístiques de modificació del Pla parcial del sector Valldollg A-6 a l'àmbit del polígon núm. 1, la proposta d'habitatges de protecció oficial per a les parcel·les P.11 i P.12 és de 32 i 28 habitatges. En aquest sentit, la disposició addicional vint-i-quatre del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme introduïda per la Llei 3/2023, de 18 de març, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic per al 2023, en el seu punt primer, estableix la densitat de ús residencial en el sòl destinat a habitatge de protecció pública. En aplicació d'aquest paràmetre de densitat, el nombre d'habitatges per a les parcel·les P.11 i P.12 en aplicació de la DA 24a és de 36 i 34.

-En data 10 d'octubre de 2023 el secretari de la corporació, el senyor Alfred Lacasa Tribó, certifica que el Ple, en sessió extraordinària d'urgència de 9 d'octubre de 2023, ha aprovat el conveni per a la constitució d'un dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Anola, 23, finca registral 33433, referència catastral 3154306DG8135S0001JU, i el conveni per a la constitució d'un dret de superfície sobre la parcel·la situada al carrer Torrent de Ses Vernes, 10-12, finca registral 33434, referència catastral 3164308DG8135S0001ZU, a canvi de la construcció i gestió a favor de la Fundació Salas amb el compromís per part del superficiari de construir-hi 36 i 34 habitatges de lloguer social, respectivament.

Es fa constar que la Fundació Salas està interessada en la promoció de les tres parcel·les a Valldollg i la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, a través de la Fundació Salas, està interessada en la gestió dels lloguers socials un cop construïts els habitatges. Aquestes fundacions són integrants de la Fundació Cohabitaio - coordinadora de fundacions promotores

C/ del Pò, 67, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.98.28
alfonso.lacasa@generalitat.cat

	Doc. original signat per: Barnet Valls Fuster 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ		Pàgina 2 de 16
			

06/2023



HQ9816704

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

I gestores d'habitatge social de lloguer a Catalunya.

-Certificat emesos pel senyor Alfred Lacasa Tribó de data 3 de novembre de 2023, secretari de la corporació, segons els quals la finca registral 33433, volum 2801, llibre 627, foli 100 del Registre de la Propietat de Blanes, amb referència catastral 3154306DG813550001JU, i la finca registral 33434, volum 2801, llibre 627, foli 103 del Registre de la Propietat de Blanes, amb referència catastral 3154309DG813550001ZU, són de titularitat municipal des del 24 de juliol de 1998 i es troben inscrites en el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH) de l'Ajuntament de Blanes, a l'epígraf 311, com a elements 84 i 49 d'aquest patrimoni separat, respectivament.

-S'emeten memòries d'alcaldia en data 6 de novembre de 2023 relatives a l'oportunitat de constitució d'un dret de superfície sobre la parcel·les situades al carrer Anola núm. 23 i al carrer Torrent de Ses Vernes núm. 10-12, en què s'explica que Blanes és un municipi inclòs en l'annex del Pla pel dret a l'habitatge aprovat pel Decret 76/2014, de 27 de maig, com a àrea de demanda residencial forta i acreditada, i que la memòria social del POUM de Blanes quantifica la necessitat en 633 habitatges. Que d'entre els diferents instruments per fer front aquesta situació, el 21 de juliol de 2022 l'Ajuntament de Blanes va presentar la documentació per participar en la convocatòria de subvencions del programa 6 Next Generation, Programa d'ajuda a la construcció d'habitatge de lloguer social en edificis energèticament sostenibles conforme a la Resolució TES/1547/2021, de 19 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, el Reial decret 833/2021, de 5 d'octubre, del Ministeri de Transporte, Mobilitat i Agenda Urbana, i la Resolució DSO/1503/2022, de 18 de maig, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En aquest sentit, han estat seleccionades per aquesta línia de subvencions de Fons Next Generation per la construcció d'habitatges de lloguer social, tres finques de titularitat de l'Ajuntament situades al barri de Valldolig, on mitjançant tècniques de col·laboració pública privades es construiran habitatges de lloguer social, entre les quals es troben les finques registrals 33433 i 33434, que es cediran gratuïtament per un termini de 75 anys mitjançant cessió de dret de superfície a canvi de la promoció i gestió de 36 i 34 habitatges per a lloguer social, sobre cadascuna de les quals s'ha aprovat el conveni per a la constitució del dret de superfície, per acord de pla de data 8 d'octubre de 2023, que actualment es troben en període d'exposició pública.

Els convenis proposen la cessió d'un dret de superfície a favor de la Fundació Salas, que un cop construïts els habitatges cedirà, els drets i obligacions derivats de l'explotació dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada l'esmentada promoció.

La figura del dret de superfície permet l'execució d'aquesta actuació d'interès públic, que implicarà la construcció de 36 habitatges de lloguer social (a la parcel·la situada al carrer Anola, 23) i de 34 habitatges de lloguer social (a la parcel·la situada al carrer Torrent de Ses Vernes, 10-12), a l'hora que permet mantenir la titularitat del terreny, amb el benefici que transcorregut el termini establert pel dret de superfície, o en cas de qualsevol causa sobrevinguda que impliqui l'extinció del dret, revertiran a l'Ajuntament les construccions realitzades sobre el terreny de titularitat municipal.

-S'emeten informes jurídics en data 7 de novembre i 14 de desembre de 2023, pel secretari de la corporació, senyor Alfred Lacasa Tribó, sobre l'operació projectada, la normativa aplicable i l'oportunitat de constitució del dret de superfície, en què es fan constar els

Of del Puc, 57, 44 pl.
Edifici A
06038 Bressonera
Tel. 92.118.88.26
alministracio@generalitat.cat



Document signat per:
Bernat Vallès Fuster 20/12/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podem verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0QRW46ZU6LA6MLDOMFS4U5HMUF6283YA

Data creació còpia:
21/12/2023 10:24:57

Pàgina 3 de 16

DEP. DE LA PRESIDENCIA

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat 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 (...); mentre l'apartat f) del mateix precepte estableix que "la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació".

De conformitat amb l'article 209.2 del TRLMRLC, la constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials, requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'administració local si el valor d'aquests excedeix dels 100.000 euros. L'informe s'ha d'emetre en el termini de 20 dies.

Al respecte, l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.

Per altra banda, l'article 8.3 del Decret 289/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de la Presidència, estableix que la Direcció General d'Administració Local manté les funcions i l'estructura que estableix el Decret 19/2022, de 8 de febrer.

En aquest sentit, l'article 66.1.f) del Decret 19/2022, de 8 de febrer, de reestructuració del Departament de la Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de Presidència és preceptiu però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- Constitució del dret de superfície sobre la finca.

La normativa aplicable a la constitució del dret de superfície sobre la finca municipal referenciada, la trobem a l'article 209 del TRLMRLC, 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 584 de la Llei 5/2008, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Així, d'acord amb l'article 209.2 del TRLMRLC en relació a l'article 40.1.o) del RPEL, per acordar la constitució del dret de superfície esmentat, cal instruir un expedient en què s'acreditin les circumstàncies següents:

- El caràcter patrimonial dels béns a gravar, que en el present cas consta de la certificació del secretari municipal incorporada a l'expedient.

- La determinació fiscal i jurídica del bé immoble, amb l'atermenament i la inscripció al Registre de la Propietat; en aquest cas, el bé està perfectament determinat i consta inscrit registralment a nom de l'Ajuntament, i no cal, doncs, efectuar atermenament.

C/ del Foa, 87, 4a pl.
08001 A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
dip.presidencia@gencat.cat

	Document original signat per: Bernat Vallés Puigserà 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026.	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ  0QRW46ZU6LA8MLDOMFS4U6HMUF6263YA		Pàgina 6 de 16

06/2023



HQ9816706

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

DEP. DE LA PRESIDENCIA

Per la seva banda, l'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC), corresponent al dret de superfície, preveu que els ens locals poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics; i que en el cas que aquests terrenys 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 TRLUC, referents a la transmissió del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge (en endavant PMSH). Alhora s'afegix que el dret de superfície es regeix pel propi TRLUC, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret; i que els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

En el present cas, d'acord amb el certificat emès pel secretari de 3 de novembre de 2023, les finques són de titularitat municipal des del 24 de juliol de 1998 i es troben inscrites en el Patrimoni Municipal del Sòl i l'Habitatge (PMSH) de l'Ajuntament de Blanes, a l'epígraf 311, com a elements 84 i 49 d'aquest patrimoni separat, respectivament.

En primer lloc, cal tenir present que l'article 165 TRLUC exposa que "la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de lurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei".

En aquest sentit, l'article 166.2 TRLUC estableix 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".

Així, l'article 167.1, referent a la cessió gratuïta, diu que el PMSH es pot cedir gratuïtament (o alienar-los per un preu inferior al de llur valoració) "a favor d'altres administracions o entitats públiques, o d'entitats privades sense ànim de lucre, per a atendre necessitats d'habitatge de caràcter social o d'equipament comunitari, per a generar activitat econòmica en àrees deprimides o per a formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable".

Alhora, l'article 168.1, referent a l'adjudicació directa, exposa que "la cessió gratuïta i l'alienació onerosa de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge es poden adjudicar directament a favor d'una altra administració pública o d'una entitat urbanística especial que gestioni el patrimoni públic de sòl i d'habitatge corresponent".

D'aquesta manera, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant LDH) al seu article 17.7, corresponent a la destinació del sòl a habitatge amb protecció oficial, fa constar que "els promotors socials a què fa referència l'article 61.2.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".

A aquest efecte, el referit article 61.2 LDH (apartats a i b) estableix que tenen la condició de promotors socials d'habitatges;

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Escala A
08006 Barcelona
Tel. 93.118.08.25
girona@gsa.cat



Don original signat per:
Bernat Vallés Puig 20/12/2023

Document electrònic generat amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0QRW46ZU6LA8MLDOMFS4U6HMUF6263YA

Data creació còpia:
21/12/2023 16:24:57

Pàgina 7 de 16

"a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.
 b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats a lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos."

Finalment, de conformitat amb l'article 564.3.2-a) del llibre cinquè del codi civil català, s'estableix un termini de durada màxim del dret de superfície de 99 anys.

Així mateix cal destacar que l'article 46.3 del TRLUC afegit pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix que els terrenys destinats a HPO han de romandre en el patrimoni públic del sòl i habitatge de l'Administració mentre el planejament mantingui aquesta destinació amb la possibilitat de constituir dret real de superfície.

Quant a la conveniència de procedir a la constitució del dret de superfície, les memòries d'alcaldia emeses en data 6 de novembre de 2023 fan constar que Blanes és una àrea de demanda residencial forta i acreditada i la necessitat de 633 habitatges, fent referència que les dues finques objecte d'aquest expedient han estat seleccionades per una llista de subvencions Fons Next Generation d'ajuda a la construcció d'habitatges de lloguer social i els convenis aprovats per acord de Ple de 9 d'octubre de 2023, els quals proposen una cessió a favor de la fundació Sales, que un cop construïts els habitatges cedirà els drets derivats de l'explotació a la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers, a través de la constitució d'un dret de superfície que l'Ajuntament cedirà gratuïtament per un termini de 75 anys per a la promoció i gestió de 36 i 34 habitatges per a lloguer social.

D'altra banda, atès que es tracta d'una constitució d'un dret de superfície el qual s'atorga de forma gratuïta s'aplica també per paral·lelisme l'article 73 del RPEL i concordants. En aquest sentit, l'esmentat precepte exposa que en l'expedient de cessió de fons d'un bé patrimonial, la competència del qual és del ple, ha de quedar justificada l'oportunitat o la conveniència, i s'ha d'acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica. De conformitat amb l'article 75 RPEL, els ens locals poden cedir en precari ús de béns patrimonials a altres administracions o entitats públiques o a entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o d'interès social, sempre en benefici d'interessos de caràcter local.

Així mateix, l'acord de cessió ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o les institucions beneficiàries han de destinar els béns.

D'acord amb l'article 76.1 del RPEL, aquesta cessió s'extingirà automàticament en el cas que el bé es destini a una altra finalitat a la pactada.

La forma d'adjudicació és el concurs o la contractació directa quan ho requereixen les peculiaritats del bé o dels interessos locals a satisfer, amb un període previ d'informació pública durant el qual s'hi poden formular reclamacions o al·legacions. Tenint en compte el caràcter gratuït de la constitució del dret de superfície sobre un bé patrimonial, per aplicació analògica de les previsions de l'art. 75.3 del RPEL on es regula la

C/ del For, 37, 4a pl.
 Edifici A
 08034 Barcelona
 Tel. 93.116.66.26
 info.presidencia@generalitat.cat

	Doc. original signat per: Bernat Vives Fuster 29/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podem verificar la seva integritat al web: ceiv.gencat.cat fins al 21/12/2028	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ  0QRW46ZU8LA6MLDOMF64U6HMUF0203YA		Pàgina 6 de 16

06/2023



HQ9816707

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

DEP. DE LA PRESIDENCIA

cessió d'ús en precat, aquesta subdirecció entén, que resulta convenient establir un període previ d'informació pública mínim de 20 dies. Al respecte aclarir que malgrat que l'article 76.3 del RPEL esmentat, estableix quinze dies, l'article 178 del mateix RPEL, en consonància amb l'article 83.2 de la Llei 39/2015, disposa que el termini no podrà ser inferior a vint dies.

Aquesta subdirecció ha constatat que en data 13 d'octubre de 2023 es va publicar l'edicta núm. 8653 al BOPG, sobre l'acord del Ple de data 9 d'octubre de 2023 mitjançant el qual es van aprovar els convenis per a la constitució dels drets de superfície sobre les parcel·les situades al carrer Anola 23 i al carrer Torrent de Ses Vemes, 10-12, i d'aquesta manera es va obrir el període d'informació pública per un període de 30 dies.

- Pel que fa a la valoració parcel·lar dels béns; segons consta als antecedents del present informe, s'ha realitzat la valoració de les finques sobre les quals es pretén cedir gratuïtament un dret de superfície a 75 anys, segons la qual els valors del dret de superfície ascendeixen a 349.854,94 € (finca registral 22433) i 310.991,83 € (finca registral 22433). Aquesta valoració de data 21 de juliol de 2023 ha sigut ratificada en data 9 de novembre de 2023 per l'arquitecta municipal, la senyora Mercè Gil Tarrés.

En darrer terme, cal fer esment al compliment de l'establert als apartats 5 i 6 de l'art. 164 TRLUC, segons els quals, l'inventari i el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'actualitzar permanentment. No es pot alienar cap bé o dret del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. I els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment 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, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

En aquest mateix sentit, la disposició addicional quarta del Decret Llei 17/2019 de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, estableix l'obligació dels municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada de trametre al Registre de planejament d'urbanisme de Catalunya l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge i del seu balanç de situació per a la seva inscripció.

Pel que fa a aquesta qüestió, el secretari general de la corporació ha certificat que en data 26 d'agost de 2022 es va aprovar la constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de l'Ajuntament de Blanes com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, amb els béns que l'integren els quals figuraran amb l'epígraf 311 del patrimoni, juntament amb el balanç de situació del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de l'Ajuntament de Blanes. Que el PMSH i el seu balanç consten inscrits al Registre de Planejament de la Generalitat de Catalunya amb l'expedient número 2022 / 078741 / G.

En tant que aquesta última tramessa es va realitzar el 2022, respecte a l'anualitat 2021, caldria assegurar el compliment de l'establert a l'apartat 6 de l'article 164 del TRLUC, amb caràcter previ a la formalització de l'operació projectada.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la D.A.2a, apartat 1 i 2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Escala A
08238 Blanes
Tel. 93.119.69.38
xifres@ajuntamentdeblanes.cat



Don original signat per:
Bernat Vallés Fuster 20/12/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al veo.cav.gencat.cat fins al 21/12/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ

Data creació còpia:
21/12/2023 10:24:57

Pàgina 9 de 10

0QRW46ZU6LABMLDOMFS4U5HMUF8263YA

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632

DEP. DE LA PRESIDENCIA


 Generalitat de Catalunya
 Departament de la Presidència
 Direcció General d'Administració Local

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 (d'ara endavant, LCSP).

En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 8.000.000.-€, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuals prorrogues incloses 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.
- El Ple, per majoria simple de membres de la Corporació, 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, serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons preveu l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

Segons l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1986, de 17 d'octubre, per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, d'acord amb l'informe de la Interventoria accidental de 13 de desembre de 2023, els ingressos ordinaris del pressupost municipal consolidat (IOPMC23), amb exclusió de la previstió inicial d'ingressos destinada a inversions i del rendiment previst de la quota fixa de clavegueram destinada a inversions, ascendeixen a l'import de 52.676.142,80 €, i que el valor del dret de superfície a constituir de 349.854,94 euros (sobre la parcel·la situada al Carrer Anclà, 23) i de 310.991,83 euros (sobre la parcel·la situada al Carrer Torrent de Ses Vernes 10-12), representen un 0,664% i un 0,690%, respectivament, dels ingressos ordinaris del pressupost municipal consolidat de 2023.

En el present cas, tenint en compte el caràcter gratuït de la constitució del dret de superfície sobre els béns patrimonials, encara que només limitat al període temporal de 75 anys, aquesta subvenció entén que s'exigeix per a l'adopció de l'acord plenari el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, segons l'article 47.2.ny) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim.

QUART.- Regla general d'adjudicació per concurs i excepcionalitat de l'alienació directa.

El tenor literal de l'article 209 del TRLRHL preveu que *"1. L'alienació de béns i drets patrimonials a títol oneros requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local."*

C/ del For, 57, 4a pl.
 Edifici A
 08038 Barcelona
 Tel. 93.116.61.26
 adlocal@genclat.gencat.cat

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podau verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2028	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CÒDI SEGUER DE VERIFICACIÓ		Pàgina 10 de 16
			

06/2023



HQ9816708

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

DEP. DE LA PRESIDENCIA

2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:

- L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.
- Es pot acordar la subhasta de béns que, per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.
- 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.
- Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat 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 els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.
- Cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreujament dels béns o del gravamen.
- La constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació (...).

Per tant, l'article 209.2.c) del TRLRHL i en termes similars l'article 43 del RPEL qualifica l'alienació directa de forma d'alienació excepcional (en el present cas, s'ha d'entendre, l'excepcionalitat aplicable a la constitució directa del dret de superfície, per remissió que realitza l'article 209.2.f) del TRLRHL) i per poder-la aplicar exigeix que ho requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.

A més, l'art. 166.1 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUC) preveu que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

Al seu torn, l'art. 17 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (en endavant, LH) 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.

Així mateix, l'article 51.2.a) LH preveu que tenen la condició de promotors socials d'habitatges, l'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.

En aquest sentit, segons consta als antecedents s'emeten informes jurídics per part del secretari en dates 7 de novembre i 14 de desembre de 2023, en què es fa constar que la cessió directa es planteja amb la Fundació Salas i la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, com a promotora i gestora dels habitatges resultants, i s'indica que aquestes fundacions disposen de l'homologació de promotors socials, tal i com consta acreditat a l'expedient. Així mateix, assenyalava que es considera ajustat a dret la constitució d'un dret de superfície a títol

C/ del Foc, 67, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.118.00.28
m6a@presidencia.gencat.cat



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 20/12/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web cav.gencat.cat fins al 21/12/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ

Date creació còpia:
21/12/2023 10:24:57

Pàgina 11 de 16



0QRV48ZU6LA8MLDOMFS4U5HMUF8263YA

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632

DEP. DE LA PRESIDENCIA


 Generalitat de Catalunya
 Departament de la Presidència
 Direcció General d'Administració Local

gratuit, per donar-se les condicions del 209.2.c) del TRLMRLC, ja que el que motiva la constitució gratuïta del dret de superfície és la promoció d'habitatge amb protecció oficial de lloguer al municipi de Blanes, el que compleix amb les previsions de l'article 168 del TRLU.

Per la seva part, les memòries d'alcaldia relatives a cadascuna de les finques, exposen que els convenis proposen la cessió del dret de superfície a favor de la Fundació Salas, i que un cop construïts els habitatges, aquesta cadirà als drets i obligacions derivats de l'explotació dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada la promoció.

La Fundació Privada Salas per l'Accessibilitat amb NIF G63676908, i la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, amb CIF G64084882, estan homologades com a promotores socials d'habitatges per part de l'Agència Catalana de l'Habitatge.

QUINQUÈ.- Finalitat a la qual es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

Per la seva part, les memòries d'alcaldia relatives a cadascuna de les finques, exposen que els convenis proposen la cessió del dret de superfície a favor de la Fundació Salas, i que un cop construïts els habitatges, aquesta cadirà als drets i obligacions derivats de l'explotació dels habitatges a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, qui es farà càrrec de la gestió dels lloguers una vegada finalitzada la promoció.

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En coherència amb aquest precepte, l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a:

- A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquestes sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.
- A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.
- Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.
- Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adequin a l'article

C/ del Foc, 67, 4a pl.
 Edifici A
 08036 Barcelona
 Tel. 93.116.68.26
 www.gencat.cat

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podau verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2028	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 		Pàgina 12 de 16

06/2023



HQ9816709

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

DEP. DE LA PRESIDENCIA

SISE.- Naturalesa jurídica del contracte. Contracte administratiu especial.

Els articles 4 a 11 de la LCSP regulen els negocis i contractes exclosos. En concret, l'apartat segon de l'article 4 exposa que aquests contractes, negocis i relacions jurídiques es regulen per les seves normes especials, i s'han d'aplicar els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i lacunes que es puguin presentar.

L'article 9.2 de la LCSP disposa que els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial. Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.

Seguidament l'article 25.1.a) de la LCSP indica que 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 quan 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, els contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

De l'anàlisi de la normativa exposada es desprèn que, per tal de determinar la naturalesa jurídica dels contractes sobre terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, cal donar resposta a la qüestió de si un contracte que podria tenir la qualificació de contracte privat d'acord amb la literalitat de l'article 9.2 de la LCSP -contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles-, ha de considerar-se com a administratiu especial, ja que els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es destinen a l'assoliment de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLRHL i normativa concordant, transcrits precedentment, i la seva disposició ha de vincular-se també a l'assoliment d'aquestes finalitats.

Al respecte resulta edent apreciar la vinculació del contracte de cessió dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general i, en conseqüència qualificar-los com contractes administratius especials.

En aquest sentit, sota la vigència de les anteriors legislacions contractuals, 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 i la de 8 de juny de 2016, així com, la Sentència núm. 1457/2016, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa. En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els

Or del Fed. 87, 4e pl.
Escripció
05/08/2023
Tel. 93.118.60.23
dcanals@caja.es

	Doc. original signat per: Bernat Valls Pastor 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUER DE VERIFICACIÓ 		Pàgina 13 de 16
0QRW46ZU6LA6MLDOMFS4U5HMF8263YA			

DEP. DE LA PRESIDENCIA


 Generalitat de Catalunya
 Departament de la Presidència
 Direcció General d'Administració Local

contrats 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. En igual sentit també 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.

SETÉ.- Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

L'article 170.1 del TRLUC disposa que el document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenientes.

L'apartat 2 del mateix article 170 estableix que la persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a tercers 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 s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, 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 o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió 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) de la LCSP.

Finalment, l'apartat 3 de l'article 170 disposa que les condicions a què s'ha fet referència precedentment 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 estableixi.

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Girona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'ha arribat a la següent,

CONCLUSIÓ:

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

C/ del Foc, 67, 4a pl.
 Edifici A
 08038 Barcelona
 T41 93.116.83.38
 d2mml@ccat.cat

	Doc. original signat per: Ramon Valls Fuster 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web ceiv.gencat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 14 de 16
	CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QRW46ZU6LA6MLDOMFS4U5HMUF6263YA		

06/2023



HQ9816710

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

com l'adjudicació d'aquest de forma directa i gratuïta, a favor de la FUNDACIÓ PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT amb NIF G83678908, per a la seva promoció i construcció, i de la FUNDACIÓ PRIVADA NOU LLOC HABITATGE SOCIAL, amb CIF G84084882, per a la seva explotació, fundacions homologades per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com a promotores socials d'habitatges, per part de l'Ajuntament de Blanes, sobre les parcel·les de propietat municipal, ubicades al municipi i inscrites al Registre de la Propietat de Blanes, que es relacionen a continuació, per a la seva destinació a promoció, construcció i explotació d'habitatges de protecció oficial, en règim de lloguer; sempre que s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades als fonaments de dret del present informe, o condicionat al compliment efectiu de l'establert a l'apartat 6 de l'article 184 del TRLUC, amb caràcter previ a la formalització de l'operació projectada, segons s'exposa al fonament de dret segon d'aquest informe.

UBICACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	DADES REGISTRE PROPIETAT
C. Anoia núm. 23	referència cadastral 3154308DG8135S0001JU	finca 33433, inscrita al volum 2801, llibre 672, foli 100
C. Torrent de Ses Vernes núm. 10-12	referència cadastral 3154308DG8135S0001ZU	finca 33434, inscrita al volum 2801, llibre 672, foli 103

El director general d'Administració Local

SQA/JAL/NM/r Exp.: N-140/2023

C/ del Fac. 67, 4a pl.
08002 Barcelona
Tel. 93 110.68.28
platajale@cat.es

DEP. DE LA PRESIDENCIA

	Doc. original signat per: Daniel Valls Fuster - 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
	Original electrònic / Còpia electrònica autèntica		Pàgina 15 de 16
	Codi Segur de Verificació 0QRW46ZU6LA6MLDOMFS4U5HMUF6263YA		

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632

DEP. DE LA PRESIDENCIA

 Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

C/ del Foc, 67, 4a pl.
Pòdium A
08038 Barcelona
Tel. 89.116.88.28
albert.soriano@genclcat

	Doc. original signat per: Belmar Valls Fustal 20/12/2023	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.genclcat.cat fins al 21/12/2026	Data creació còpia: 21/12/2023 10:24:57
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0QRW48ZU6LA6MLDOMFS4U5HMUF6283YA	

06/2023



HQ9816711



AJUNTAMENT DE
BLANES

INFORME de la INTERVENCIÓ

Número IG168-2023

ASSUMPTE:

Constitució d'un dret de superfície sobre la finca, Finca Registral 33433, volum 2801, llibre 627, foli 100 del Registre de la Propietat de Blanes, amb referència cadastral 3154306DG8135S0001JU, situada al Carrer Anoia 23.

QÜESTIONS PRÈVIES:

El 21/07/2023 l'arquitecte Josep Maria Dedéu i Rosell va emetre informe de Taxació del Sòl i Valoració de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre la parcel·la situada al Carrer Anoia, 23.

La valoració pericial (valor de mercat) del dret de superfície a constituir sobre el solar efectuada és de 349.854,94 euros.

Un cop efectuada la valoració i als efectes de seguir la tramitació prevista en el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre cal calcular el % que representa sobre els Ingressos ordinaris del pressupost municipal consolidat de 2023.

CONCLUSIÓ:

Confirmat, segons informe de 21/07/2023 que consta a l'expedient, el valor de mercat del dret de superfície per import de 349.854,94 €, als efectes de seguir la tramitació prevista en el Reglament de Patrimoni dels ens locals de Catalunya (Decret 336/1988, de 17 d'octubre), el percentatge d'aquest valor sobre els ingressos ordinaris del pressupost municipal consolidat de 2023 (IOPMC 23) és el càlcul següent:

Ingressos ordinaris del Pressupost municipal consolidat 2023 (IOPMC23) = 52.676.142,80 €.
(resultat de: 54.232.587,89€ total perímetre de consolidació, BOP 29-03-2023, menys 1.100.000,00€ de previsió inicial d'ingressos destinada a inversions, menys 456.445,29€ de rendiment previst de la quota fixa de clavegueram destinada a inversions)

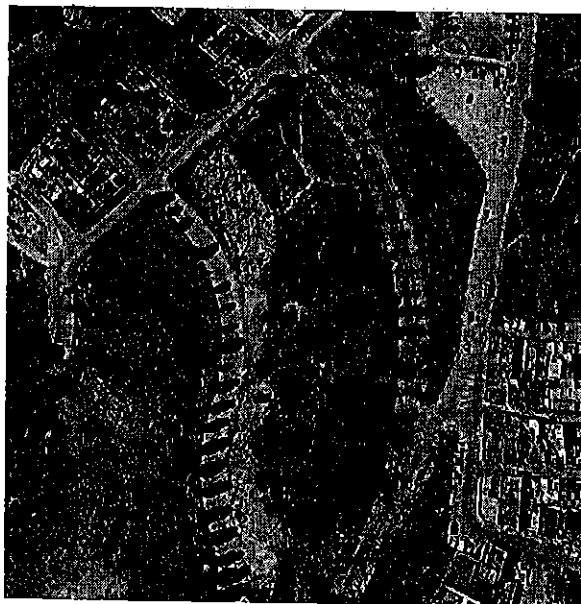
349.854,94 € (valor del dret de superfície)	
52.676.142,80 € (IOPMC 2023)	= 0,664%

Maria Eugènia Escolano
González - Interventora
accidental
2023.12.13 11:41:55 +01'00'

**TAXACIÓ DEL SÒL
I VALORACIÓ DE LA CONSTITUCIÓ
D'UN DRET DE SUPERFÍCIE A 75 ANYS
SOBRE TRES PARCEL·LES
P.11, P.12 I P.13b
del polígon 1 del Pla Parcial Valldolítg**

Juliol 2023

Josep M. Dadéu, arquitecte



06/2023



HQ9816712

Josep M. Dedéu i Rosell, arquitecte, membre de l'Agrupació d'Arquitectes Experts Pericials i Forenses del COAC, diplomad en arquitectura legal i forense per l'UPF, professor d'urbanisme de l'Escola de pràctica jurídica del Col·legi d'Advocats del Vallès Oriental, coautor del llibre "Manual pràctic per a la valoració de béns i drets", amb residència i exercici legal de llur professió al c/Girona 124 de Granollers.

Requerit mitjançant notificació BL/00000004/0002/000025209 rebuda en data 14 de juliol de l'any en curs de l'Ajuntament de Blanes, en qualitat d'adjudicatari de contracte menor (exp. 2023/00008277W), a fi efecte d'emetre informe de valoració pericial de tres parcel·les que més endavant es diran, així com de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre les mateixes.

Havent efectuat examen de la documentació facilitada i d'altra obtinguda a l'efecte, procedixo a emetre el corresponent:

INFORME

I) Finalitat

Emissió de Informe tècnic, d'acord amb la normativa de valoracions vigent i amb el contingut per donar compliment a l'Ordre ECO 805/2003 de 27 de març, en el que s'hi especifica el següent:

- Valoració pericial dels immobles
- Valoració de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre les parcel·les objecte de l'operació projectada, efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable (art. 63.2).

Referit a les següents parcel·les cadastrals i objecte:

- 3154308DGB135S0001SU carrer Anola, 29
per a la promoció de 16 habitatges per a lloguer social
- 3154306DGB135S0001JU carrer Anola, 23
per a la promoció de 32 habitatges per a lloguer social
- 3154309DGB135S0001ZU carrer Torrent de Ses Vernes, 10-12
per a la promoció de 28 habitatges per a lloguer social

II) Informació facilitada

- Informe de règim urbanístic de les tres parcel·les.
- Certificació cadastral descriptiva i gràfica.
- Notes simples registrals.
- Proposta de desenvolupament de promoció d'habitatge social assequible amb un dret de superfície a 75 anys, en règim de lloguer, de les parcel·les 11, 12 i 13b del sector Valldollg.

III) Dades d'Interès

III.1) Descripcions registrals

III.1.1) Parcel·la 11. Finca registral 33433

URBANA: PARCEL·LA NUMERO VINTI-TRES.- PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situada en el terme municipal de Blanes, PLA PARCIAL SECTOR A-SIS, de Valldollg, POLIGON PRIMER, de mil tres-cents noranta-cinc metres quadrats de superfície. FA PARTIÓ: al Nord, amb la parcel·la tretze; al sud, amb la parcel·la divuit; a l'Est, amb carrer Anola, i a l'Oest, amb la parcel·la número dotze.

Titularitat: Ajuntament de Blanes, amb el 100% del ple domini per llot d'adjudicació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Blanes, Antonio Valcárcel Sánchez, de data 24 de juliol de 1999, que va motivar la inscripció 1a de data 1/02/2000, al foli 100 del tom 2.601, llibre 672 de Blanes.

III.1.2) Parcel·la 12. Finca registral 33434

URBANA: PARCEL·LA NÚMERO VINT-I-QUATRE, -PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situada en el terme municipal de Blanes, PLA PARCIAL SECTOR A-SIS, de Valldollg, POLIGON PRIMER, de dos mil tres-cents deu metres quadrats de superfície. FA PARTIÓ: al Nord, amb el límit del polígon; al sud, amb la parcel·la núm. dotze; a l'Est, amb les parcel·les vint-i-cinc i tretze; i a l'Oest, amb verd públic.

Titularitat: Ajuntament de Blanes, amb el 100% del ple domini per títol d'adjudicació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Blanes, Antonio Valcárcel Sánchez, de data 24 de Juliol de 1999, que va motivar la inscripció 1a de data 1/02/2000, al foli 103 del tom 2.801, llibre 672 de Blanes.

III.1.3) Parcel·la 13.b. Finca registral 33435

URBANA: PARCEL·LA NÚMERO VINT-I-CINC, -PORCIÓ DE TERRENY, de forma irregular, situada en el terme municipal de Blanes, PLA PARCIAL SECTOR A-SIS, de Valldollg, POLIGON PRIMER, de nou-cents cinquanta-dos metres quadrats de superfície. FA PARTIÓ: al Nord, amb el límit del polígon; al sud, amb la parcel·la núm. tretze; a l'Est, amb el carrer Anoia; i a l'Oest, amb parcel·la núm. vint-i-quatre.

Titularitat: Ajuntament de Blanes, amb el 100% del ple domini per títol d'adjudicació mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Blanes, Antonio Valcárcel Sánchez, de data 24 de Juliol de 1999, que va motivar la inscripció 1a de data 1/02/2000, al foli 106 del tom 2.801, llibre 672 de Blanes.

III.2) Normativa urbanística

POUM de Blanes

Aprovat definitivament per la CTUG el 19/11/2020

Publicat a efectes d'executivitat el DOGC núm. 8304 de 28/12/2020.

Classificació: sòl urbà consolidat

Qualificació: Clau 5, eixample. Subzona 5b-Valldollg

Paràmetres urbanístics (article 12 normativa):

- o Parcel·lació: façana mínima 5m
- o Tipus d'ordenació: a vial.
- o Tipologia: plurifamiliar.
- o Nombre màxim de plantes: pb+3 (13 m).
- o Profunditat edificable: segons plànol O.1.02.
- o Sostre i núm. màxim d'habitatges: definit al plànol O.1.02 i memòria de la modificació puntual del Pla.
- o Planta soterrani: ocupació màxima 40% espai lliure parcel·la, a més de l'ocupació sobre rasant permesa.
- o Usos admesos. Planta soterrani: aparcament entre d'altres. Reste de plantes: habitatges i d'altres.

Modificació Puntual del Pla Parcial del sector A-6 a l'àmbit del polígon 1 per a l'augment de densitat de les illes 11, 12 i 13b. Normes urbanístiques.

	Illa	Parcel·la	Superfície m²s	Edificabilitat m²st	Sup. útil		Rati sup. util computable m²s/vhpp
					computable	Uta	
HPP	I.11	P.11	1.395	2.620	2.016,00	32	63
Aparc.				1.395	720,00	48	15
HPP	I.12	P.12	2.310	2.424	1.939,20	28	69,25
Aparc.				1.155	860,00	42	15
HPP	I.13.b	P.13.b	952	1.466	1.172,80	16	69,25
Aparc.				660	360,00	24	15
HPP				6.410		76	
Aparc.				3.210		114	

06/2023



HQ9816713

III.3) Dades contingudes a les propostes de desenvolupament de promoció d'habitatge social assequible amb un dret de superfície a 75 anys, en règim de lloguer, de les parcel·les 11, 12 i 13b del sector Valldolít

Col·laboració pública privada en la que l'Ajuntament adjudicarà el solar a dues fundacions, de manera que una fundació farà la promoció (Fundació promotora) i una altra segona realitzarà la gestió i explotació dels habitatges (Fundació Gestora).

Cronologia actuacions, comú a les 3 parcel·les:

- Adjudicació dret de superfície: 4rt trimestre 2022
- Projecte bàsic: 1r trimestre 2023
- Sol·licitud de llicència: 2n trimestre 2023
- Projecte executiu: 2n i 3r trim. 2023
- Inici d'obra: 4rt trimestre 2023
- Final d'obra: 2n trimestre 2025
- Inici del lloguer: 3r trimestre 2025

Despeses de promoció:

Parcel·la 11	4.390.848 euros
Parcel·la 12	4.223.678 euros
Parcel·la 13b	2.643.726 euros

Explotació en base a les següents dades:

- o Els pisos es llogaran a 7,5 €/m² útil al mes, amb reserva per a joves.
- o Les places d'aparcament subterrani es llogaran a 3,75 €/m² útil al mes.
- o Els trasters es llogaran a 3,75 €/m² útil al mes.
- o 5% de desocupació i morositat
- o 10% de despeses de gestió i manteniment.
- o Previsió de constituir hipoteca a 30 anys amb interessos del 2,5%.

	P11	P12	P13b
Ingressos lloguer	207.938	197.712	118.800
-5% Desocupació i morositat	-10.397	-9.886	-5.940
Ingressos nets lloguer	197.539	187.826	112.860
30 anys Deute hipotecari	3.409.282	3.249.881	1.961.716
2,50% Quota hipotecària	-181.849	-184.001	-92.640
-8% Despeses de gestió	-11.852	-11.270	-6.772
-4% Altres despeses (manteniment)	-7.002	-7.013	-4.614
Total despeses	-181.603	-172.874	-103.926
Marge de tresoreria	16.136	14.952	9.034
Rati de cobertura del deute	1,10	1,10	1,10

Costos subvencionables

Als costos totals de la promoció de l'edifici es dedueixen aquells conceptes que, segons la convocatòria de subvencions, no es consideren subvencionables (article 3 del RD 853/2021, de 5 d'octubre). Així, el total de costos subvencionables és el total de costos de la promoció menys el capítol 3, afegint-hi l'IVA del 4%, que és la part d'IVA que no es pot recuperar.

IV) Criteris normatius de valoració

IV.1) Valoració del sòl

L'article 53.1 de l'ECO 805/2003 estableix que per a la valoració d'immobles sobre els que hi existeix un dret de superfície es pot calcular per dos mètodes diferents:

- a) En funció de la finalitat de la taxació, el residual estàtic o de comparació* en aplicació dels articles 45 a 47, restant del valor obtingut:
* El de hpp no pot ser superior al valor màxim legal.

1. El valor actual dels pagaments a efectuar al concedent.
No procedent en el cas present, perquè no s'han establert.
2. El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (Immobles en explotació econòmica), a la data d'extinció del dret de superfície.

Aclariment: si s'apliqués l'article 19.2.b) que preceptua que la vida útil de les edificacions lligades a explotació econòmica és de 35 anys, el valor de reversió dels edificis passat aquest termini seria 0. Al ser el dret de superfície de 75 anys, s'escau aplicar d'aquest mateix article el termini de 100 anys per a edificis d'ús residencial.

- b) Calculant el valor per actualització al que es refereix l'article 24.2 (mètode d'actualització de rendes), tenint en compte les següents precisions:

1. Els pagaments a efectuar al concedent per qualsevol concepte*.
* No procedent en el cas present, perquè no s'han establert.
2. Les inversions** a efectuar per part del concessionari en edificis o instal·lacions.
** Cost d'execució dels edificis.
Als efectes de taxació no s'han d'incloure:
 - Les despeses financeres, en tant que el valor dels immobles és independent del seu finançament.
 - Les amortitzacions, perquè tenen en compte la vida útil limitada dels immobles.I s'han de deduir les subvencions atorgades.
3. El període en que es generen rendes o ingressos. En el cas present 75 anys.
4. La inexistència d'un valor de reversió per al concessionari.

En el cas present, al tractar-se de parcel·les que seran edificades per habitatges de protecció pública (hpp), només es tindrà en compte per a la valoració del sòl, el punt 3 dels articles 45 a 47 de l'ECO 805/2003, en tant que és d'aplicació el Pla per al Dret a l'Habitatge, aprovat pel Decret 75/2014, de 27 de maig, en base als següents preceptes:

Article 48

Preu de venda del sòl destinat a la construcció d'habitatges amb protecció oficial
Els preus de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial seran equivalents al seu valor residual, i no poden superar, en la zona geogràfica A, el 20% del preu màxim de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general i especial.

A la resta de zones geogràfiques el percentatge del preu màxim es redueix al 15%. Aquesta limitació serà d'aplicació a sòls amb instruments de gestió urbanística que s'aprovin inicialment a partir de l'entrada en vigor d'aquest Decret.

06/2023



HQ9816714

Disposició transitòria sisena Zones geogràfiques

Mentre no s'aprovi l'ordre del conseller o consellera competent en matèria d'habitatge, que preveu la disposició final (àrera, lletra b), d'aquest Decret, en la qual es determinin les adscripcions de les comarques i municipis de Catalunya a cadascuna de les zones geogràfiques, es manté la distribució de municipis que estableix l'Ordre VIV/1952/2009, de 2 de juliol, per la qual es declaren els àmbits territorials de preu màxim superior per a l'any 2009, a l'efecte del Reial Decret 2066/2009, de 12 de desembre, pel qual es regula el Pla estatal d'habitatge i rehabilitació 2009-2012.

El municipi de Blanes és inclòs a la zona B: règim general i règim especial.

Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

Article 1

Modificació del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

S'afegeix una Disposició transitòria, la cinquena bis, al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, amb la redacció següent:

"Cinquena bis

"Preus de venda i rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

1. Quan de conformitat amb la disposició transitòria cinquena és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial en règim general i especial que es qualifiquin a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

ZONA	RÈGIM GENERAL VENDA (€/m²)		RÈGIM GENERAL LLOGUER/CESSIONS (€/m²)	
	HABITATGE	ANNEXOS	HABITATGE	ANNEXOS
A	2.385,63	1.192,81	8,99	4,48
B	1.938,32	969,16	7,27	3,63

2. Els preus i les rendes a què fa referència l'apartat 1 s'actualitzen automàticament el primer de gener de cada any, començant l'1 de gener de 2022, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de publicar anualment* els preus i les rendes màxims actualitzats."

* Instrucció 1/2023

ZONA	RÈGIM GENERAL HABITATGE €/m	RÈGIM GENERAL ANNEXOS €/m2
	€/m	€/m2
A	2.666,02	1.333,01
B	2.166,15	1083,07

IV.2) Valoració de les edificacions a construir

La reiterada Ordre ECO 805/2003 de 27 de març.

Article 17. Aplicabilitat del mètode del cost.

1. El mètode del cost és aplicable a la valoració de tota classe d'edificis i elements d'edificis, en projecte, en construcció o rehabilitació o acabats.
2. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que s'anomena valor de reemplaçament. Aquest valor pot ser brut o net.

Article 18. Procediment de càlcul del valor de reemplaçament brut.

1. Per calcular el valor de reemplaçament brut es sumaran les inversions següents:

a. El valor del terreny on es troba l'edifici o el de l'edifici a rehabilitar.

b. El cost de l'edificació o de les obres de rehabilitació.

c. Les despeses necessàries per fer el reemplaçament.

S'inclouran com a despeses necessàries, entre d'altres, les següents:

- Els impostos no recuperables i els aranzels necessaris per a la formalització de la declaració d'obra nova de l'immoble.
- Els honoraris tècnics per projectes i direcció de les obres o altres de necessaris.
- Els costos de llicències i taxes de la construcció.
- L'import de les primes de les assegurances obligatòries de l'edificació i dels honoraris de la inspecció tècnica per calcular aquestes primes.
- Les despeses d'administració del promotor.
- Els deguts a altres estudis necessaris.

No es consideraran com a despeses necessàries el benefici del promotor, ni qualsevol classe de despeses financeres o de comercialització.

IV.3) Valoració de les rendes d'habitatges i places d'aparcament

D'acord amb la Instrucció 1/2023 de l'AHC, es fixen les següents:

LLOGUER/CESSIÓ ÚS		
Zona	Habitatge (Euros/mes/m ² de superfície útil)	Annexos (50% del preu de lloguer)
A	10,01	5,01
B	8,13	4,05

Nota: s'adopta 7,5 €/m² útil segons propostes de desenvolupament del negoci jurídic complexa.

IV.4) Dret de superfície**IV.4.1) Legislació civil****IV.1.1) Catalunya**

Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Article 564-1

Concepte

La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions o de les plantacions que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix o es planta i el terreny o el sòl en què es fa.

Article 564-2

Classes

1. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions anteriors a la constitució del dret. Les construccions poden ésser sobre el nivell del sòl o sota

06/2023



HQ9816715

aquest nivell. 2. El dret de superfície pot recaure sobre construccions o plantacions posteriors a la constitució del dret, cas en el qual aquest dret atribueix el seu titular la legítimació activa per a fer la construcció o la plantació.

Article 564-3

Constitució

1. Poden constituir el dret de superfície els propietaris i els altres titulars de drets reals possessoris que tinguin llibre disposició de la finca afectada.
2. La constitució del dret de superfície ha de constar necessàriament en una escriptura pública, que ha de contenir, almenys, les circumstàncies següents:
 - a) La durada del dret de superfície, que no pot superar en cap cas els noranta-nou anys.
 - b) Les característiques essencials de la construcció o la plantació existent o futura i, en aquest darrer cas, el termini per a fer-la.
 - c) Si les construccions o les plantacions que són objecte del dret de superfície no comprenen tota la finca gravada, la delimitació concreta i les mesures i la situació del sòl afectat pel dret, que s'han de descriure d'acord amb la legislació hipotecària i sens perjudici de les limitacions urbanístiques aplicables.
 - d) El preu o l'entrada i el cànon que, si escau, han de satisfer els superficiaris als propietaris.
3. La constitució i les modificacions del dret de superfície es poden oposar a terceres persones de bona fe d'ençà que s'inscriuen en el Registre de la Propietat de la manera i amb els efectes que estableix la legislació hipotecària o d'ençà que les terceres persones n'han tingut coneixement.

Restants apartats fins el 564.6 inclòs, que tracta de l'extinció.

IV.1.2) Estatal

Código Civil, article 358

Decret de 8 de febrer de 1946 pel que s'aprova la nova redacció de la Llei Hipotecària (consolidada). Art. 2 d'inscripció al Registre i 107 relatiu a l'hipoteca.

Decret de 14 de febrer de 1947 pel que s'aprova el Reglament Hipotecari (consolidat), Article 7.

RD 716/2009 de 24 d'abril. Possibilita el crèdit hipotecari sobre dret de superfície.

IV.2) Regulació urbanística

IV.2.1) Catalunya

TRLUC, articles 46.3 i 4; 165 a 170; i 171

Article 171 Dret de superfície

1. L'Administració de la Generalitat, els ens locals, les entitats urbanístiques especials i les altres persones jurídiques de dret públic, dins l'àmbit de les competències respectives, i també les persones particulars, poden constituir el dret de superfície en terrenys de què siguin propietaris o propietàries per destinar-los a construir-hi habitatges, establir-hi serveis complementaris o fer-hi instal·lacions industrials, logístiques i comercials o altres edificacions determinades en els plans urbanístics.
2. El dret de superfície es regirà per aquesta llei, per la legislació civil catalana i pel llibre constituït del dret.
3. La titularitat de les construccions a què es refereix l'apartat 1 correspon als superficiaris pel termini que estableixi l'acte de constitució del dret de superfície, dins dels límits establerts per la legislació civil catalana.
4. En el cas que els terrenys a què fa referència l'apartat 1 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.

5. Els aspectes substantius del dret de superfície no regulats per aquest article, inclosa l'extinció, i també els aspectes procedimentals d'aquest dret, són regulats per la legislació civil catalana.

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

Article 74 en relació al 73

S'hi defineixen els habitatges destinats a polítiques socials (concertats, de protecció oficial o dotacionals).

Llei 75/2014, de 27 de maig, Pla del dret a l'habitatge

Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència a l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica

IV.2.2) Estatal

RD 42/2022, de 18 de gener, pel que es regula el bo-lloguer Jove i el Pla Estatal per l'accés a l'habitatge 2022-2025

RD Legislatiu 7/2015*, de 30 d'octubre, pel que s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana.

* Es considera legislació civil en virtut de la STC 61/1997 de 20 de març de 1997, d'acord amb l'article 149.8.1 de la CE.

Article 53. Contingut, constitució i règim.

1. El dret real de superfície atribueix al superficiari la facultat de realitzar construccions o edificacions a la rasant i al vol i el subsòl d'una finca aliena, mantenint la propietat temporal de les construccions o edificacions realitzades. També es pot constituir aquest dret sobre construccions o edificacions ja realitzades o sobre habitatges, locals o elements privatis de construccions o edificacions, atribuint al superficiari la propietat temporal de les mateixes, sense perjudici de la propietat separada del titular del sòl.
2. Perquè el dret de superfície quedi vàlidament constituït se'n requereix la formalització en escriptura pública i la inscripció en el Registre de la Propietat. A l'escriptura s'ha de fixar necessàriament el termini de durada del dret de superfície, que no pot excedir els noranta-nou anys. El dret de superfície només pot ser constituït pel propietari del sòl, sigui públic o privat.
3. El dret de superfície es pot constituir a títol oneros o gratuït. En el primer cas, la contraprestació del superficiari podrà consistir en el pagament d'una suma alçada o d'un cànon periòdic, o en l'adjudicació d'habitatges o locals o drets d'arrendament dels uns o dels altres a favor del propietari del sòl, o en diverses d'aquestes modalitats alhora, sense perjudici de la reversió total de l'edificat en finalitzar el termini pactat en constituir el dret de superfície.
4. El dret de superfície es regeix per les disposicions d'aquest capítol, per la legislació civil en allò que no preveu i pel títol constituït del dret.

Article 54. Transmissió, gravamen i extinció.

1. El dret de superfície és susceptible de transmissió i gravamen amb les limitacions fixades en constituir-lo.
2. Quan les característiques de la construcció o edificació ho permetin, el superficiari podrà constituir la propietat superficial en règim de propietat horitzontal amb separació del terreny corresponent al propietari, i podrà transmetre i gravar com a finques independents els habitatges, els locals i els elements privatis de la propietat horitzontal, durant el termini del dret de superfície, sense necessitat del consentiment del propietari del sòl.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816716

3. En la constitució del dret de superfície es poden incloure clàusules i pactes relatius a drets de templeig, retracte i retrovenda a favor del propietari del sòl, per als casos de les transmissions del dret o dels elements a què es refereixen, respectivament, els dos apartats anteriors.
4. El propietari del sòl pot transmetre i gravar el dret amb separació del dret del superficial i sense necessitat de consentiment d'aquest. El subsòl correspondrà al propietari del sòl i serà objecte de transmissió i gravamen juntament amb aquest, llevat que hagi estat inclòs en el dret de superfície.
5. El dret de superfície s'extingeix si no s'edifica de conformitat amb l'ordenació territorial i urbanística en el termini previst al títol de constitució i, en tot cas, pel transcurs del termini de durada del dret.
A l'extinció del dret de superfície pel transcurs del seu termini de durada, el propietari del sòl fa seva la propietat de l'edificat, sense que hagi de satisfer cap indemnització qualsevol que sigui el títol en virtut del qual s'hagi constituït el dret. Això no obstant, es poden pactar normes sobre la liquidació del règim del dret de superfície.
L'extinció del dret de superfície pel transcurs del termini de durada determina la de tota mena de drets reals o personals imposats pel superficial.
Si per qualsevol altra causa es reunissin els drets de propietat del sòl i els del superficial, les càrregues que recaiguin sobre un dret i l'altre continuaran gravant-los separadament fins al transcurs del termini del dret de superfície.

IV.3) Regulació patrimonial

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local

RD Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, text refós Disposicions legals vigents en matèria de règim local

Decret 330/1988, de 17 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament del Patrimoni dels ens locals

Decret 179/1996, de 13 de juny, R.O.A.S.

Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que s'aprova el text refós de la Llei municipal de règim local a Catalunya

Llei Estatal 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Institucions públiques

RD 2/2004, de 5 de març, TRLRHL

RD 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Reglament de la Llei del Patrimoni de les Institucions públiques

Regulació del propi títol: per tractar-se d'un negoci jurídic que pels seus efectes i extinció es remet al dret privat, caldrà sotmetre's a les clàusules en base a l'autonomia de la voluntat entre les parts.

V) Normes de valoració del dret de superfície

Ordre ECO 805/2003

Article 24. Aplicabilitat del mètode d'actualització.

1. El mètode d'actualització de rendes és aplicable, sempre que es compleixin els requisits establerts a l'article següent, a la valoració de tota classe d'immobles susceptibles de produir rendes i a la dels drets reals assenyalats a l'article 52.2 (Aplicació), excepte les opcions de compra.
2. Mitjançant aquest mètode es calcula un valor tècnic que s'anomena valor per actualització, que permet determinar tant el valor de mercat d'un bé determinat com el seu valor hipotecari.

Secció V

Article 52. Aplicació.

1. El que estableix aquesta secció és aplicable a la valoració de determinats drets reals o limitacions que recaiguin sobre un bé objecte de valoració d'acord amb aquesta Ordre.
2. Els drets i les limitacions a què fa referència l'apartat anterior són:
 - a. El dret de superfície.

Article 53. Valoració d'immobles sobre els quals hi ha dret de superfície.

1. Per valorar un edifici o element d'edifici construït o a construir per a la hipòtesi d'edifici acabat en exercici d'un dret de superfície sobre un terreny propietat d'un tercer, es pot triar qualsevol dels procediments indicats a les lletres següents:

- a. S'aplicaran, en funció de la finalitat de la taxació, els articles 45 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions), 46 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a Entitats asseguradores) i 47 (Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per a institucions d'Inversió col·lectiva Immobiliàries) d'aquesta Ordre com si fossin immobles en ple domini.

Del valor així obtingut es restaran:

- i. El valor actual dels pagaments a efectuar al concedent.
- ii. El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 en la data d'extinció del dret de superfície.
- b. Calcular el valor per actualització a què fa referència l'article 24.2 d'aquesta Ordre. Per calcular aquest valor es tindran en compte a més les precisions següents:
 - i. Els pagaments a efectuar al concedent per qualsevol concepte.
 - ii. Les inversions a efectuar pel concessionari en edificis o instal·lacions.
 - iii. El període en què es generaran rendes o ingressos.
 - iv. La inexistència d'un valor de reversió per al concessionari.

2. Per valorar un dret de superfície sobre un determinat terreny s'aplicarà el mètode residual pel procediment dinàmic previst a l'article 36 (Procediment de càlcul dinàmic) d'aquesta Ordre tenint en compte, en particular les quantitats a pagar pel superficiari durant la construcció i, si escau, resta de durada del dret, així com els cobraments i pagaments generats per l'activitat econòmica associada al dret de superfície.

3. Per valorar la propietat d'un terreny sobre el qual està constituït un dret de superfície es sumará:

- a. El valor actual dels pagaments a efectuar al concedent.
- b. El valor actual del valor de reversió calculat d'acord amb l'article 31.3 (valor de reversió), en la data d'extinció del dret de superfície.

4. Les taxes de capitalització que s'utilitzen per calcular els valors esmentats en aquest article s'han de determinar d'acord amb els articles 32 i 38, segons correspongui i han de prendre en consideració, addicionalment, les condicions del dret de superfície, especialment quant a les causes i termini d'extinció o resolució.

5. Sense perjudici del que assenyalen els números anteriors, quan hi hagi dades suficients sobre transaccions d'immobles en dret de superfície, o de drets de superfície o de terrenys afectats per drets de superfície en condicions similars al que es valora, es pot utilitzar el mètode de comparació, sempre que es compleixin els requisits de l'article 22 (Procediment de càlcul del valor per comparació) d'aquesta Ordre.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816717

Article 45. Valor de taxació d'edificis i elements d'edificis per al mercat hipotecari i fons de pensions, que es refereix a les finalitats contemplades a les lletres a (garantia hipotecària) i d (patrimoni immobiliar) de l'article 2 d'aquesta Ordre.

3. En els immobles acollits a un sistema de protecció pública, el valor de taxació, en cap cas, serà superior al valor màxim legal.

Article 26. Procediment de càlcul del valor per actualització.

El càlcul del valor d'actualització exigirà:

- Estimar els fluxos de caixa.
- Estimar el valor de reversió.
- Treure el tipus d'actualització.
- Aplicar la fórmula de càlcul.

Fórmula general de càlcul del valor per actualització (article 33)

$$VA = \sum \frac{Ej}{(1+i)^j} - \sum \frac{Sk}{(1+i)^k} + \frac{\text{Valor reversió}}{(1+i)^n}$$

On:

- VA = Valor actual.
- Ex = Import dels cobraments imputables a l'immoble al moment j.
- Sk = Import dels pagaments previstos al moment k.
- j = Nombre de períodes de temps que ha de transcorrer des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent ex.
- Ik = Nombre de períodes de temps des del moment de la valoració fins que es produeixi el corresponent Sk.
- i = Tipus d'actualització elegit corresponent a la durada de cadascun dels períodes de temps considerats.
- n = Nombre de períodes de temps des de la taxació fins al final del període d'estimació dels ingressos esperats.

Fórmula de càlcul del valor per immobles arrendats (article 29)

$$VA = Rn \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} + \frac{\text{Valor reversió}}{(1+i)^n}$$

VA = valor actual tendes futures + valor actual del valor de reversió

On:

- Rn = Rendes netes del contracte (Rn = Rb x 0,7) màx.
- i = Tipus d'actualització rendibilitat mitja anual del Deute de l'Estat, amb venciment a 5 anys.
- n = Termini del contracte.

Nota addicional: pel cas d'immobles arrendats amb contracte indefinit i vida útil superior a 50 anys, la fórmula abreujada seria: VA = Rn/i

Article 31. Valor de reversió.

- Quan els fluxos de caixa es calculen de conformitat amb allò previst a l'article 28 (Fluxos de caixa dels immobles amb mercat de lloguers) d'aquesta Ordre, el valor de reversió al final de la seva vida útil serà el valor en aquesta data del terreny on està edificat. Per això:
 - Es calcularà el valor del terreny a la data de la taxació d'acord amb els mètodes previstos en aquesta Ordre.
 - Aquest valor s'ha d'ajustar amb la plusvàlua o la minusvàlua que sigui raonable i sigui degudament justificada, tenint en compte la localització, l'ús i l'evolució del mercat d'immobles comparables.

2. Quan els fluxos de caixa es calculen d'acord amb allò previst a l'article 29 (Fluxos de caixa d'altres immobles en arrendament) d'aquesta Ordre, el valor de reversió serà el valor previsible de l'immoble al final del contracte. Per fer-ho, es calcularà el valor de l'immoble lliure d'inquil·lins a la data de la taxació aplicant el mètode de valoració corresponent i s'ajustarà el valor del sòl d'acord amb la lletra b de l'apartat 1 anterior i es restarà la depreciació física i funcional de la edificació, calculada d'acord amb el mètode del cost.

3. Remet al càlcul de les lletres a i b de l'apartat 1.

Article 32. Tipus d'actualització al mètode d'actualització.

1. Per determinar el tipus d'actualització se seguirà el procediment següent: S'adoptarà un tipus d'interès nominal adequat al risc del projecte d'inversió i que atengui, en particular, el volum i el grau de liquiditat, la tipologia (industrial, comercial, etc.) de l'immoble, les seves característiques i ubicació física, al tipus de contracte d'arrendament (existent o previst) i al risc previsible per obtenir rendes.

Aquest tipus d'interès es convertirà en real corregint de l'efecte inflacionista mitjançant l'aplicació d'un índex de preus que reflecteixi adequadament la inflació esperada durant el període per al qual es preveu l'existència de fluxos de caixa.

2. El tipus d'interès nominal a què fa referència el primer guio de l'apartat anterior no pot ser inferior a la rendibilitat mitjana anual del tipus mitjà del deute de l'Estat amb venciment superior a dos anys. Aquest termini de venciment serà igual o superior a cinc anys si la finalitat de la valoració és la que preveu l'article 2.a.

Per determinar la rendibilitat mitjana anual:

- S'ha de prendre el tipus mitjà durant un període continuat no inferior a tres mesos ni superior a un any comptats abans de la data de la taxació.
- El tipus mitjà haurà d'haver estat publicat per un organisme públic o per un mercat organitzat.

3. L'entitat taxadora justificarà degudament el tipus d'interès elegit, i en destaca el diferencial positiu aplicat respecte a la rendibilitat mitjana esmentada al paràgraf anterior, i en especial, la inflació esperada i altres mitjans de correcció utilitzats per obtenir un tipus real.

VI) Valoració del sòl

VI.1) Règim lliure (valor unitari del sòl no edificat)

(a efectes de comparació, en aplicació articles 45 a 47 de l'ECO 805/2003)

Metodologia: 6 mostres de mercat de solars en venda en aplicació dels articles 20 i 21 de la referida norma: valor unitari de sòl (€/m²s)

Art. 20. Aplicabilitat del mètode de comparació.

1. El mètode de comparació serà aplicable a la valoració de tota classe d'immobles sempre que es compleixin els requisits que s'estableixen a l'article 21.

Art. 21. Requisits per a la utilització del mètode de comparació.

1. Per a la utilització del mètode de comparació a efectes d'aquesta Ordre serà necessari que es compleixin els següents requisits:

- a) L'existència d'un mercat representatiu dels immobles comparables.
- b) Disposar de suficients dades sobre transaccions o ofertes que permetin, en la zona que es tracti, identificar paràmetres adequats per tal de realitzar l'homogeneïtzació de comparables.
- c) Disposar de informació suficient sobre, al menys sis transaccions o ofertes de comparables que reflecteixin adequadament la situació actual de mercat.

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816718

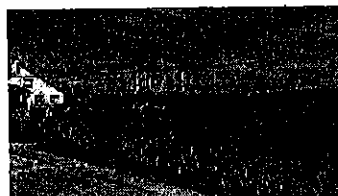
Solares urbanos x tipologia plurifamiliar	Sup. ab	Preu venda	Coeficientes homogenització				Valor homoge	Valor venda Vv
BLANES	m²s	€	ARI	Ubi	Son	Edific	€	€/m²s
1 Carrer Anola BG Inmob. Lloret Bravagast	1.238	688.000	0,97	1,00	1,00	1,00	847.960	624
2 Carrer Valldollg, 108 Blanes.com	1.092	248.000	0,97	1,10	1,10	1,25	383.847	333
3 Torrent de ses Vemes, 5 BG Inmob. Lloret Bravagast	547	384.000	0,97	0,90	0,86	1,00	284.947	521
4 Mont Ferran - Joan Carles I MS pisos	2.200	1.060.000	0,97	0,90	1,10	1,00	1.017.918	463
5 Torrent de ses Vemes, 7 Auge Inmobiliaria	3.800	818.000	0,97	0,90	1,15	1,25	1.027.794	285
6 Mont Ferran - Joan Carles I Cobles	5.400	2.200.000	0,97	0,90	1,15	1,00	2.208.890	409

423

Detall resum de les mostres comparables de solars



Mostra 1
Carrer Anola (sector Valldollg)
Edificabilitat: 4.102 m²st (pb+3)
Disposa de tots els serveis urbanístics



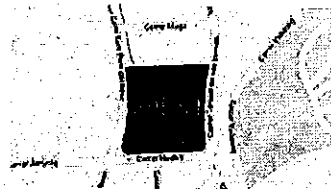
Mostra 2
Carrer Valldollg 108
Edificabilitat: 2.785 m²st (pb+2)
Disposa de tots els serveis urbanístics



Mostra 3
Sector Mont Ferran - Joan Carles I
Edificabilitat: 1.044 m²st (pb+3)
Disposa de tots els serveis urbanístics



Mostra 4
Permuta: 558.000€ + 2 pisos i 2 pàrquing
Densitat: 18 pisos x 110 m²st
Places pàrquing: 32
Superfície comercial: 400 m²
Disposa de tots els serveis urbanístics



Mostra 5
Zona Mont Ferran - Joan Carles I
Ref. Cadastre 3053401DG8135S0001W
Disposa de tots els serveis urbanístics



Mostra 8
Densitat: 16 pisos x 110 m²st
Edificabilitat: 3.212 m²st (pb+3)
Disposa de tots els serveis urbanístics

El valor unitari del sòl obtingut de mostres de mercat de solars, per tant no edificats, no conté el benefici del Promotor (b'), que per a habitatge és el següent:

$$b' = Vv / (Cc + VRS) = 1 / 1 - b = 1 / 1 - 0,18 = 1,2195$$

b = benefici Promoció (18%), d'acord amb la Disposició Adicional sisena Ordre EHA 3011/2007

Conversió del valor unitari del sòl a valor de repercussió

Parcel·la 11

$$423 \text{ €/m}^2 \times 1.395 \text{ m}^2 \text{ s} / 2.520 \text{ m}^2 \text{ st} = 234,16 \times 1,2195 = 285,56 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

Parcel·la 12

$$423 \text{ €/m}^2 \times 2.310 \text{ m}^2 \text{ s} / 2.424 \text{ m}^2 \text{ st} = 403,11 \times 1,2195 = 491,59 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

Parcel·la 13b

$$423 \text{ €/m}^2 \times 952 \text{ m}^2 \text{ s} / 1.466 \text{ m}^2 \text{ st} = 274,98 \times 1,2195 = 335,31 \text{ €/m}^2 \text{ st}$$

Parcel·la	Superfície construïda m²st	VRS €/m²st	Valor parcel·la règim lliure €
P11	2.520	285,56	719.611,20
P12	2.424	491,59	1.191.614,16
P13b	1.466	335,31	491.664,46
Sumes	6.410		2.402.789,82

Notes:

Els valors obtinguts de cada parcel·la no inclouen el coeficient del benefici de 1,2195. Conseqüentment, per poder-los comparar amb el valor de repercussió del sòl sobre solar edificat, s'han incrementat amb aquest coeficient.

La dispersió entre els tres valors unitaris de sòl obtinguts respon a la diferent superfície de parcel·la de cadascuna en relació a llurs edificabilitats.

La relació adoptada entre la superfície i construïda i la útil és 0,8, en aplicació de l'article 4 del RD 3148/1978.

S'exclou l'edificació sota rasant pel càlcul del valor del sòl, en tant que la normativa l'estableix sobre l'habitatge.

06/2023



HQ9816719

VI.2) Valor de repercussió del sòl per a hpp

VI.2.1) Parcel·la 11 Carrer Anoia 23

Dades

Superfície de sòl	1.395 m ² s
Superfície útil a construir sobre rasant	2.016 m ² st
Valor mòdul hpp règim general (habitatge)	2.166,15 €/m ² st útil
Percentatge sobre mòdul (zona B)	15%

Càlcul valor parcel·la urbanitzada

$$(2.016 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 2.166,15 \text{ €/m}^2_{\text{st}}) \times 0,15 = 655.043,76 \text{ €}$$

Valor de repercussió sòl hpp (sup. construïda P.11)

Dades

Superfície construïda	2.520 m ² st
Valor sòl parcel·la	655.043,76 €

Càlcul

$$(655.043,76 \text{ €} / 2.520 \text{ m}^2_{\text{st}} = 259,94 \text{ €/m}^2_{\text{st}})$$

VI.2.2) Parcel·la 12 Torrent de Ses Vernes, 10-12

Dades

Superfície de sòl	2.310 m ² s
Superfície útil a construir sobre rasant	1.939,20 m ² st
Valor mòdul hpp règim general (habitatge)	2.166,15 €/m ² st útil
Percentatge sobre mòdul (zona B)	15%

Càlcul

$$(1.939,20 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 2.166,15 \text{ €/m}^2_{\text{st}}) \times 0,15 = 630.089,71 \text{ €}$$

Valor de repercussió sòl hpp (sup. construïda P.12)

Dades

Superfície construïda	2.424 m ² st
Valor sòl parcel·la	630.089,71 €

Càlcul

$$630.089,71 \text{ €} / 2.424 \text{ m}^2_{\text{st}} = 259,94 \text{ €/m}^2_{\text{st}}$$

VI.2.3) Parcel·la 13b Carrer Anoia 29

Dades

Superfície de sòl	952 m ² s
Superfície útil a construir sobre rasant	1.172,80 m ² st
Valor mòdul hpp règim general (habitatge)	2.166,15 €/m ² st útil
Percentatge sobre mòdul (zona B)	15%

Càlcul

$$(1.172,80 \text{ m}^2_{\text{st}} \times 2.166,15 \text{ €/m}^2_{\text{st}}) \times 0,15 = 381.089,11 \text{ €}$$

Valor de repercussió sòl hpp (sup. construïda P.13b)

Dades

Superfície construïda	1.466 m ² st
Valor sòl parcel·la	381.089,11 €

Càlcul

$$381.089,11 \text{ €} / 1.466 \text{ m}^2_{\text{st}} = 259,94 \text{ €/m}^2_{\text{st}}$$

VI.3 Quadre comparatiu del valor del sòl

a) Valoració pericial dels immobles

	habitatge protecció pública		habitatge règim lliure	
	Valor parcel·la €	VRS €/m²st	Valor parcel·la €	VRS €/m²st
P11	665.043,76	259,94	719.611,20	285,56
P12	630.089,71	259,94	1.191.614,16	491,59
P13b	381.069,11	259,94	491.564,46	335,31
Sumes	1.686.202,58		2.402.789,82	

Valor promig de repercussió del sòl en règim lliure:

$$2.402.789,82 / 6.410 \text{ m}^2\text{st} = 374,85 \text{ €/m}^2\text{st}$$

El valor del sòl per habitatge protegit ho és en aplicació del que preceptua l'apartat 3 dels articles 45 a 47 de l'ECO 805/32003.

Als efectes de la taxació sol·licitada es consideren els obtinguts per a habitatge protegit, que és el valor màxim legal, que és inferior al valor de mercat per a habitatge lliure.

VII) Valoració de la construcció (segon mètode art. 53.1 ECO 805/2003)

Segons dades facilitades:

Parcel·la	Superfície construïda		CRB €	Valor a data de reversió (1 - 0,75) €
	Habitatges m²st	Aparcaments m²st		
P11	2.520	1.395	4.390.848	1.097.712
P12	2.424	1.155	4.223.578	1.065.895
P13b	1.466	660	2.643.726	660.932
Sumes	6.410	3.210	11.258.152	2.814.638

Coefficient de depreciació a 75 anys pel dret de superfície ECO 805/2003

Article 19. Procediment de càlcul del valor de reemplaçament net.

c. Mitjançant la tècnica d'amortització lineal, als efectes de la qual es multiplicarà el VRB, exclòs el valor de mercat del terreny, pel quocient que resulti de dividir l'antiguitat de l'immoble entre la seva vida útil total. Aquesta última serà l'estimada pel taxador i, com a màxim:

o Per a edificis d'ús residencial: 100 anys.

Per l'antiguitat de 75 anys, amb una depreciació lineal d'un 1% anual, correspon el 75% de depreciació (0,75).

I es considera que durant aquest termini el superficiari haurà efectuat el manteniment i conservació dels edificis segons projecte i Llibre de l'edifici, en compliment de l'art. 9.1.b) de la Llei de Propietat Horitzontal. Conseqüentment s'adopta el coeficient de conservació = 1 (estat normal).

Atenent a allò referit, a la data del valor de reversió, els edificis tindran el valors reflectits en el quadre precedent en color blau.

06/2023



HQ9816720

VIII) Valor màxim legal dels habitatges d'hpp

Mòdul de venda d'hpp a la zona B: 2.186,15 €/m² st útil

P. 11

Superfície útil total	2.016 m²st útil	
Núm. d'habitatges	32	
Superfície per habitatge	63 m²st útil	
Valor màxim legal per habitatge	136.467,46 €	
Total valor habitatges edifici		4.366.958,40 €
Total valor aparcaments edifici		779.814,00 €
VALOR EDIFICI P.11		5.146.772,40 €

P. 12

Superfície útil total	1.939,20 m²st útil	
Núm. d'habitatges	28	
Superfície per habitatge	69,28 m²st útil	
Valor màxim legal per habitatge	160.021,36 €	
Total valor habitatges edifici		4.200.598,08 €
Total valor aparcaments edifici		714.829,60 €
VALOR EDIFICI P.12		4.915.427,68 €

P. 13b

Superfície útil total	1.172,80 m²st útil	
Núm. d'habitatges	16	
Superfície per habitatge	73,30 m²st útil	
Valor màxim legal per habitatge	158.778,80 €	
Total valor habitatges edifici		2.540.460,72 €
Total valor aparcaments edifici		389.907,00 €
VALOR EDIFICI P.13b		2.930.367,72 €

IX) Valor habitatges en règim lliure

Esent que no hi ha mostres d'obra nova comparables, en aplicació de l'article 21.2.b) de l'ECO 805/2003, es parteix de les dades de l'Estadística publicada per la Generalitat de Catalunya, de les compravendes d'habitatge registrades el 1r trimestre de 2023 al municipi: preu venda 2.208,04 €/m²st construït.

P. 11

Superfície total	2.520 m²st construïda	
Núm. d'habitatges	32	
Superfície per habitatge	78,75 m²st útil	
Valor habitatge lliure	173.883,15 €	
Total valor edifici	5.664.260,80 €	

P. 12

Superfície total	2.424 m²st construïda	
Núm. d'habitatges	28	
Superfície per habitatge	86,57 m²st útil	
Valor habitatge lliure	191.153,17 €	
Total valor edifici	5.352.286,96 €	

P. 13b

Superfície total	1.466 m²st construïda	
Núm. d'habitatges	16	
Superfície per habitatge	91,62 m²st útil	
Valor habitatge lliure	202.311,86 €	
Total valor edifici	3.236.986,64 €	

X) Valor d'actualització dels immobles en funció de les rendes netes**P.11 Ingressos per arrendaments**

Superfície útil edifici per habitatges	2.016 m ² st	
Preu lloguer habitatges	7,50 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals habitatges: (2.016 x 7,50) x 0,95		172.368,00 €
Superfície útil edifici per aparcaments	720 m ² st	
Preu lloguer aparcaments	3,75 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals aparcaments: (720 x 3,75) x 0,95		30.780,00 €
Suma Ingressos nets anuals edifici P.11		203.148,00 €

P.11 Despeses arrendaments

Despeses de gestió (6% x 203.148,00)	12.188,88 €
Altres despeses manteniment (4% x 203.148,00)	8.125,92 €
Suma Ingressos nets anuals edifici P.11	20.314,80 €

P.11 rendes netes anuals a 75 anys **182.833,20 €**

P.12 Ingressos per arrendaments

Superfície útil edifici per habitatges	1.932,20 m ² st	
Preu lloguer habitatges	7,50 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals habit.: (1.932,20 x 7,50) x 0,95		165.801,60 €
Superfície útil edifici per aparcaments	660 m ² st	
Preu lloguer aparcaments	3,75 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals aparcaments: (660 x 3,75) x 0,95		28.215,00 €
Suma ingressos nets anuals edifici P.12		194.016,60 €

P.12 despeses arrendaments

Despeses de gestió (6% x 203.148,00)	11.641,00 €
Altres despeses manteniment (4% x 203.148,00)	7.760,66 €
Suma ingressos nets anuals edifici P.12	19.401,66 €

P.12 rendes netes anuals a 75 anys **174.614,94 €**

P.13b Ingressos per arrendaments

Superfície útil edifici per habitatges	1.172,80 m ² st	
Preu lloguer habitatges	7,50 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals habit.: (1.172,80 x 7,50) x 0,95		100.274,40 €
Superfície útil edifici per aparcaments	360 m ² st	
Preu lloguer aparcaments	3,75 €/m ² útil	
Desocupació i morositat	-5%	
Ingressos nets anuals aparcaments: (360 x 3,75) x 0,95		15.390,00 €
Suma ingressos nets anuals edifici P.13b		115.664,40 €

P.13b despeses arrendaments

Despeses de gestió (6% x 203.148,00)	6.939,86 €
Altres despeses manteniment (4% x 203.148,00)	4.826,58 €
Suma Ingressos nets anuals edifici P.13b	11.566,44 €

P.13b rendes netes anuals a 75 anys **104.097,96 €**

06/2023



HQ9816721

XI) Obtenció del valor del tipus d'actualització "I"

A fi efecte de determinar-lo, s'obtenen: el valor de lloguer mitjà anual i el de venda mitjà pel municipi de Blanes, corresponent al 1r trimestre de 2023, segons informació que facilita la Generalitat en els següents enllaços:

Lloguer per m² construït

589,33 €/mes x 12 mesos = 7.074,04 € any / 85,65 m² x 12 = 6,88 €/m² const.

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/mercat_de_lloguer/loquers_per_ambits_geografics/

Lloguer mensual per m² útil

589,33 €/mes x (85,65 x 0,8) = 8,60 €/m² útil

Venda

Habitatges nous (promig entre 172 mostres): 2.208,04 €/m²

https://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_inmobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/index.html

Superfície construïda mitjana dels habitatges

6.410 m²st / 76 habitatges = 85,65 m²st per habitatge

Tipus de mercat (art. 32.1 ECO 806/2003)

7.071,94 € any / (85,65 m²st x 2.208,04 €/m²st) = 0,0373 x 100 = 3,73%

Tipus d'interès nominal Deute Estat ≥ 5 anys

Bons a 5 anys (promig darrers 6 mesos): 3,12% (valor mínim)

Increment 3,25% per la prima de risc de l'operació (tipus legal del diner per l'any en cure): 3,12 + 3,25 = 6,37 %

IPC darrer any (juny 2022 a juny 2023)

Segons publicació INE: 1,9%

Càlcul de la taxa real (I)

$I = Tr = ((1 + TLR) / (1 + IPC)) - 1 = (1,0637 / 1,019) - 1 = 0,0438 = 4,38\%$

XII) Obtenció de la capitalització del valor de reversió

P.11

Valor sol actual	656.043,76 €
Valor construcció als 75 anys	1.097.712,00 €
Valor de reversió	1.752.755,76 €

$1.752.755,76 € / (1 + 0,0438)^{75} = 70.375,98 €$

P.12

Valor sol actual	630.089,71 €
Valor construcció als 75 anys	1.055.895,00 €
Valor de reversió	1.685.984,71 €

$1.685.984,71 € / (1 + 0,0438)^{75} = 67.695,02 €$

P.13b

Valor sol actual	381.069,11 €
Valor construcció als 75 anys	660.932,00 €
Valor de reversió	1.042.001,11 €

$1.042.001,11 € / (1 + 0,0438)^{75} = 41.838,03 €$

XIII) Valor dels immobles en funció de les rendes netes obtingudes

$$VA = Rn \times \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} + \frac{\text{Valor reversió}}{(1+i)^n}$$

$$\frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} = \frac{(1+0,0438)^{76} - 1}{(1+0,0438)^{76} \times 0,0438} = \frac{23,905596}{1,090865} = 21,9143$$

P.11**Habitatges**

VA = 182.833,20 x 21,9143 = 4.006.670,11 € (valor actual rendes futures)

Valor actual reversió = 70.375,98 € (calculat a l'apartat XII precedent)

Aparcaments

Valor rendes: 720 m²st x 3,75 €/m²st x 12 x 0,95 (morositat) x 21,9143 = 674.522,15 €

Valor construcció: 1.385 m²st x 682,34 €/m²st = 944.862,15 €

Vat = 4.006.670,11 + 70.375,98 + 674.522,15 = 4.751.568,25 €

P.12**Habitatges**

VA = 174.614,84 x 21,9143 = 3.826.572,32 € (valor actual rendes futures)

Valor actual reversió = 67.695,02 € (calculat a l'apartat XII precedent)

Aparcaments

Valor rendes: 660 m²st x 3,75 €/m²st x 12 x 0,95 (morositat) x 21,9143 = 618.311,97 €

Valor construcció: 1.155 m²st x 682,34 €/m²st = 787.632,45 €

Vat = 3.826.572,32 + 67.695,02 + 618.311,97 = 4.512.579,31 €

P.13b**Habitatges**

VA = 104.097,96 x 21,9143 = 2.281.238,78 € (valor actual rendes futures)

Valor actual de reversió = 41.838,03 € (calculat a l'apartat XII precedent)

Aparcaments

Valor rendes: 360 m²st x 3,75 €/m²st x 12 x 0,95 (morositat) x 21,9143 = 337.261,08 €

Valor construcció: 660 m²st x 682,34 €/m²st = 449.762,67 €

Vat = 2.281.238,78 + 41.838,03 + 337.261,08 = 2.660.337,89 €

XIV) Quadre comparatiu valors en venda i renda dels habitatges

Parcel·la	Sup. construïda m²st	renda €	hpp venda €	%	lloguer venda €
Habitatge					
P.11	2.520	4.077.048,09	4.366.958,40	1,071	5.564.260,80
P.12	2.424	3.894.267,34	4.200.598,08	1,079	5.352.288,98
P.13b	1.466	2.323.076,81	2.540.460,72	1,094	3.236.986,64
Sumes	6.410	10.294.390,24	11.108.017,20	1,079	14.153.536,40
Aparc.					
P.11	1.385	674.522,15	779.814,00		
P.12	1.155	618.311,97	714.829,50		
P.13b	660	337.261,08	389.907,00		
Suma	3.210	1.630.095,20	1.884.550,50		
TOTAL		11.924.485,44	12.992.567,70		

06/2023



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



HQ9816722

D'acord amb el punt 3 dels articles 45 a 47 de l'ECO 805/2003, a afectes de taxació, s'adopta el valor menor entre els obtinguts, que en cas present, entre l'habitatge en règim lliure i l'habitatge de protecció pública és aquest últim, i dins de l'hpp el valor en renda, que és de 11.924.485,44 €.

XV) Valor del dret de superfície

S'efectua pel mètode de capitalització, en aplicació de l'article 53.2 de l'ECO 805/2003, de la següent forma:

XV.1) Valor de les despeses de construcció a càrrec del superficiari (cost inicial) deduïnt les subvencions

Parcel·la	Costos promoció	Subvenció	Despeses superficiari	Despeses manteniment
	€	€	€	€
P.11	4.390.848	-907.200	3.483.648	7.902
P.12	4.223.578	-872.640	3.350.938	7.513
P.13b	2.843.716	-527.760	2.115.956	4.514

* Abasten els totals costos de construcció, honoraris professionals, taxes, impostos i llicències, despeses jurídiques, assegurança decenal i despeses financeres, d'acord amb l'apartat de justificació econòmica de les propostes de desenvolupament de les promocions d'habitatge social a les tres parcel·les.

XV.2) Capitalització de rendes netes a 75 anys

El valor actualitzat de les rendes netes de l'activitat econòmica de l'immoble de cada parcel·la es reflecteix en el quadre següent, segons dades obtingudes a l'apartat XIII del cos del present informe:

Parcel·la	Rendes netes VA (€)
P.11	4.006.670,11
P.12	3.828.672,32
P.13b	2.281.238,78

XV.3) Pagaments realitzats pel superficiari (despeses de manteniment)

P.11

$$VA = \sum_{n=1}^{n=75} \text{despeses} / (1+i)^n = \sum_{n=1}^{n=75} 7.902 / (1+0,0438)^n = 173.167,17 \text{ €}$$

P.12

$$VA = \sum_{n=1}^{n=75} \text{despeses} / (1+i)^n = \sum_{n=1}^{n=75} 7.513 / (1+0,0438)^n = 164.642,49 \text{ €}$$

P.13b

$$VA = \sum_{n=1}^{n=75} \text{despeses} / (1+i)^n = \sum_{n=1}^{n=75} 4.514 / (1+0,0438)^n = 98.921,36 \text{ €}$$

XV.4) Valor del dret de superfície

b) Valoració de la constitució d'un dret de superfície a 75 anys sobre les parcel·les objecte de l'operació projectada, efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable (art. 53.2).

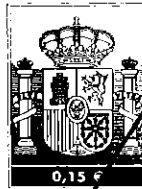
Parcel·la	RENDES NETES VA (€)	Despeses superficials €	Despeses manteniment €	DRET DE SUPERFÍCIE €
P.11	4.006.670,11	-3.483.648,00	-173.167,17	349.854,94
P.12	3.826.572,32	-3.350.938,00	-164.642,49	310.991,83
P.13b	2.281.238,78	-2.115.956,00	-98.921,36	68.361,42

I per que consti expedixo el present Informe, segons el meu lleial saber i entendre i el sotmeto a altres consideracions millor fonamentades

JOSEP MARIA
DEDEU ROSEL
- DNI
77279521G

Desempeñador de funciones por 2022
NOMBRE DEDEU ROSEL - DNI
77279521G
NOMBRE DE MANEJO DE FONDOS
DNI 77279521G
NOMBRE DE MANEJO DE FONDOS
DNI 77279521G
NOMBRE DE MANEJO DE FONDOS
DNI 77279521G
NOMBRE DE MANEJO DE FONDOS
DNI 77279521G
NOMBRE DE MANEJO DE FONDOS
DNI 77279521G

06/2023



HQ9816723



Ayuntamiento de BlanesConsell
Comarcal de la Selva

Justificante de comunicación

A las 17:21 del día 28/12/2023 he comunicado al Ayuntamiento de Blanes la escritura número 3405 de 2023 de D./Dña Marta Marín del Campo y he puesto a su disposición una copia electrónica de la referida escritura.

El Ayuntamiento de Blanes, aA través de su servidor (sistemas informáticos acreditativos autoritativos) ha remitido un justificante electrónico de recepción el 28/12/2023 a las 17:26 con el siguiente código de comunicación:

2023122817210003815d949283ac78

La comunicación al ayuntamiento se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 110.6 letra b) del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales y al párrafo 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, añadido por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre de 2012, publicada en el BOE número 312 del viernes 28 de diciembre de 2012. Y en el marco del convenio suscrito entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias.

Documento generado el 28/12/2023 a las 18:33

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632.

Comunicación Registral de Asiento de Presentación

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES

Datos Entrada

Nº Entrada: 6207
Fecha: 28/12/2023 Hora: 17:25:39
Naturaleza: Escritura Pública
Nº Protocolo: 3405/2023
Notario: MARTA MARÍN DEL CAMPO
Presentante: MARTA MARIN DEL CAMPO

Datos Presentación o consolidación si el documento hubiese sido remitido previamente
via telefax, y se encuentra dentro de su plazo legal.

Asiento: 1148 Diario: 117
Fecha Presentación: 29/12/2023

SE SUSPENDE LA CALIFICACIÓN del documento arriba referenciado por no acreditarse el pago, exención o no sujeción al impuesto correspondiente y en su caso la presentación del documento en la Oficina Liquidadora correspondiente, de conformidad con los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria y Nota informativa e Informe de la Dirección General de Tributos de la Generalitat de Cataluña de 27 de marzo de 2007 y de 30 de julio de 2008 y Sentencia de 28 de julio de 2008 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Lleida.

Esta suspensión de la calificación no provoca prórroga del asiento de presentación.

Contra el presente acuerdo de suspensión de calificación del Registrador los interesados podrán recurrir directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículo 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, y en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327, y 328 de la Ley Hipotecaria.

Y si el recurso se basa, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho Catalán, debe dirigirse a la Direcció General de Drets i Entitats Jurídiques, según Ley 5/2009 de 28 de abril.

Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículo 19 bis, y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.
Contra

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE BLANES a día veintinueve de diciembre del dos mil veintitrés.



(*) C.S.V. : 21702818F1544035

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por



C.S.V. : 21702818F1544035

06/2023



HQ9816724

medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632 .



C.B.V. : 21702818F1544035

**Notificación Registral Fehaciente
de Asiento de Presentación**

SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan:

Datos Entrada

Nº Entrada: 6207
Nº Protocolo: 3405/2023
Notario: MARTA MARÍN DEL CAMPO
Presentante: MARTA MARIN DEL CAMPO

Datos Presentación

Asiento: 1148 Diario: 117
Fecha Presentación: 29/12/2023
Caducidad: veinticinco de marzo del año dos mil veinticuatro

SE SUSPENDE LA CALIFICACIÓN del documento arriba referenciado por no acreditarse el pago, exención o no sujeción al impuesto correspondiente y en su caso la presentación del documento en la Oficina Liquidadora correspondiente, de conformidad con los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria y Nota informativa e Informe de la Dirección General de Tributos de la Generalitat de Catalunya de 27 de marzo de 2007 y de 30 de julio de 2008 y Sentencia de 28 de julio de 2008 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Lleida.

Esta suspensión de la calificación no provoca prórroga del asiento de presentación.

Contra el presente acuerdo de suspensión de calificación del Registrador los interesados podrán recurrir directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículo 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, y en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327, y 328 de la Ley Hipotecaria.

Y si el recurso se basa, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho Catalán, debe dirigirse a la Direcció General de Drets i Entitats Jurídiqes, según Ley 5/2009 de 28 de abril.

Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículo 19 bis, y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BLANES a día dos de enero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 21702819A090030D

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



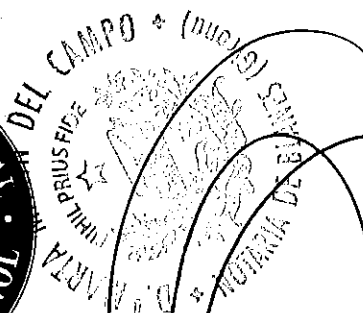
C.S.V. : 21702819A090030D

06/2023



HQ9816725

ÉS CÒPIA exacta de la seva matriu que, amb el número al principi indicat consta en el meu protocol, a on queda anotada. L'estenc a instància de LA PART ADQUIRENT, en cinquanta folis de paper de timbre de l'Estat, exclusiu per a documents notariais, el present i els quaranta-nou anteriors correlatius, que signo, firmo, rubrico i segello. A Blanes, cinc de gener de dos mil vint-i-quatre. EN DONO FE. ---



[Handwritten signature]

NOTIFICACION

Por la presente le notifico Nota de Calificación del documento expresado en la misma a los efectos previstos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que literalmente dice lo que sigue:

**DON SILVINO NAVARRO GOMEZ-FERRER
REGISTRADOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES**

En relación a la escritura autorizada el día 28/12/2023, por el Notario de BLANES, MARTA MARÍN DEL CAMPO, número 3405/2023 de protocolo, presentada por FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT que ha motivado el asiento de presentación número 1148 del diario 117 de fecha 29/12/2023, se califica por razón de los siguientes:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- Es precisa la justificación del cargo de la persona que interviene en nombre y representación de la fundación mediante la certificación del Registro de Fundaciones. Art 16 Ley 50/2002.
- Es precisa la constitución de una condición resolutoria expresa para hacerla constar en el Registro de la Propiedad en los términos del art 170.2 y 3 del TRLU.
- La indemnización por incumplimiento de la cláusula 7e únicamente puede ser por incumplimiento achacable al superficiario tal y como la misma cláusula indica y por tanto no se entienda la indemnización en caso de que sea achacable dicho incumplimiento al Ayuntamiento.

En consecuencia **RESUELVO suspender** la inscripción del precedente documento por observarse el defecto subsanable de los hechos y fundamentos de derecho antes expresados.

Esta resolución se notificará al Notario autorizante por telecopia y al presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador los interesados podrán recurrir directamente ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, en el plazo de dos meses contados de la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículo 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, y en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Sin perjuicio de ello, también podrán acudir, si quieren, a la reclamación potestativa y previa a la demanda judicial, en el recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327, y 328 de la Ley Hipotecaria.

Y si el recurso se basa, de forma exclusiva o junto a otros motivos, en una infracción de las normas del Derecho Catalán, debe dirigirse a la Direcció General de Drets i Entitats Jurídiques, según Ley 5/2009 de 28 de abril.

Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículo 19 bis, y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.



Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado.

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales, salvo en su caso, el suministro de la publicidad formal.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos pueden proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestorías/Asesorías, otros Registros, Notarios y Jueces, Administraciones Públicas.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE BLANES a día veintiocho de febrero del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 217028156B5CB0C2

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 217028156B5CB0C2

SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER, REGISTRADOR DE LA PROPIETAT DE BLANES I EL SEU DISTRICTE HIPOTECARI, PROVÍNCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA, de conformitat al article 19 bis de la Llei Hipotecària, CERTIFICO que:

1r.- Que sota el assentament de presentació 1148, del tom 117 diari, està el dia veintinueve de diciembre del año dos mil veintitrés, consta, prèvia la seva qualificació i comprovació, sota la responsabilitat del Registrador que subseriu, l'escriptura autoritzada pel Notari de Blanes, Doña Marta Marín del Campo, el veintiocho de diciembre del año dos mil veintitrés, protocolo 3405/2023, acompanyada de dil.ligència subsanatoria de data 26/04/2024.

Incidències Mes Rellevants del Procediment Registral: PRESENTADO 29/12/2023, PENDIENTE DE LIQUIDAR 29/12/2023, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 29/12/2023, LIQUIDADO 19/01/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 19/01/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 30/01/2024, CALIFICADO DEFECTUOSO 28/02/2024, PRORROGADO 04/03/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 20/05/2024, SUSPENDIDA CALIFICACIÓN 01/07/2024, APORTADA DOCUMENTACIÓN 01/10/2024

2n.- De conformitat amb el que disposen els articles 18, 254 i 255 de la Llei Hipotecària, ha quedat acreditat el pagament de l'impost meritat pel títol presentat segons dil.ligència/es de presentació i pagament, que prèvia comprovació de la seva validesa, integritat i autenticitat, i juntament amb la/es carta/es de pagament, queda/en arxivada/es en aquest Registre.

3r.- PRÈVIA QUALIFICACIÓ del precedent document, s'ha procedit a la inscripció de la Constitució de Dret de Superfície i Cessió, a favor de **FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT**, a la finca Número **33433**, amb **CRU: 17028000327668**, que ha motivat la seva inscripció 3ª, subjecte a prohibició de disposar i a condicions resolutòries.

ACTE D'INSCRIPCIO: *En su virtud INSCRIC a favor de FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT, la Constitució de Dret de Superfície i Cessió, a la finca 33433 DE BLANES, subjecte a prohibició de disposar i a condicions resolutòries.*

Fent constar que a la data de la firma la finca/ques no es troben coordinades amb cadastre, sense que s'hagi inscrit la Representació Gràfica Georreferenciada de la finca/ques, per no haver-se sol·licitat.

Al marge de les inscripcions practicades s'ha estès una nota d'afecció fiscal pel termini de cinc anys.

Els assentaments practicats queden sota la salvaguarda dels Tribunals.

S'ha cancel·lat per la seva caducitat, una nota d'AFECCIO FISCAL, de conformitat amb l' article 353 del Reglament Hipotecari.

La referència cadastral de la registral, ha estat aportada y es objecte d'inscripció, per haber-hi correspondència descriptiva.

Els efectes principals que produeix l'assentament són:

No podrà inscriure's o anotar-se cap altre document d'igual o anterior data que s'oposi o es trobi incompatible amb el dret inscrit. Per a inscriure o anotar qualsevol altre de data posterior, el document deurà ser atorgat pel titular registral o dictar-se en virtut de procediment judicial en el qual l'anomenat titular hagi estat part.

No perjudicaran al titular registral els títols que no constin inscrits o anotats amb anterioritat. Excepte mala fe, el titular serà mantingut en la seva adquisició encara que es resolgui o anul·li el dret del seu transmissent per causes que no constin al mateix Registre.

Si el titular registral fos pertorbat en l'exercici del dret inscrit al seu favor, podrà posar fi a la perturbació mitjançant el procediment sumari de l' Art. 41 de la Llei Hipotecària.

Tot procediment de constrenyiment sobre un dret inscrit es sobreseurà a l'instant en què consti en interlocutòries, per certificació del Registrador de la Propietat, que l'esmentat dret consta inscrit a favor de persona diferent d'aquella contra qui es segueix el procediment.

(Articles: 1, 17, 20, 32, 34, 38 i 41, de la Llei Hipotecària)



Simultàniament a la present nota de despatx en compliment del que preceptua l'article 19 bis. de la Llei Hipotecària, reformat per la Llei 24/2001, de 27 de Desembre, s'expedeix CERTIFICACIO DE L'ARTICLE 19 BIS DE LA LLEI HIPOTECÀRIA.

MINUTA A.P. 1148 del 117 Diari
HONORARIS (IVA inclòs): Segons minuta.

INFORMACIÓ BÀSICA SOBRE PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL

Responsable del tractament: Registrador-a/Entitat que consta en l'encapçalament del document. Per a més informació, podeu consultar la resta d'informació sobre protecció de dades.

Finalitat del tractament: Prestació del servei registral sol·licitat incloent-hi la pràctica de notificacions associades i, si escau, facturació d'aquest servei, així com donar compliment a la legislació en matèria de blanqueig de capitals i finançament del terrorisme que pot incloure l'elaboració de perfils.

Base jurídica del tractament: El tractament de les dades és necessari: per al compliment d'una missió realitzada en interès públic o en l'exercici de poders públics conferits al registrador, en compliment de les obligacions legals corresponents, així com per a l'execució del servei sol·licitat.

Drets: La legislació hipotecària i mercantil estableixen un règim especial respecte a l'exercici de determinats drets, per la qual cosa s'atendrà el que es disposa en elles. Per a tot allò que no està previst en la normativa registral s'atendrà el que determini la legislació de protecció de dades, com es detalla en la informació addicional. En tot cas, l'exercici dels drets reconeguts per la legislació de protecció de dades als seus titulars s'ajustarà a les exigències del procediment registral.

Categories de dades: Identificatives, de contacte, altres dades disponibles en la informació addicional de protecció de dades.

Destinatari: Es preveu el tractament de dades per altres destinataris. No es preveuen transferències internacionals, excepte si s'escau, el subministrament de la publicitat formal.

Fonts de les quals procedeixen les dades: Les dades poden procedir: del mateix interessat, presentant, representant legal, gestories/assessories, altres registres, notaris i jutges, administracions públiques.

Resta d'informació de protecció de dades: Disponible a <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en funció del tipus de servei registral sol·licitat.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES a día siete de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 21702808FDF9BE14

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21702808FDF9BE14



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria
CERTIFICO:

DATOS DE LA FINCA

Finca: 33433
Municipio/Sección: BLANES
CRU: 17028000327668

Tipo: Solar

Superficies

Superficie terreno total: 1395 metros cuadrados

Descripción literal de la finca

URBANA: PARCELA NUMERO VEINTITRES.- PORCION DE TERRENO, de forma irregular, sita en el término municipal de Blanes, plan parcial sector A-SEIS, de Valldolitg, Poligono Primero, hoy calle Anoia, número veintitrés; de mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados de superficie. LINDANTE: al Norte, con la parcela trece; al Sur, con la parcela dieciocho; al Este, con calle Anoia, y al Oeste, con la parcela número doce.

Localización

Municipio: BLANES
Dirección: CALLE ANOIA, número 23
Localización: ANOIA
Paraje: VALLDOLIG

Datos catastrales

Referencia Catastral: 3154306DG8135S0001JU

Coordinación de la finca con catastro

Estado coordinación: No Coordinada

TITULARIDAD

Datos titular

Titular:	AYUNTAMIENTO DE BLANES, N.I.F. P1702600F
Porcentaje:	100,000000 %
Tipo derecho:	Pleno dominio
Título:	ADJUDICACION
Asiento:	Inscripción 1

CARGAS PROCEDENCIA

NO hay cargas registradas

CARGAS PROPIAS

OTRAS CARGAS



C.S.V. : 21702812958E68A7



CERTIFICACIÓN REGISTRAL

A favor de: FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT, N.I.F. G63678908

Porcentaje: 100,000000 %

Texto literal: CONSTITUCIÓN Y CESIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.- El Ayuntamiento de Blanes, constituye y cede, con carácter gratuito, a favor de la Fundació Privada Salas per l'Accesibilitat, que acepta y adquiere, libre de cargas, gravámenes, ocupantes e inquilinos, y al corriente de pago de tasas e impuestos, un derecho de superficie sobre y bajo la finca de este número, de mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados de superficie. SEGUNDO.- FINALIDAD.- La Fundació Salas per l'Accesibilitat se obliga a ejecutar la construcción del edificio reseñado sujetándose, en todo caso, a las normas urbanísticas, a las normas vigentes en materia de construcción y promoción, a la Ley de la Vivienda de la Generalitat de Catalunya y legislación aplicable, además de la normativa que regula las Viviendas de Protección Oficial. La Fundació Salas per l'Accesibilitat, una vez construido el edificio, podrá ceder los derechos y obligaciones derivados de la explotación y/o gestión de los alquileres de las viviendas a favor de la Fundació Privada Nou Lloc Habitatge Social, u otra entidad que tenga por objeto la gestión de vivienda social y que conste homologada como promotor social, previo acuerdo con el Ayuntamiento. El cedente se subrogará en todos los derechos y obligaciones derivados de esta escritura. TERCERO.- PRECIO Y VALORACIÓN.- La constitución y cesión del derecho de superficie tendrá carácter gratuito y en consecuencia no se establece ningún precio de canon. A efectos fiscales, el precio del derecho de superficie estará constituido por el valor de la edificación a revertir a la finalización de la duración del derecho. A estos efectos se valora el derecho de superficie en TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS, de conformidad con el informe pericial que se acompaña al final de la escritura que motiva este asiento. DURACIÓN DEL DERECHO.- El derecho de superficie se constituirá por una duración de SETENTA Y CINCO AÑOS y una posible prórroga de VEINTICUATRO AÑOS, que deberá ser expresa y aceptada formalmente por el Ayuntamiento. La Fundació Salas per l'Accesibilitat, se compromete a mantener la promoción de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler durante toda la vigencia del derecho de superficie.

Tipo de carga: Derecho de superficie

Texto contenido: DD

Asiento: Inscripción 3 de fecha 07/10/2024

OTRAS CARGAS

Tipo de carga: Otras

Otro tipo: PROHIBICION DE DISPONER

Texto contenido: Referente a la constitución del derecho de superficie: La Fundació Salas per l'Accesibilitat, se obliga a destinar los bienes transmitidos a la finalidad establecida en los plazos fijados. La Fundación no podrá transmitir los bienes adquiridos a terceras personas por actos inter vivos mientras no los destine a tal fin, salvo que la Administración lo autorice.

Asiento: Inscripción 3 de fecha 07/10/2024

OTRAS CARGAS

Tipo de carga: Otras

Otro tipo: CONDICIONES RESOLUTORIAS DEL DERECHO DE SUPERFICIE

Texto contenido: CONDICIONES RESOLUTORIAS DERIVADAS DE LA AFECCIÓN DEL SOLAR AL PATRIMONIO DE SUELO Y VIVIENDA.

Dado que el derecho de superficie se constituye sobre un solar que forma parte del patrimonio municipal de suelo y vivienda, se establecen las siguientes





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

obligaciones como condiciones resolutorias expresas en los términos del artículo 167.2, en relación con el artículo 170.2, del Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, según la redacción dada por la Ley 3/2012 de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo. El incumplimiento de estas obligaciones comportará la resolución de la cesión formalizada en este documento y operará la reversión del terreno a favor del Ayuntamiento de Blanes. a.- Destinar la finca a las finalidades previstas en esta escritura y, en concreto, ejecutar las obras en el plazo establecido en 3 la licencia de obras y obtener la calificación definitiva de viviendas de protección oficial -VPO- en el plazo máximo de seis meses desde la fecha del certificado final de obra y habitabilidad. - b- La cesión formalizada en el presente documento quedará resuelta si en el plazo de 5 años, contados desde la fecha de formalización de este documento, y antes de edificar sobre el terreno, se aprueba una modificación del planeamiento urbanístico general que comporte un incremento de valor del terreno. Esta modificación sólo puede tener lugar por las circunstancias sobrevenidas que objetivamente legitimen la modificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 97.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo.

Asiento: Inscripción 3 de fecha 07/10/2024

AFECCION

Tipo: Transmisiones exenta
Plazo: 5 años
Fecha de la afección: 07/10/2024

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

BLANES a 07/10/2024 08:08:24.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER





CERTIFICACIÓN REGISTRAL

registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES a día siete de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 21702812958E68A7

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

Còpia electrònica de document - CSV: 15264713516745104632 .



C.S.V. : 21702812958E68A7



DON SILVINO NAVARRO GOMEZ-FERRER, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BLANES Y SU DISTRITO HIPOTECARIO, PROVINCIA DE GIRONA, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA, CERTIFICO:

Que bajo el asiento de presentación 1148, del tomo 117, extendido el día veintinueve de diciembre del año dos mil veintitrés, consta, previa su calificación y comprobación, bajo la responsabilidad del Registrador que suscribe, la presentación del documento autorizado en Blanes, por Doña Marta Marín del Campo, el veintiocho de diciembre del año dos mil veintitrés, protocolo 3405/2023.

1.- CLASIFICACION DEL SUELO:

La finca de este número se encuentra en:

SUC: Suelo urbano consolidado.

DESCRIPCION Clasificación urbanística del suelo:

La clasificación del suelo a través del planeamiento general establece las diferentes categorías de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

A) Suelo urbano:

Son aquellos terrenos sometidos al proceso de integración del tejido urbano y cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos (red viaria, agua potable, saneamiento, suministro eléctrico) o bien son comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos 2/3 partes de su superficie edificable.

Constituyen el suelo urbano, los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

Suelo urbano consolidado (SUC): es todo terreno que tenga la condición de solar apto para la edificación y cuenta con los servicios urbanísticos, tienen señaladas alineaciones y rasantes y sólo falta completar la urbanización. Abarca aproximadamente el 4,26% de la superficie del territorio de Cataluña.

Suelo urbano no consolidado (SNC): es todo terreno que no tiene la condición de solar y no ha llegado a tener una configuración definitiva.

Abarca aproximadamente el 0,22% de la superficie del territorio de Cataluña.

Derechos y deberes de los propietarios en SU:

Derechos:

- Completar la urbanización, edificar cuando sea solar según planeamiento vigente.
- Ejecutar o terminar las obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solar.
- Pueden ejecutar simultáneamente las obras de edificación y urbanización o reurbanización.
- Pueden hacer constar las condiciones de edificación en el Registro de la Propiedad, y en cualquier caso, siempre en las escrituras.
- Como norma general, tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico en SNC.



C. S. V. : 21702830B277A016

Excepciones:

- En las áreas residenciales estratégicas (ARE), el porcentaje se puede reducir hasta el 85%.
- En las modificaciones del planeamiento general, cuando se delimite un nuevo sector de planeamiento, o un nuevo polígono de actuación, o se modifique uno existente y esta modificación comporte un incremento del techo edificable, el porcentaje mínimo es un 85%.

Deberes en SUC:

- Los propietarios deben asumir los gastos y los plazos vigentes de edificación.
- Deben ceder gratuitamente el 10% de aprovechamiento urbano.
- Deben ejecutar su caso, la urbanización para obtener condición de solar, con reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Urbanizar, cuando es necesario, y edificar en los términos fijados.

Deberes en SNC:

- Repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Participar en los gastos de implantación de infraestructuras de transporte, cuando lo requiera la promoción urbanística.
- Ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento el suelo reservado por los sistemas.
- Ceder de forma obligatoria y gratuita a la administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector, con las excepciones de:
- Las ARE, hasta el 15%

En las modificaciones del planeamiento general, cuando se delimite un nuevo sector de planeamiento, o un nuevo polígono de actuación, o en el caso de una reordenación general de un sector existente que comporte la transformación global de los usos, del 15 al 20 % del total del aprovechamiento del ámbito cuando se modifique uno existente y esta modificación comporte un incremento del techo edificable, de la densidad del uso industrial, de la intensidad del uso industrial o la transformación de los usos de determinadas parcelas, el 10% de la cesión ordinaria del sector + del 15 al 20% del incremento del aprovechamiento.

- Costear y ejecutar la urbanización y las conexiones con los sistemas generales.
- Participar en los gastos de implantación de infraestructuras de transporte, cuando lo requiera la promoción urbanística
- Edificar los solares en los plazos establecidos, incluidas las viviendas de protección pública, VPP.
- Conservar las obras de urbanización en los supuestos que se haya asumido voluntariamente esta obligación o lo imponga el POUM o PAUM.

B) Suelo urbanizable:

Son aquellos terrenos que el plan de ordenación urbanística municipal considera necesarios para garantizar el crecimiento de la población y la activación económica del territorio.

El suelo urbanizable debe ser proporcionado a las previsiones de crecimiento de cada municipio. Pueden distinguir entre: delimitado y no delimitado.

Suelo urbanizable delimitado (SUD), es aquel que para su desarrollo y transformación urbanística necesaria la formulación, tramitación y aprobación de un PPU.

Abarca el 1,69% de la superficie del territorio de Cataluña.

Suelo urbanizable no delimitado (SND)

Abarca el 0,48% de la superficie del territorio de Cataluña.

- Su transformación se hace mediante un PPU de delimitación.



- Mientras no se delimite el régimen, se considera igual al del SNU.

Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbanizable

Derechos en SUR:

- Derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad.
- Promover la transformación urbanística del sector mediante un PPU o un PPU de delimitación, para alcanzar la condición de solar y edificar (la administración debe aprobar el planeamiento derivado pero el propietario puede tener la iniciativa. La iniciativa del planeamiento general pero es única de la administración)
- Derecho al 85% del aprovechamiento urbanístico.

Deberes en SUR:

- Los mismos que los del suelo urbano (SUC y SUNC).
- Repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
- Ceder de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento el suelo reservado para los sistemas urbanísticos generales y locales incluidos en el ámbito de actuación.
- Costear, y en su caso ejecutar, la urbanización.
- Ceder de forma obligatoria y gratuita a la administración actuante el suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento urbanístico del sector.
- Costear la urbanización y en su caso, ejecutarla.
- Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas urbanísticos generales exteriores y participar en los gastos de implantación de infraestructuras de transporte, cuando lo requiera la promoción urbanística
- Edificar los solares en los plazos establecidos, incluidas las viviendas de protección pública, VPP.

Tipo de vivienda que recibe ayudas económicas, destinado a sectores de la población como los jóvenes o ancianos.

La reserva mínima de suelo para la construcción de VPP es:

30% del techo residencial de nueva implantación en SU ??y en SUZ (20% VPO en régimen especial y general + 10% VPO de precio concertado)

Derechos en SND:

- Mientras no sea clasificado como delimitado tiene los mismos derechos que el suelo no urbanizable.

Deberes en SND:

- Los mismos deberes que los de SNU.

C) Suelo no urbanizable:

Es el espacio libre de procesos urbanos, y que deviene mayoritario en el territorio.

En este engloban todas las actividades y sistemas relacionados con el medio en tanto que tienen interés conector, paisajístico, forestal, agrario o de otro tipo, y con el objeto de garantizar un desarrollo urbanístico sostenible.

El suelo no urbanizable abarca aproximadamente el 93,35% de la superficie del territorio de Cataluña.

Los objetivos según el planeamiento territorial son:

- Ordenar las implantaciones sobre el territorio.
- Atraer la actividad económica en los espacios idóneos y garantizar la calidad de vida y el desarrollo sostenible.

Se puede destinar a actividades de interés público, tal como equipamientos con carácter deportivo, cultural,

religioso y de educación.

Las actividades admitidas más frecuentes en suelo no urbanizable son:

- Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reforma, modificación o rehabilitación de edificios, construcciones e instala ya existentes.
- Los movimientos de tierra y las obras de desmontaje o explanación en cualquier clase de suelo.
- La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- La acumulación de residuos y el depósito de materiales que alteren las características del paisaje.
- La construcción o instalación de muros y vallas.
- La apertura, la pavimentación y la modificación de caminos rurales.
- Actividades deportivas: hípicas, circuito de motocross, paintball.
- La instalación de invernaderos o instalaciones similares.
- Campings, hoteles, turismo rural, restauración.
- Explotaciones ganaderas, almacenes agrícolas
- La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- La instalación de líneas eléctricas, telefónicas u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier tipo.

Quedan sometidos únicamente a licencia municipal las construcciones para actividades agrícolas, si no superan cualquiera de los umbrales que establezca el planeamiento o los siguientes:

- Empleo en planta de 500 metros cuadrados, techo total de 1.000 metros cuadrados o altura máxima de 10 metros.
- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento y el funcionamiento de las obras públicas.
- Los proyectos que sólo comporten obras de conservación, de adecuación, de mejora o de mantenimiento de las construcciones existentes efectivamente destinadas a usos admitidos por la Ley.

Construcciones propias de una actividad agrícola, ganadera o forestal:

- Las construcciones o instalaciones destinadas específicamente a la cría de animales o bien al cultivo de especies vegetales.
- Las construcciones destinadas a la guarda de la maquinaria y otros utensilios al servicio de las actividades forestales, de cría de animales o de cultivo de especies vegetales.
- Las construcciones destinadas al almacenamiento, conservación, manipulación, envasado y transformación de productos, así como las destinadas a la prestación de servicios, siempre que dichos productos y servicios se hayan originado o tengan como destino, respectivamente y exclusivamente, una unidad de explotación agrícola o ganadera o un conjunto de unidades de explotación, integradas bajo una dirección empresarial común y siempre que los terrenos objeto de la construcción formen parte de dicha unidad de explotación o de dicho conjunto.
- Las construcciones destinadas al almacenamiento, conservación y prestación de servicios propios de los centros de jardinería, siempre que en la finca se desarrollen las actividades de cultivo o vivero de especies vegetales (Art. 48.1 RLU).

Argumento favorable para la autorización de edificaciones, instalaciones e infraestructuras en suelo no urbanizable:

- Que sean de interés público.
- La reutilización y mejora de edificios existente.
- Que aporten calidad al medio natural, agrario y paisajístico.

Derechos y deberes de los propietarios en SNU

Derechos en SNU:

- Derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad preservando los recursos naturales o valores agrícolas del terreno.
- Reconstruir y rehabilitar masías o casas rurales, incluidas en el catálogo municipal, para usos de viviendas, hotelero, turismo rural y actividades educativas.



- Se admiten nuevas construcciones propias de una actividad rústica (entre otros la explotación de recursos naturales)
- Puede ser destinado a actividades de interés público, actividades deportivas, culturales, ocio, educación, instalaciones, etc. (Usos admisibles según el artículo 47 del TRLUC)

Deberes en SNU:

- Están prohibidas las parcelas urbanísticas, los terrenos están sometidos a la legislación agraria.
- Las masías y casas rurales catalogadas deben respetar el volumen edificado preexistente, la autorización de las obras y usos está sujeto a los procedimientos de los artículos 48 y 49 del TRLUC, y la obtención de licencia.)
- Costear y ejecutar las obras necesarias para conservar y restaurar el suelo, las medidas correctoras que se determinen de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios.
- Ceder a la administración estas infraestructuras y el suelo a incorporar al dominio público.

2.- CALIFICACION DEL SUELO:

ISLA CERRADA -Código R3-

Ejemplo moderno con ordenaciones en manzana cerrada, siguiendo un modelo geométrico de ocupación del suelo en malla o cuadrícula y normalmente con edificación en alineación de vial.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por SILVINO NAVARRO GÓMEZ-FERRER registrador/a titular de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BLANES a día siete de octubre del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 21702830B277A016

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C.S.V. : 21702830B277A016

Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual		Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados 600 CPR: 9055050	
Espacio reservado para la Administración Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual Número de Expediente : 20240000128750 Fecha de Presentación 18/01/2024 10:45			
Sujeto pasivo Total de personas sujetas 1		(5) Fecha de devengo 28 / 12 / 2023	
(2) NIF / CIF G 6 3 6 7 8 9 0 8 Apellidos y nombre o razón soc. FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT		No sujeto Código 1 0 1 Exento o sujeto bonificado ☒ Código 1 0 1 Prescrito	
(3) Via pública Código postal Municipio Provincia País		6070021702543 	
(4) Fecha de nacimiento Porcentaje 100,0000 Teléfono 610207052 Dirección electrónica			
Transmitente Total de personas transmitentes 1			
NIF / CIF P 1 7 0 2 6 0 0 F Apellidos y nombre o razón soc. AJUNTAMENT DE BLANES Via pública Número Esc. Piso Puerta Código postal Municipio Provincia País Fecha de nacimiento Porcentaje 100,0000			
Dades del document			
☒ Notarial ☐ Privado ☐ Judicial ☐ Administrativo		Notario/a o autoridad Marín del Campo, Marta Descripción de la operación CONSTITUCIÓ DRET DE SUPERFICIE Número de protocolo 3405 Fecha del documento 28 / 12 / 2023 Lugar de otorgamiento BLANES (GIRONA)	
Liquidación complementaria			
Núm. última autoliquidación Fecha de presentación Cuota ingresada A		Cód. de la tarifa B A J 8 Total a ingresar 6 + 7 + 6 - 9 0 0 0	
Representante/Presentador/a			
NIF / CIF G 6 3 6 7 8 9 0 8 Apellidos y nombre o razón soc. FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'AC Via pública Número Esc. Piso Puerta Código postal Municipio Provincia País Teléfono Dirección electrónica		Esta autoliquidación se ha presentado a través de la Sede electrónica de la Agencia Tributaria de Cataluña	
Ingreso			
Ingreso efectuado en entidad colaboradora, a favor del Tesoro de la Generalidad, cuenta restringida de recaudación de tributos de la Generalidad. Cargo en cuenta ☐ En efectivo ☐ Código cta. cliente Entidad Sucursal D C Número de cuenta Importe 0 0 0			
Este documento no tiene validez sin la certificación mecánica de la autoliquidación practicada. Ejemplar para la persona interesada/Administración/Carta de pago			

NIF del sujeto pasivo

G63678908

Apellidos y nombre del sujeto pasivo

FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILI

Número de justificante

6070021702543

600

Datos de los bienes

Municipio BLANES

Provincia / País GIRONA / ESPANYA

Tipo de bien

SU

Descripción del bien

Otros (AL) - SÒL URBÀ

Vía pública / Nombre del paraje

L'ANOIA

1	Número / Polígono 23	Escalera, piso / Parcela S O LO	Código postal 1 7 3 0 0	Superficie 3095,00	☒ m² ☐ Ha
Referencia catastral 3154306DG8135S0001JU		Valor total declarado del bien 3 4 9 8 5 4 , 9 4	Valor declarado de la parte adquirida 3 4 9 8 5 4 , 9 4		

Tipo de bien

Descripción del bien

Vía pública / Nombre del paraje

2	Número / Polígono	Escalera, piso / Parcela	Código postal	Superficie	☐ m² ☐ Ha
Referencia catastral		Valor total declarado del bien	Valor declarado de la parte adquirida		

Autoliquidación

Cód. de la tarifa B A J 8

Desglose de la base imponible
(garantías hipotecarias y otros)

1

Base imponible	1	3 4 9 8 5 4 , 9 4
Reducción	0,00 %	2
Base liquidable	1-2	3

Principal	0,00
Intereses	0,00
Costas	0,00
Otros	0,00

a) Tipo impositivo

b) Escala de arrendamientos y valores

Tipo impositivo 400 1,500%

De	hasta	401	,
Resto	a	€ por cada	402
		Total	,

c) Cuota fija

d) Escala AJD

Grandes e inmuebles nobiliarios

Cuota fija

(marque con una X)

Hasta	al	%	403	,
De	hasta	al	%	404
De	hasta	al	%	405
		Total	,	

Cuota según modalidad a) b) c) o d)	4	0,00
Bonificación de la cuota	0,00 %	5
Cuota resultante	4-5-A	6
Intereses de demora	7	0,00
Recargo	0,00 %	8
Total a ingresar	6+7+8	9

Observaciones

Ejemplar para la persona interesada/Administración

Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual		Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados 600 CPR: 0055050	
Espacio reservado para la Administración Agència Tributària de Catalunya Oficina Virtual Número de Expediente : 20240000128750 Fecha de Presentación 18/01/2024 10:45			
Sujeto pasivo Total de personas sujetas 1 (2) NIF / CIF G 6 3 6 7 8 9 0 8 Apellidos y nombre o razón soc. FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT (3) Via pública Número Esc. Piso Puerta Código postal Municipio Provincia País (4) Fecha de nacimiento Porcentaje 100,0000 Teléfono 610207052 Dirección electrónica		(5) Fecha de devengo No sujeto Exento o sujeto bonificado ☒ Prescrito Código 28 / 12 / 2023 6070021702543 	
Transmisor Total de personas transmisoras 1 NIF / CIF P 1 7 0 2 6 0 0 F Apellidos y nombre o razón soc. AJUNTAMENT DE BLANES Via pública Número Esc. Piso Puerta Código postal Municipio Provincia País Fecha de nacimiento Porcentaje 100,0000			
Datos del documento ☒ Notarial ☐ Privado Notario/a o autoridad Marín del Campo, Marta Número de protocolo 3405 Fecha del documento 28 / 12 / 2023 ☐ Judicial ☐ Administrativo Descripción de la operación CONSTITUCIÓ DRET DE SUPERFICIE Lugar de otorgamiento BLANES (GIRONA)			
Liquidación complementaria Núm. última autoliquidación Fecha de presentación / / Cuota ingresada A ,		Cód. de la tarifa B A J 8 Total a Ingresar 6 + 7 + 6 9 0 0	
Representante/Presentador/a NIF / CIF G 6 3 6 7 8 9 0 8 Apellidos y nombre o razón soc. FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'AC Via pública Número Esc. Piso Puerta Código postal Municipio Provincia País Teléfono Dirección electrónica		Esta autoliquidación se ha presentado a través de la Sede electrónica de la Agencia Tributaria de Cataluña	
Ingreso Ingreso efectuado en entidad colaboradora, a favor del Tesoro de la Generalidad, cuenta restringida de recaudación de tributos de la Generalidad. Cargo en cuenta ☐ En efectivo ☐ Código cla. cliente Entidad Sucursal D C Número de cuenta Importe 0 0 0			

Este documento no tiene validez sin la certificación mecánica de la autoliquidación practicada.

Ejemplar para la persona interesada/Administración/Carta de pago

NIF del sujeto pasivo G63678908	Apellidos y nombre del sujeto pasivo FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT	Número de justificante 6070021702543	600
------------------------------------	---	---	-----

Datos de los bienes		Municipio BLANES		Provincia / País GIRONA / ESPANYA	
Tipo de bien	Descripción del bien	Vía pública / Nombre del paraje			
SU	Otros (AL) - SÒL URBÀ	L'ANOIA			
1	Número / Polígono 23	Escalera, piso / Parcela S 0 LO	Código postal 1 7 3 0 0	Superficie 3095,00	☒ m² ☐ Ha
Referencia catastral 3154306DG8135S0001JU		Valor total declarado del bien 3 4 9 8 5 4 , 9 4	Valor declarado de la parte adquirida 3 4 9 8 5 4 , 9 4		
Tipo de bien		Vía pública / Nombre del paraje			
2	Número / Polígono	Escalera, piso / Parcela	Código postal	Superficie	☐ m² ☐ Ha
Referencia catastral		Valor total declarado del bien	Valor declarado de la parte adquirida		

Autoliquidación		Desglose de la base imponible (1)	
Cód. de la tarifa B A J 8			
Base imponible (1)	3 4 9 8 5 4 , 9 4	Principal	0 , 0 0
Reducción 0 , 0 0 % (2)	0 , 0 0	Intereses	0 , 0 0
Base liquidable (1)-(2) (3)	3 4 9 8 5 4 , 9 4	Costas	0 , 0 0
		Otros	0 , 0 0

a) Tipo impositivo	b) Escala de arrendamientos y valores																								
Tipo impositivo 400 1,500%	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>De</td> <td>hasta</td> <td>401</td> <td>,</td> </tr> <tr> <td>Resto</td> <td>a</td> <td>€ por cada</td> <td>402</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td>Total</td> </tr> </table>	De	hasta	401	,	Resto	a	€ por cada	402				Total												
De	hasta	401	,																						
Resto	a	€ por cada	402																						
			Total																						
c) Cuota fija	d) Escala AJD																								
Grandes e inmuebles nobiliarios	<table style="width: 100%;"> <tr> <td>Hasta</td> <td>al</td> <td>,</td> <td>%</td> <td>403</td> <td>,</td> </tr> <tr> <td>De</td> <td>hasta</td> <td>al</td> <td>,</td> <td>%</td> <td>404</td> </tr> <tr> <td>De</td> <td>hasta</td> <td>al</td> <td>,</td> <td>%</td> <td>405</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Total</td> </tr> </table>	Hasta	al	,	%	403	,	De	hasta	al	,	%	404	De	hasta	al	,	%	405						Total
Hasta	al	,	%	403	,																				
De	hasta	al	,	%	404																				
De	hasta	al	,	%	405																				
					Total																				

<table style="width: 100%;"> <tr> <td>Cuota según modalidad a) b) c) o d) (4)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> <tr> <td>Bonificación de la cuota 0 , 0 0 % (5)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> <tr> <td>Cuota resultante (4)-(5)-(A) (6)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> <tr> <td>Intereses de demora (7)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> <tr> <td>Recargo 0 , 00 % (8)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> <tr> <td>Total a ingresar (6)+(7)+(8) (9)</td> <td>0 , 0 0</td> </tr> </table>	Cuota según modalidad a) b) c) o d) (4)	0 , 0 0	Bonificación de la cuota 0 , 0 0 % (5)	0 , 0 0	Cuota resultante (4)-(5)-(A) (6)	0 , 0 0	Intereses de demora (7)	0 , 0 0	Recargo 0 , 00 % (8)	0 , 0 0	Total a ingresar (6)+(7)+(8) (9)	0 , 0 0	Observaciones
Cuota según modalidad a) b) c) o d) (4)	0 , 0 0												
Bonificación de la cuota 0 , 0 0 % (5)	0 , 0 0												
Cuota resultante (4)-(5)-(A) (6)	0 , 0 0												
Intereses de demora (7)	0 , 0 0												
Recargo 0 , 00 % (8)	0 , 0 0												
Total a ingresar (6)+(7)+(8) (9)	0 , 0 0												

Justificante de presentación de documentación

Datos de la persona o entidad interesada

Apellidos y nombre o razón social	NIF
FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT	G63678908

Datos de la persona o entidad presentadora

Apellidos y nombre o razón social	NIF
FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT	G63678908

Datos de la autoliquidación/declaración

Impuesto	Modelo
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	600

Número de la autoliquidación/declaración
6070021702543

Documentación anexa

Nombre del fichero	CSV
231228_CONST	3I0COFX1QEU733J27UVJ

De acuerdo con la normativa vigente, las personas jurídicas y el resto de colectivos obligados a relacionarse electrónicamente, deben recibir las notificaciones por medios electrónicos. Puede encontrar más información sobre las notificaciones electrónicas e indicar una dirección de correo electrónico y/o un número de teléfono móvil para el envío de los avisos de las notificaciones efectuadas por la Agencia Tributaria de Cataluña accediendo al enlace <https://atc.gencat.cat/notificacions>. La falta del aviso no afecta a la plena validez de la notificación.

Las notificaciones de los actos administrativos se pondrán a su disposición en la sede electrónica de la Generalidad de Cataluña, en el apartado Mi Carpeta > Acceso a las notificaciones electrónicas, o en el Canal Empresa, en el apartado Trámites y Formularios > Notificaciones electrónicas.

Los datos facilitados se incluyen en la actividad de tratamiento con finalidades tributarias, cuyo responsable es la Agencia Tributaria de Cataluña. Puede encontrar más información sobre el tratamiento y el ejercicio de sus derechos en <https://atc.gencat.cat/proteccio-dades> o puede contactar con dpd@atc.cat.

CSV



Pàgina 1 / 1
Página 1 / 1

Dades del document / Datos del documento

Tipus / Tipo

NT - Notarial

Notariària o autoritat / Notario/a o autoridad

Marta Marín del Campo

Data del document

Fecha del documento

28/12/2023

Número de protocol

Número de protocolo

3405

Agència Tributària de Catalunya

Seu Electrònica

Núm. Expedient : 20240000128750

Data Presentació : 18/01/2024 10:45

Titular emprat en la presentació / Titular utilizado en la presentación

NIF/CIF G63678908

Cognoms i nom o raó social

Apellidos y nombre o razón social

FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'ACCESSIBILITAT

Mètode d'identificació emprat per realitzar el tràmit

Método de identificación utilizado para realizar el trámite

L'usuari s'ha identificat mitjançant la modalitat de certific

Per a la declaració liquidació de l'impost corresponent a aquest document s'han presentat les autoliquidacions amb els números de justificant que es relacionen i, si s'escau, s'ha acreditat el seu pagament per l'import indicat segons la validació en el seu peu.

Para la declaración liquidación del impuesto correspondiente a este documento se han presentado las autoliquidaciones con los números de justificante que se relacionan y, si corresponde, se ha acreditado su pago por el importe indicado según la validación en su pie.

Núm. d'autoliquidació Núm. de autoliquidación	Cognoms i nom o raó social Apellidos y nombre o razón social	Import Importe	N.R.C.	Tarifa	Data i hora d'Ingrés Fecha y hora de ingreso
6070021702543	FUNDACIO PRIVADA SALAS PER L'A	Exempt		--- AJ8	---

Aquesta diligència s'ha d'incorporar al document original i constitueix nota de presentació als efectes del seu accés al registre (articles 99.1 R.D. 1629/91, de 8 de novembre i 122 del R.D. 828/95, de 29 de maig).

Als efectes del que disposa la Llei 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics (articles 18.1.b, 29 i 30.5), aquesta diligència té la consideració de document electrònic, podent-se verificar la seva autenticitat per mitjà del Codi Segur de Verificació (CSV) que consta a l'encapçalament d'aquest document, i descarregar, a través del portal tributari a l'adreça:

Esta diligencia se ha de incorporar al documento original y constituye nota de presentación a los efectos de su acceso al registro (artículos 99.1 R.D. 1629/91, de 8 de noviembre y 122 del R.D. 828/95, de 29 de mayo).

A los efectos de lo que dispone la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los servicios públicos (artículos 18.2.b, 29 y 30.5), esta diligencia tiene la consideración de documento electrónico, pudiendo verificarse su autenticidad por medio del Código Seguro de Verificación (CSV) que consta en la cabecera de este documento, y descargar, a través del portal tributario en la dirección:

<http://atc.gencat.cat>

Aquesta diligència consta de 1 pàgines
Esta diligencia consta de 1 páginas

