

JS/jt

Exp.: 2021005820 - C. 06.043.036

Notificació de decret de l'Alcaldia

2021024988

L'Alcaldia Presidència d'aquest Ajuntament amb data de 26 de novembre de 2021 ha dictat la següent resolució:

ADQUIRIR l'immoble situat al carrer de Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona del municipi de Girona propietat de l'entitat Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169, en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per la diligència d'esmena efectuada el 20 de novembre de 2020 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya respecte la resolució emesa el 31 d'octubre de 2018, expedient GHPT-01636-18 pel preu de un preu de 79.185,46€

En data de 23 de novembre de 2020 i amb número de registre . 2020074831, ha tingut entrada en el registre general de l'Ajuntament de Girona un ofici de l'Agència d'Habitatge de Catalunya pel qual es fa trasllat de la diligència d'esmena efectuada el 20 de novembre de 2020 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya respecte la resolució emesa el 31 d'octubre de 2018 per la qual es disposa literalment:

"L'Agència de l'Habitatge de Catalunya exercirà el dret de tanteig en benefici de l'Ajuntament de Girona, sobre la transmissió de l'habitatge situat al carrer Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona (GHPT-01636-18), pel preu de 79.185,46 €. Aquesta adquisició es realitzarà mitjançant la línia de préstecs bonificats establerta a l'Acord marc de data 14 de juny de 2018, per a l'adhesió d'ajuntaments i entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificat."

Vist el Decret de l'Alcaldia del dia 19 de febrer de 2021 pel qual s'ha disposat:

Primer.- INCOAR expedient per a l'adquisició directa de l'immoble situat al carrer Sant Agustí, núm. 48, 4t. 4a. del municipi de Girona, expedient GHPT-01636-18, propietat de l'entitat Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169, en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per la l'Agència de l'Habitatge de Catalunya segons informe de la cap del Servei Municipal d'Habitatge del dia 25 de gener de 2021, pel preu de SETANTA-NOU MIL CENT VUITANTA-CINC EUROS AMB QUARANTA-SIS CÈNTIMS (79.185,46€)

Segon.- DISPOSAR que s'incorporin a l'expedient els informes i documents necessaris per part dels Serveis Tècnics de l'Oficina Municipal d'Habitatge i dels Serveis Tècnics de Territori de l'Ajuntament de Girona per l'aprovació de l'expedient de compra directa:

1. Informe de l'Oficina Municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Girona sobre l'interès, finalitats i destí de l'immoble.
2. Comunicació de l'Agència d'Habitatge de Catalunya, presentada per registre d'entrada núm. 2020074831, de 23 de novembre de 2020, disposant l'exercici del dret de tanteig de l'habitatge del carrer Barca núms. 16-18, 2n 3a, en benefici de l'Ajuntament de Girona.

3. Memòria de l'Alcaldia i Regidoria delegada de l'Oficina Municipal d'Habitatge en la qual es facin constar les circumstàncies excepcionals justificatives exigides per l'article 206.3.b) del Decret legislatiu 2/2003, sobre l'adquisició directa de béns patrimonials, i la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca.

4. Informe de l'arquitecte municipal sobre la qualificació urbanística i els usos que a la finca esmentada li correspon segons les normes de planejament i sobre la valoració pericial detallada del bé esmentat efectuada d'acord amb els criteris de valoració vigents i aplicables.

5. Certificat de compatibilitat urbanística dels usos de la finca amb la finalitat que se li vol donar.

6. Reserva de crèdit per aprovar la compravenda.

Tercer.- DISPOSAR que el Secretari General de la Corporació emeti l'informe previ preceptiu per a l'adquisició directa de béns a títol oneros d'acord amb el que disposen l'article 30 del Reglament del patrimoni dels ens locals, i l'article 206.3.a-b) del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, atès que el preu d'adquisició total és de SETANTA-NOU MIL CENT VUITANTA-CINC EUROS AMB QUARANTA-SIS CÈNTIMS (79.185,46€)

Vistes les dades de l'habitatge:

Registre de la Propietat de Girona 1, com a finca nº 8357 de Girona secc.4ª, volum 3.821, llibre 238, foli 85, amb CRU 17009000868955

Vist l'informe signat el 8 de abril de 2021 per la directora de l'Oficina Municipal d'Habitatge i pel cap de l'àrea de Drets Socials i Cooperació, en el qual es fan constar les circumstàncies entorn a la situació de dèficit en els recursos habitacionals de la ciutat de Girona i la insuficiència del parc públic d'habitatge de la ciutat per donar resposta a aquestes necessitats, per la qual cosa es considera la necessitat d'adquirir l'habitatge situat al carrer de Sant Agustí, 48, 4t 4a a Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169 per un preu de 79.185,46€, mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte amb expedient GHPT-01636-18 amb la finalitat d'incrementar el parc municipal d'habitatge social i millorar així l'accés a l'habitatge de les persones i famílies que es troben davant situacions de manca d'habitatge o en procés d'emancipació.

Vist l'informe efectuat per l'arquitecta tècnica municipal, de data 29 de juliol de 2021, la valoració tècnica de mercat de la finca és de (135.676€) i s'informa també sobre la compatibilitat i estat de l'habitatge. També s'adjunta a l'informe cost previ d'adequació de l'habitatge obtingut de la visita realitzada a l'immoble el dia 20 de setembre de 2018 per un import de 2.160 €

Vist el certificat del secretari municipal de 20 d'abril de 2021 amb el vist i plau del regidor delegat d'Urbanisme i Activitats, segons el qual els Serveis d'Urbanisme han informat sobre la finca situada al carrer Sant Agustí, 46-48, amb les referències cadastrals 5267721 i 5267728 i la seva qualificació urbanística d'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28 de febrer de 2002, publicat íntegrament al BOP de Girona núm.72 de 14/04/2003 i al DOGC núm.4618 de 21/04/2006. Aquesta la finca té classificació urbanística de sòl urbà consolidat i la qualificació urbanística de Zona

d'Eixample (clau 1.2). D'acord amb l'article 201 de Normes Urbanístiques del Pla General, l'ús dominant és l'habitatge plurifamiliar.

Vist que segons RC 220210030130 que consta a l'expedient, queda acreditat que hi ha saldo de crèdit disponible pel preu de l'adquisició de l'habitatge i en queda retingut l'import de 79.185,46 € que es ressenya en la partida 144 15210 62200 22021005265 - Pla Inversió Habitatge.

Vista la Memòria de 6 d'abril de 2021 de l'Alcaldia i la Regidora delegada d'Habitatge i Eficiència Energètica de l'Ajuntament de Girona en la qual es fan constar les circumstàncies excepcionals justificatives exigides per l'article 206.3.b) del Decret legislatiu 2/2003, sobre l'adquisició directa de béns patrimonials, i la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca:

" Considerem doncs, urgent i necessària l'adquisició immediata del màxim nombre possible d'habitatges, mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte, amb la finalitat d'incrementar el parc municipal d'habitatge social i millorar així l'accés a l'habitatge de les persones i famílies que es troben davant situacions de manca d'habitatge o en procés d'emancipació."

Vist el plec de clàusules administratives particulars que han de regir el contracte de compravenda de l'immoble.

Vist l'informe emès pel Secretari General de l'Ajuntament de Girona el 18 de maig de 2021, en el qual descriu la finca d'acord amb la nota simple de la finca pel Registre de la Propietat de Girona nº 1 i aportada a l'expedient en l'informe de la Cap del Servei Municipal d'Habitatge del 8 d'abril de 2021 pel qual es proposa l'inici de l'expedient, essent el propietari de la finca Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., amb CIF A48265169. Informa en el sentit que l'adquisició no es tramiti pel procediment de lliure concurrència sinó mitjançant l'adquisició directa de l'immoble rau en el fet que l'adquisició s'efectua en aplicació del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, en el qual s'estableix un dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya respecte els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

L'article 2.2.a) del Decret Llei 1/2015 preveu que l'exercici d'aquests drets correspon a l'Administració de la Generalitat directament o a través d'entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia competents en matèria d'habitatge en benefici propi o del municipi entre d'altres.

El secretari informa favorablement tenint en compte la documentació incorporada a l'expedient que justifica l'excepcionalitat del procediment i la procedència de l'exercici del dret de tanteig i retracte d'acord amb el Decret Llei 1/2015.

Vist l'informe de data 9 de novembre de 2021 del Servei de Recaptació municipal

mitjançant el qual la part venedora es troba al corrent de pagament de les seves obligacions tributàries amb la hisenda municipal.

Vist Informe favorable de 28 de setembre de 2021 de la Direcció General d'Administració Local de Catalunya:

"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 l'adquisició directa, per part de l'Ajuntament de Girona, de l'habitatge situat al carrer Sant Agustí 48, 4t 4a de Girona, inscrit al Registre de la Propietat de Girona 1, com a finca nº 8357 de Girona secc.4ª, volum 3.821, llibre 238, foli 85, amb CRU 17009000868955, constant actualment com a propietari en ple domini BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A., i amb referència cadastral s'acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en'acompleixin els preceptes i les consideracions legals esmentades al present informe"

Vist el Decret d'Alcaldia de 23 de maig de 2012 l'Oficina Municipal d'Habitatge ja gestiona diversos habitatges i locals que l'Ajuntament de Girona li ha assignat. L'Oficina Municipal d'Habitatge gestiona de forma integrada les polítiques d'habitatge de la ciutat amb la finalitat de facilitar-ne l'accés a aquelles persones que per les seves condicions personals i socials siguin susceptibles d'un tractament específic a través dels recursos que disposa el Consistori. Aquestes competències comporten un tracte directe de la casuística que genera la relació amb les persones i les circumstàncies que condicionen la gestió ordinària d'acord amb la Llei del dret d'habitatge.

Segons acord plenari de 12 de desembre de 2016 es va crear el servei de l'oficina municipal d'habitatge i es va aprovar el seu reglament de funcionament.

És per tot això que, per raons d'eficàcia i eficiència en la gestió d'aquests elements es considera convenient assignar la gestió ordinària d'aquest habitatge a l'Oficina Municipal d'Habitatge com es va succeint amb les noves altres d'actius patrimonials d'aquestes característiques. Així queda reflectit en el Cartipàs Municipal 2019-2023.

Atès que l'Oficina Municipal d'Habitatge haurà de mantenir una consulta prèvia i informació actualitzada al Servei de Patrimoni quan es produeixin modificacions en la titularitat dels arrendataris o en la situació jurídica dels immobles.

Atès que l'immoble passarà ser un bé patrimonial del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge segons l'article 223.1a) del Reglament 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i per tant afectat a les seves finalitats.

Vist l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i concordants del seu Reglament (articles 222.2 i 222. 5) que estableix entre d'altres finalitats:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

...

D'acord amb l'article 164.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme i concordants del seu reglament (articles 222.2 i 222.3, 223.2 i 224.2):

"Els ingressos obtinguts mitjançant la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i s'han de consignar en un dipòsit específic.

Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5."

Atès que el Col·legi de Notaris de Catalunya ha comunicat que l'autorització de l'escriptura de compravenda atorgada per Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. a favor de l'Ajuntament de Girona, per import de 79.185,46 euros, correspon a la Notària d'aquesta ciutat, la Senyora Mariona Martínez Mateu.

Fonament jurídic:

A la vista dels documents incorporats a l'expedient, l'adquisició d'aquest bé correspon a la Regidora Delegada d'Hisenda i Règim Interior, d'acord amb la delegació de competències disposada per Decret de l'Alcaldia de 16 de febrer de 2021 i al no superar el seu preu els límits establerts en el Cartipàs 2019-2023 en relació amb el punt 9 de la disposició addicional 2a de la Llei 9/2017, 8 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic.

Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

Article 206.3.a-b) del Decret legislatiu 2/2003, del 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, d'acord amb la modificació establerta per la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

Articles 28 a 30 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.

Article 5 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.

Articles 8 i 116.3 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Article 27 del Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel qual s'aprova el reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Art. 52 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de

la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Art. 223.1 Reglament 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme

Informe favorable de 28 de setembre de 2021 de la Direcció General d'Administració Local de Catalunya

"PRIMER- ADQUIRIR l'immoble situat al carrer de Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona del municipi de Girona propietat de l'entitat Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169, en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per la diligència d'esmena efectuada el 20 de novembre de 2020 per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya respecte la resolució emesa el 31 d'octubre de 2018, expedient GHPT-01636-18 pel preu de un preu de 79.185,46€ amb la següent descripció:

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GIRONA Nº 1

Finca: 8357 de GIRONA SEC. 4ª

Código registral único: 17009000868955 DATOS REGISTRALES

Tomo: 3821 Libro: 238 Folio: 85 Inscripción: 8 Fecha: 17/08/2017 DESCRIPCIÓN

URBANA. Entitat número disset de l'edifici anomenat Trident II bis, amb façana al carrer Sant Agustí i amb accés per carrer Sant Agustí 48, amb accés pel portal i escala general del carrer Sant Agustí número 48 -edifici anomenat Trident II-. Planta quarta, habitatge porta 04 en el projecte, desenvolupat en dúplex en la planta sotacoberta, amb comunicació interior per una escala privativa, de superfície útil aproximada cinquanta-tres metres quaranta-cinc decímetres quadrats -53,45 m2- més dos metres setanta decímetres quadrats -2,70 m2- de superfície de terrassa. Interiorment distribuït en diferents dependències, habitacions i serveis. Confrontaments en planta quarta: Nord, habitatge porta 01 de l'edifici Trident II i pati de llums; Sud, habitatge porta 05 d'aquest mateix edifici en planta tercera; Est, projecció de la coberta de la planta baixa; Oest, habitatge porta 05 d'aquest mateix edifici en planta tercera, habitatge porta 03 d'aquest mateix edifici, escala i el replà per on accedeix. Confrontaments en planta sotacoberta: Nord, coberta inclinada de l'edifici i pati de llums i part amb l'habitatge porta 03 d'aquest mateix edifici; Sud, amb la coberta inclinada de l'edifici i finca veïna; Est, amb la coberta inclinada de l'edifici i projecció de la coberta de la planta baixa; Oest, habitatge porta 03 d'aquest mateix edifici. Quota de participació: DEU COMA TRENTA-SET PER CENT -10,37%

Té les normes de comunitat de l'edifici.

PROCEDÈNCIA: Divisió horitzontal de la 1.012 al foli 206 del tom 3.808 llibre 237 de Girona 4a, inscripció 5ª

Nombre.....: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA SA C.I.F. A48265169

Título. Adjudicación Por Ejecución de Hipoteca

Participación. 100,000000% (totalidad) del pleno dominio

Fecha del Título. 04/07/2017

Autoridad. Juzgado de Primera Instancia Nº 5
Sede Autoridad. Girona

Inscripción. 7ª de fecha 17/08/2017

La referencia catastral de la finca és 5267721DG8456E0017AJ

SEGON.-APROVAR el plec de clàusules administratives particulars que han de regir l'adquisició directa de l'immoble situat a carrer de Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona del municipi de Girona i que s'acompanya com document annex.

TERCER.- APROVAR i DISPOSAR la despesa de SETANTA-NOU MIL CENT VUITANTA-CINC EUROS AMB QUARANTA-SIS CÈNTIMS (79.185,46 €) a favor de l'entitat Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 144 15210 62200 - Pla Inversió Habitatge. RC 220210030130

QUART.- NOTIFICAR l'entitat Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A., NIF A48265169, propietària de l'immoble, tot requerint-la a comparèixer mitjançant els seus representants legals davant la notària designada per l'atorgament de la corresponent escriptura de compravenda i justificar, prèviament a la formalització de l'escriptura pública, que es troba al corrent del pagament de les despeses de comunitat de propietaris i altres documents necessaris que determini la notaria.

CINQUÈ.- PROCEDIR a inscriure l'esmentat immoble al Registre de la Propietat de Girona i a l'inventari municipal a través del programa GPA com a bé del Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, un cop formalitzada la compravenda en escriptura pública.

SISÈ.- ASSIGNAR a l'Oficina Municipal d'Habitatge, com centre gestor ordinari, l'habitatge situat al carrer de Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona del municipi de Girona com Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge de l'Ajuntament de Girona, pel que fa a la gestió ordinària, el cobrament de rebuts, la revisió de lloguers, la gestió d'impostos, les obres de manteniment, el canvi d'arrendataris, etc, així com totes les actuacions de relació amb usuaris que comporta, i especialment al compliment de tots els tràmits de la Instrucció de 3 d'octubre de 2019 relativa al desenvolupament de la funció interventora en l'àmbit de la comprovació material de la inversió i DESIGNAR responsable del contracte a la Cap del Servei d'Habitatge de l'Ajuntament de Girona, la Sra. Judit Espuche Vilà, o la persona que la substitueixi o desenvolupi les mateixes funcions tot requerint-la a comparèixer davant la notària designada per l'atorgament de la corresponent escriptura de compravenda.

Caldrà comunicar els canvis que es produeixin en la titularitat dels arrendataris i consultar prèviament al Servei de Patrimoni abans d'impulsar qualsevol actuació que pugui afectar o modificar la situació jurídica dels immobles.

SETÈ.- DISPOSAR que els ingressos obtinguts mitjançant la gestió d'aquest bé del Patrimoni municipal de sòl i d'habitatge formen part d'aquest patrimoni i es consignen

en un dipòsit específic. Aquests ingressos s'han de destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

VUITÈ.- NOTIFICAR a l'Àrea de Territori de l'Ajuntament de Girona l'adquisició de l'habitatge situat al carrer carrer de Sant Agustí, 48 - 4 4 de Girona als efectes que l'incloguin en la relació a trametre anualment al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

DESÈ.- NOTIFICAR a l'Àrea d'Alcaldia a través de l'oficina de Comunicació, Documentació i Màrqueting perquè es publiqui en el portal de transparència de l'Ajuntament de Girona la present compravenda en els termes que estipula la LLEI 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern.

NOVÈ.- DISPOSAR que l'Alcaldia coordini l'acte de la signatura de l'escriptura de compravenda a l'Ajuntament de Girona, amb els representants de la part venedora, amb la notària Sra. Mariona Martínez Mateu i amb el Secretari General de l'Ajuntament.

ONZÈ.- FACULTAR a l'Alcaldia-Presidència i subsidiàriament el/la Tinent/a d'Alcalde o Regidoria delegada en qui delegui o el que exerceixi les seves funcions, per a totes les actuacions derivades de l'execució del present acord.

"

El secretari general



José Ignacio Araujo Gómez

Girona, 29 de novembre de 2021