

Instrumentos jurídicos a disposición de l'administració local per a la col·laboració públic-comunitària

**El Conveni amb entitats socials sense ànim de
lucre (Conveni ESAL) de l'AJUNTAMENT DE
BARCELONA**

Barcelona, 14 d'octubre de 2021



**Diputació
Barcelona**



1 - Conveni amb Entitats sense afany de lucre (ESAL) (cooperatives i fundacions)

- Atorgat a l'emparament de la legislació en matèria de bens patrimonials:
 - a) Article 137 de la Llei de Patrimoni Ad. Públiques
 - b) Reglament de Patrimoni Ens Locals
 - c) Decret Legislatiu 1/2010 TR Llei d'Urbanisme
 - d) Real Decreto 26/2020 mesures COVID

1 - Conveni amb Entitats sense afany de lucre (ESAL) (cooperatives i fundacions)

- Permet la cessió de sòl o finques per a rehabilitar de forma directa i amb preu reduït per fer habitatge social de lloguer o cessió d'us (cohabitatge).
- El Conveni ESAL signat amb Federació de Cooperatives d'Habitatge de Catalunya, Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social, Xarxa d'Economia Solidària, Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona.

1 - Conveni amb Entitats sense afany de lucre (ESAL) (cooperatives i fundacions)

- Les Cooperatives i Fundacions han de gaudir de criteris de solvència i experiència i han de tenir societats gestores especialitzades en promoció.
- Les propies entitats han d'escollir els candidats a l'adjudicació previ un procés públic, transparent i de concurrència d'entitats (cooperatives i fundacions de tota la UE) interessades i elles mateixes trien els candidats que han de ser després acceptats per una Taula Ajuntament i GHS.
- L'Ajuntament aporta el finançament del 80% de l'obra. Actualment es treballa un Conveni Financer ICO/ICF.

1 - Conveni amb Entitats sense afany de lucre (ESAL) (cooperatives i fundacions)

- Atorga aval d'impagament de 5 quotes a l'entitat financera que presti el 80% per impossibilitat d'hipotecar el sòl
- L'Ajuntament pot atorgar el 7% o 16% del cost constructiu (depenent habitatges) de subvenció retornable que s'han de reintegrar sense interès a partir de l'any 25.
- L'Ajuntament visa les escriptures i contractes amb els socis.
- Existeixen clàusules resolutòries per incompliment per garantir la funció social i el compliment econòmics per les entitats.

2 - Manteniment de la propietat del sòl del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge

- L'article 171 del Decret Legislatiu 1/2010 que aprova el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya preveu la constitució del dret de superfície.
- El Conveni amb les entitats sense ànim de lucre preveu en el pacte A) primer:

2 - Manteniment de la propietat del sòl del patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge

1.- L'objecte del conveni és el d'establir des de l'Ajuntament de Barcelona i conjuntament amb l'Associació de Gestors de Polítiques Socials d'Habitatge de Catalunya (GHS) i les altres entitats socials signants les condicions per a la cessió de solars i finques públiques municipals a favor de les cooperatives i fundacions, ambdues entitats socials sense ànim de lucre, amb la finalitat de construir-hi i rehabilitar-hi habitatges de protecció oficial destinat a lloguer assequible -les fundacions i cooperatives d'arrendament- i a cessió del dret d'ús de l'habitatge (cohabitatge) -les cooperatives de cohabitatge- mitjançant la constitució d'un dret de superfície per cadascun dels solars i finques previstos en aquest Conveni

3 - Finalitat i causa

- Manteniment del patrimoni municipal del sòl.
- Control a llarg termini de la finalitat social del sòl.
- Indirectament actuació com a operador a la ciutat

4 - Característiques del dret de superfície

- Regulat en l'article 564-1 del Codi Civil de Catalunya.
- És un dret real que s'ha de constituir en escriptura pública i causar inscripció en el Registre de la Propietat (article 564-3) a favor Cooperatives i Fundacions.
- El termini és el màxim que preveu el Codi Civil: 99 anys.
- Finalitzats els 99 la construcció reverteix a l'Ajuntament de Barcelona.

4 - Característiques del dret de superfície

- Cànon: durant els 25 primers anys (hipoteca) 0 euros, a partir de l'any 25 1,43 euros m2 més IPC (114 euros mensuals per un habitatge de 80 m2).
- Si s'ha rebut subvenció municipal (7% o 16% cost de construcció) a partir del pagament del préstec hipotecari s'ha de pagar a l'Ajuntament el 50% dels beneficis o excedents de la promoció, que haurà de revertir en un operador social (CLT).

5 - Característiques dels habitatges en cohabitatge, el dret d'ús

- L'habitatge ha d'estar acollit a la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).
- L'HPO limita rendes (màxim 8,95 euros m2 a BCN), màxim 90 m2.
- S'han de cedir en dret d'ús als socis (article 562 del Codi Civil de Catalunya)
- La cessió és pel mateix termini que el dret de superfície (99 anys és a dir 1,50 generacions).

5 - Característiques dels habitatges en cohabitatge, el dret d'ús

- El preu del dret d'ús és la quota estatutària (amortització de préstec i despeses comunitàries) que no pot superar la renda màxima d'HPO.
- El dret d'ús es transmissible d'acord amb la regulació dels estatuts de la cooperativa, però d'acord amb la cessió del Conveni ESAL no podrà superar allò pagat pel soci entre capital i amortització i minorat pels anys transcorreguts de la vigència del dret de superfície.

5 - Característiques dels habitatges en cohabitatge, el dret d'ús

- Es constitueix o bé en escriptura pública (dret real que es pot inscriure en el Registre de la Propietat) o bé en contracte privat amb la cooperativa (analògic). Codi Civil de Catalunya 562-5 a favor del soci cooperatiu.
- Els habitatges han de ser col·laboratius, és a dir ha d'haver espais comuns per als socis (coworking, hort urbà, sala comú de màquines de rentar, gimnàs, cures, mainada, menjador comunitari..... a elecció de cada cooperativa) amb voluntat també si s'escau d'obrir-ho al barri.
- Es tracta de responsabilitzar al soci en tot l'immoble i de que gaudeixi d'espais més amplis més enllà del propi habitatge.

5 - Característiques dels habitatges en cohabitatge, el dret d'ús

- Satisfacció residencial.
- Tots els habitants han de ser socis i són escollits per la Cooperativa.
- El soci en la fase de construcció efectua aportacions necessàries de capital per completar el finançament (de un 3% a un 10% 5.000 a 15.000 euros- del cost de l'habitatge dependent de les ajudes del Govern i subvencions).
- Poden assumir obres de manteniment i conservació.

6 - Característiques dels habitatges en lloguer cooperatiu

- L'habitatge ha d'estar acollit a la qualificació d'Habitatge de Protecció Oficial (HPO).
- L'HPO limita rendes (màxim 8,95 euros m² a BCN), màxim 90 m².
- S'han de cedir en dret d'arrendament que preveu la LAU.
- Termini mínim 7 anys. Voluntarietat de prorroga indefinida.

6 - Característiques dels habitatges en lloguer cooperatiu

- Es constitueix en contracte LAU privat. Es pot constituir en escriptura pública.
- El preu de lloguer màxim HPO.
- No assumeixen obres de conservació i manteniment excepte petites d'ús.
- Poden ser socis o no de la cooperativa.
- Son persones de la llista de sol·licitants del Registre Municipal.

7 - Governança del Conveni

- 9 membres de l'Ajuntament
- 3 representants GHS (nomes Administracions Públiques)
- 2 representants cooperatives
- 2 representants funfacions

8 - OPERADOR SOCIAL (Community Land Trust)

- De facto ja és reconegut internacionalment com un CLT.
- Voluntat de dotar personalitat jurídica amb entrada d'agents de la societat civil.

9 - Sols programats

RECORDATORI DEL CONVENI SIGNAT:

- Primera fase: 15 solars per a construir 419 habitatges

Promoció	Adreça	Districte	Destinació	Dest. Específica	Hab.
Joan de Borbó (Edifici)	Pg. Joan de Borbó, 44-45	01 Ciutat Vella	LLOGUER	Fundacions	18
Reina Amàlia (Edifici)	C. Reina Amàlia, 10	01 Ciutat Vella	LLOGUER	Coops. / Fundacions	10
MPERI Raval VP-119	C. Sant Martí, 12-16	01 Ciutat Vella	LLOGUER	Fundacions	43
Can Batlló UP5a	C. Mossen Amadeu Oller, 17-21	03 Sants-Montjuic	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	40
Rosend Arús (Edifici)	C. Rosend Arús, 36 i 38	03 Sants-Montjuic	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	7
Poble Sec UA8	Pg. de l'Exposició, 38	03 Sants-Montjuic	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	6
Marina Prat Vermell S10 P21 + S8 Eq2	C. Ulldecona 11.X	03 Sants-Montjuic	LLOGUER	Coops. / Fundacions	84
Vores Via Augusta FR18.4	Via Augusta, 389-393	05 Sarrià-St. Gervasi	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge Disc. Int.	17
Vores Via Augusta FR18.5	Via Augusta, 383-387	05 Sarrià-St. Gervasi	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge Senior	17
Vores Via Augusta FR18.6	Via Augusta, 375-381	05 Sarrià-St. Gervasi	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge Senior	15
Vores Via Augusta FR18.1b	Via Augusta, 421-425	05 Sarrià-St. Gervasi	LLOGUER	Fundacions	30
Vallcarca Edifici A	C. de Gustavo Bécquer, 11X	06 Gràcia	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	25
Vallcarca Edifici B	Av. de Vallcarca, 110X	06 Gràcia	LLOGUER	Fundacions	37
22@ Sector Badius FR2	C. Pere IV, 115	10 Sant Martí	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	23
Cobega UMP2 2.2	C. Binèfar, 26	10 Sant Martí	LLOGUER	Coops. / Fundacions	47
Total habitatges					419

Nombre de promocions 15



9 - Sols programats

MODIFICACIONS PROPOSADES:

- **Individualitzar la llista dels sòls i edificis de la segona fase del conveni**

Promoció	Adreça	Destinació	Dest. Específica	Hab.
Casernes PAU2 R4-a	Pg. de Torras i Bages, 126-128	CESSIÓ D'ÚS	Cohabitatge	80
UA1 MPGM Glòries-Merid. FR14	C. Bolívia, 23-27	LLOGUER	Coops. / Fundacions	85
Mont-Ral/Letamendi	Letamendi 99 i 103	LLOGUER	Fundacions	38
Total habitatges				203

Nombre de promocions

3

*subjecta a canvis abans del plenari d'octubre

Gràcies

ARTUR FORNÉS
afornes@icab.cat

Artur Fornés Salillas
Advocat



**Diputació
Barcelona**



**Ajuntament
de Barcelona**