

Notificació d'acord de la Junta de Govern Local

2024000656

La Junta de Govern Local, en sessió del dia 24 de maig de 2024, va adoptar entre d'altres el següent acord:

ADQUIRIR directament l'immoble situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a del municipi de Girona propietat de l'entitat SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB), NIF A86602158 i també en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per resolució de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 27 de febrer del 2023 en l'expedient GHPT-00181-23, pel preu de 108.000,00 €

En data de 27 de febrer de 2023 i amb número de registre 2023020780, va tenir entrada al registre general de l'Ajuntament de Girona un ofici de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) pel qual es feia trasllat la resolució emesa el 27 de febrer de 2023, pel director de Promoció de l'Habitatge de l'AHC, on literalment es disposava:

"Primer.- Exercir el dret de tanteig, en benefici de l'AJUNTAMENT DE GIRONA, sobre l'habitatge que s'indica a continuació, lliure de càrregues i altres gravàmens, pel preu de 108.000,00 €, atès que es tracta d'un habitatge adquirit per l'entitat SAREB, mitjançant un dels supòsits que contempla el Decret llei 1/2015.

Adreça: C/ MAÇANA, 74, Esc. 3 - 1 1 de GIRONA
Finca registral: 5739 del Registre de la Propietat de GIRONA 4
Referència cadastral: 3773213DG8437D0026HM

Segon.- L'AJUNTAMENT DE GIRONA, resta obligat a instar la qualificació de l'habitatge com habitatge amb protecció oficial de règim general, o modalitat que el substitueixi, destinat a lloguer pel període mínim de 30 anys i a inscriure-ho al Registre de la Propietat en nota marginal.

Tercer.- Notificar a l'entitat SAREB i a l'AJUNTAMENT DE GIRONA aquesta resolució."

Vista la provisió de la regidoria d'Hisenda i Règim Interior del dia 16 de març del 2023, mitjançant la qual es disposa:

"Primer.- INCOAR expedient per a l'adquisició directa de l'immoble situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a, número d'expedient GHPT-00181-23, propietat de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., amb NIF A86602158, per un import de CENT VUIT MIL EUROS (108.000,00 €), en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, expedient GHPT-00181-23 segons informe de la cap del Servei Municipal d'Habitatge del dia 14/03/2023.

Segon.- DISPOSAR que s'incorporin a l'expedient la resta d'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'oportunitat i idoneïtat de l'immoble.

2. 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'oportunitat, idoneïtat de l'adquisició directa de béns patrimonials, i la finalitat concreta a què es pretén destinar la finca.

3. Reserva de crèdit per aprovar la despesa de la compra i l'adequació.

4. Informe de repercussió i memòria de l'adquisició directa en el compliment dels principis d'estabilitat i sostenibilitat financera.

5. Informe recursos ordinaris del pressupost municipal.

6. Informe de l'arquitecte/a municipal sobre la qualificació urbanística i els usos que a la finca esmentada li correspon segons les normes de planejament amb la compatibilitat urbanística dels usos de la finca amb la finalitat que se li vol donar.

7. Informe de valoració de l'immoble.

8. Informe favorable del compliment de les obligacions tributàries del venedor amb la hisenda municipal i la resta d'Administracions Públiques.

Tercer.- NOTIFICAR aquesta provisió al Cap d'Urbanisme, al Cap de Servei de Planejament, i a la Cap del Servei d'Habitatge."

Vista la provisió d'informe jurídic emesa per la regidora delegada de Contractació i Patrimoni conjuntament amb el cap del servei de Patrimoni, el dia 1 de març de 2024.

Vista la sol·licitud de l'Informe de tràfic patrimonial Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, feta el 3 d'abril de 2024 pel tècnic de Patrimoni, mitjançant la qual es transmet la documentació necessària per sol·licitar l'informe preceptiu de l'adquisició directa.

Vist l'informe emès conjuntament pel cap d'àrea de Drets Socials i Cooperació i per la cap del Servei Municipal d'Habitatge, en data de 30 de març de 2023 i 31 de març de 2023 respectivament, sobre la justificació de l'oportunitat i la idoneïtat de l'adquisició directa de l'immoble situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a de Girona, i a la vista de les dades que s'hi exposen amb relació a la situació de risc residencial de la ciutat, es considera oportú adquirir aquest habitatge 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.

Segons certificat d'informació urbanística de la finca objecte d'adquisició emès el dia 19 d'abril de 2023, pel secretari general de la corporació amb el vistiplau del regidor delegat d'Urbanisme i Activitats, en el que s'informa:

"D'acord amb el Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el 28/02/2002, publicat íntegrament al BOP de Girona núm.72 de 14/04/2003 i al DOGC núm.4618 de 21/04/2006, el sòl on es situa la finca té la 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."

Segons l'informe efectuat per l'arquitecta tècnica municipal el dia 07 de febrer de 2024, la valoració tècnica de la finca és de 157.221,00 € (IVA exclòs).

Vista la Memòria de l'Alcaldia i de la Regidoria delegada de l'Oficina Municipal d'Habitatge de l'Ajuntament de Girona signada respectivament el dia 27 de març de 2023 i el dia 28 de març de 2023, en la qual es fan constar les circumstàncies excepcionals d'urgència i necessitats 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.

Vist l'informe efectuat per l'arquitecta tècnica de l'Oficina Municipal d'Habitatge, pel qual es dona compte de la visita d'inspecció de l'habitatge realitzada el 15 de febrer de 2023, confeccionant una fitxa resultant de la visita que implica la previsió d'una inversió per l'adequació de l'habitatge de 16.400,00 € (IVA exclòs).

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

Vist l'informe del servei de Recaptació municipal mitjançant el qual tant la part venedora, com l'habitatge objecte d'adquisició es troben al corrent de les seves obligacions tributàries amb la Hisenda municipal i amb el pagament de l'impost de béns immobles de l'habitatge situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a de Girona.

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 de què 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 succeir amb les noves altes d'actius patrimonials d'aquestes característiques. Així queda reflectit en el Cartipàs Municipal 2023-2027.

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

Atès que l'immoble passarà a 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 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 l'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 a favor de l'Ajuntament de Girona, correspon a la senyora Belén Mayoral del Barrio.

A la vista dels documents incorporats a l'expedient, correspon a la Junta de Govern Local l'adquisició d'aquest bé, d'acord amb la delegació de competències disposada per Decret de l'Alcaldia núm. 2024003829, de 13 de febrer de 2024, i al no superar el seu preu els límits establerts en el Cartipàs 2023-2027 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.

Article 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.

Article 223.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme Llei 5/2006, de 10 de maig, llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

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

Vist l'informe núm. 2024/051 de 2 d'abril de 2024 emès per l'Assessoria Jurídica de l'Ajuntament

de Girona.

Vist l'informe favorable emès per la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya de data de 10 d'abril del 2024.

Per tot això, en exercici de les competències que m'han estat conferides en virtut de la delegació efectuada per l'Alcaldia d'aquest Ajuntament, mitjançant Decret núm. 2024003829, de data 13 de febrer de 2024,

PROPOSO:

PRIMER.- ADQUIRIR directament l'immoble situat al carrer Maçana, 74, Esc 3, 1r 1a del municipi de Girona propietat de l'entitat SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) amb NIF A86602158, en exercici del dret de tanteig i retracte disposat en benefici de l'Ajuntament de Girona per resolució de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de 27 de febrer de 2023 en l'expedient GHPT-00181-23, pel preu de 108.000,00 € amb la següent descripció registral:

"REGISTRE DE LA PROPIETAT DE GIRONA 4
FINCA DE GIRONA SECC. 3ª Nº: 5739
C.R.U.: 17012000551109

DATOS REGISTRALES

Tomo: 3845 Libro: 337 Folio: 206 Inscripción: 16

DESCRIPCION

Urbana. Departamento veintiséis. Vivienda en el piso primero, puerta primera, escalera C, del edificio sito en Santa Eugènia de Ter, Girona, calle Turó, escaleraB y calle Massana, 74, escalera C; de superficie útil noventa metros cuadrados. Consta de entrada, comedor-estar, distribuidor, tres habitaciones, cocina, cuarto de baño, aseo, terraza exterior y otra interior con lavadero. Lindante: Oeste, vivienda misma planta y escalera, puerta segunda, ascensor y vivienda misma, planta puerta primera, escalera B; Norte, vuelo patio; Este, los consortes Maso-Carre y Sur, calle Massana. Cuota de participación: cuatro coma ochenta por ciento. Procedencia: división horizontal de la finca 2443 BIS, tomo 2574, libro 90 de Girona Sección 3ª, folio 181.

Referència Cadastral: 3773213DG8437D0026HM."

SEGON.- Aprovar l'expedient administratiu per a l'adquisició directa de l'esmentat habitatge, i en concret, el plec de clàusules administratives particulars que regiran l'adquisició directa de l'habitatge abans esmentat, així com la resta de documentació preparatòria.

TERCER.- APROVAR I DISPOSAR la despesa de CENT VUIT MIL EUROS (108.000,00 €) a favor de l'entitat SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) amb NIF A86602158, a càrrec de l'aplicació pressupostària 401 15210 62200 - PLA INVERSIÓ HABITATGE (220230014828) del pressupost municipal vigent per atendre el pagament del preu de la compravenda.

Aquest preu serà satisfet per l'Ajuntament de Girona en un sol pagament, en el moment d'atorgar la corresponent escriptura pública de compravenda.

QUART.- NOTIFICAR a l'entitat SOCIEDAD DE GESTION DE ACTIVOS PROCEDENTES DE REESTRUCTURACIÓN BANCARIA S.A. (SAREB) amb NIF A86602158, propietària de l'immoble, el present acord, i REQUERIR-LA perquè comparegui mitjançant els seus corresponents representants legals davant la notaria 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 que no té deutes pendents amb la hisenda municipal fora del termini voluntari de pagament.

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 del sòl i d'habitatge, un cop formalitzada la compravenda en escriptura pública.

SISÈ.- 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.

SETÈ.- ASSIGNAR a l'Oficina Municipal d'Habitatge, com centre gestor ordinari, l'habitatge situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a 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 al compliment de la normativa de l'Agència Catalana de l'Habitatge sobre les condicions obligatòries del contracte, si s'escau 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 notaria designada per l'atorgament de la corresponent escriptura de compravenda.

Caldrà comunicar i consultar prèviament al Servei de Patrimoni abans d'impulsar qualsevol actuació que pugui afectar o modificar la situació jurídica dels immobles.

VUITÈ.- NOTIFICAR a l'Àrea de Transició Ecològica i Transformació Urbana de l'Ajuntament de Girona atesa la seva condició de gestors del Patrimoni Municipal de Sòl i l'Habitatge de l'Ajuntament de Girona, l'adquisició de l'habitatge situat al carrer Maçana, 74, Esc. 3, 1r 1a de Girona als efectes que l'incloguin en la relació a trametre anualment al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

NOVÈ.- 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.

DESÈ.- DISPOSAR que es 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 Belén Mayoral del Barrio i amb l'Alcalde, el Secretari i el Tresorer de l'Ajuntament.

ONZÈ.- FACULTAR àmpliament a l'Alcalde-President, per a totes les actuacions derivades de l'execució del present acord.

El secretari general

José Ignacio Araujo Gómez