

INFORME-núm. 29-24 Aprovació Programa d'adquisició d'habitatge	Director de Territori i Habitatge
Resolució núm. 45-24 Aprovació Programa d'adquisició d'habitatge	Vicepresident i conseller delegat

**L'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA
DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ)**

PROGRAMA D'ADQUISICIÓ PER A INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE PÚBLIC A CORNELLÀ DE LLOBREGAT PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL O ASSEQUIBLE AMB FONS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE DE L'EMRESA MUNICIPAL PROCORNELLÀ

Característiques (*) bàsiques del PROGRAMA D'ADQUISICIÓ D'HABITATGE EXP. núm. 24-PAH 1

I. ANTECEDENTS

L'Ajuntament de Cornellà de Llobregat té competència per la prestació del servei públic d'habitatge que li ve donat per l'article 25 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de Bases de Règim Local.

PROCORNELLÀ és una societat mercantil local, de capital cent per cent de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat i personalitat jurídica pròpia creada específicament per satisfer necessitats d'interès general i que, paulatinament, s'ha anat esdevenint una empresa especialitzada en la prestació de serveis públics locals.

Per acord del Consell d'administració d'aquesta empresa municipal, en la sessió del 16 de febrer de 2010, es va aprovar constituir el Patrimoni municipal del sòl i habitatge de la mateixa, diferenciat com a patrimoni separat de la resta de béns de la societat. Aquest patrimoni estaria integrat per les dues subseccions següents: **(i)** béns en general i **(ii)** dotació econòmica integrada pels fons transferits per l'Ajuntament, de recursos integrants del Patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge, així com pels fons obtinguts per la societat mitjançant l'alienació i gestió dels béns del Patrimoni municipal del sòl i habitatge.

Per acord plenari adoptat per l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, en la sessió del 30 de novembre de 2022, es va aprovar inicialment la modificació de la forma de gestió del Servei públic municipal d'habitatge, establint com a nova forma de prestació del servei la gestió directa mitjançant la societat municipal PROCORNELLÀ.

L'aprovació definitiva es va condicionar a que es produeixi i sigui efectiva la modificació de l'objecte social de l'empresa municipal i que inclogui a l'apartat A de l'article 2 dels estatuts socials aquest servei.

A data 13 de gener de 2023, mitjançant escriptura d'elevació a públic d'acords atorgada per Manuel A. Benedito Roig amb número de protocol 36, s'ha modificat l'objecte social de l'empresa municipal incloent a l'article 2, apartat A, punt 5 "La gestió directa de servei públic local d'habitatge" i ha quedat inscrita al Registre Mercantil a data 7 de febrer de 2023.

A data 8 de maç de 2023 la modificació de l'objecte social ha esdevingut efectiva, després de la seva publicació al Butlletí Oficial del Registre Mercantil.

II. NECESSITAT I CONVENIÈNCIA DE L'ADQUISICIÓ D'HABITATGES PER A INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE PÚBLIC A CORNELLÀ DE LLOBREGAT PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL O ASSEQUIBLE.

Un dels principals reptes de la política d'habitatge a l'àrea metropolitana de Barcelona, i a Catalunya en general, és incrementar el parc d'habitatge destinat a polítiques socials.

Actualment, el Projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, i es despleguen els articles 12, 73, 74 i 75 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que es troba en tramitació, assenyalava la necessitat de crear en els pròxims 20 anys, 300.000 habitatges destinats a polítiques socials en aquells municipis on la demanda residencial és més forta. Entre aquestes municipis es troba Barcelona i tota la seva àrea metropolitana.

La manca d'habitatge públic i assequible és una realitat, per això l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat busca incrementar el parc d'habitatges per destinar-lo a lloguer social o assequible obrint una altra línia, de les ja existents.

Actualment, PROCORNELLÀ, en el marc del Servei Públic municipal d'habitatge, té com objectiu executar la política d'habitatge de l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, trobant-se facultada per a impulsar l'augment del parc públic d'habitatges mitjançant l'adquisició d'habitatge a la ciutat.

A la *"Memòria justificativa per la modificació de la forma de gestió directa del Servei municipal d'habitatge de Cornellà de Llobregat"* es recull aquesta necessitat.

Entre les activitats que es descriuen, que formen part del Servei municipal públic d'habitatge, està la recollida, al punt 8 de l'apartat 5.A) de la mateixa, les activitats adreçades a l'ampliació del parc públic d'habitatges mitjançant l'adquisició. En concret es va establir que:

"... Tanmateix, es planteja augmentar aquest parc amb l'adquisició d'habitatge a la ciutat a partir de diferents formules, a través de recursos del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge o altres per definir..."

D'acord amb el punt 8.2 del *"Catàleg d'activitats d'habitatge"* del Servei municipal Públic d'habitatge, les activitats adreçades a l'ampliació del parc públic mitjançant l'adquisició es poden realitzar, entre altres, a través de la *Implementació de programes d'adquisició d'habitatges*.

Els programes d'adquisició d'habitatges (PAH) estaran finançats amb fons del Patrimoni Municipal del Sòl i habitatges de PROCORNELLÀ i/o pressupost municipal, tal com es recull a la pròpia fitxa de l'activitat al *"Catàleg d'activitats d'habitatge"*.

Dins d'aquest marc, es proposa aprovar el **PROGRAMA D'ADQUISICIÓ, EXP. NÚM. 24-PAH 1, PER A INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE PÚBLIC A CORNELLÀ DE LLOBREGAT PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL O ASSEQUIBLE AMB FONS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE DE L'EMPRESA MUNICIPAL PROCORNELLÀ.**

III. BASES DEL PROGRAMA D'ADQUISICIÓ, EXP, 24-PAH 1, PER A INCREMENTAR EL PARC D'HABITATGE PÚBLIC A CORNELLÀ DE LLOBREGAT PER DESTINAR A LLOGUER SOCIAL O ASSEQUIBLE AMB FONS DEL PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE DE L'EMPRESA MUNICIPAL PROCORNELLÀ.

PRIMERA.- OBJECTE

L'objecte de les presents bases és, per una banda, fixar els requisits dels habitatges i titulars i, per una altra, regular el funcionament del PROGRAMA D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES (PAH) fixant terminis, forma d'adquisició i forma de pagament.

El PROGRAMA D'ADQUISICIÓ D'HABITATGES (PAH) consisteix en l'adquisició d'habitatges de propietat privada, que compleixin els requisits establerts a aquestes Bases, tant els titulars com els habitatges, a la ciutat de Cornellà de Llobregat, per part de l'empresa municipal PROCORNELLÀ, els quals passarien a formar part del seu PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE de la Societat, a l'efecte de la seva posterior adjudicació a unitats familiars incloses a programes de lloguer assequible o social amb necessitat d'habitatge.

Per això, es realitza una convocatòria pública, a través de la web de PROCORNELLÀ-OLH (www.procornella.cat), per a presentar ofertes de venda per part dels ciutadans de Cornellà de Llobregat que compleixin els requisits establerts a aquestes Bases.

La convocatòria per a l'any 2024 consistirà en l'adquisició d'un màxim de 5 habitatges per part de PROCORNELLÀ.

La dotació econòmica del PROGRAMA per l'adquisició per aquest màxim de 5 habitatges provindrà dels fons que integren el Patrimoni municipal del sòl i de l'habitatge de la societat municipal PROCORNELLÀ amb un límit màxim de 500.000 €, incloent els preus de compravenda i la resta de despeses tributàries o de tramitació associades a les transmissions.

SEGONA.- LLOC I TERMINI DE PRESENTACIÓ D'OFERTES.

Amb objecte de disposar de temps suficient per rebre les ofertes de venda, per part dels venedors, el termini de presentació de les mateixes serà de dos mesos computats des del dia següent a la publicació de la convocatòria pública del programa d'adquisició d'habitatge, seguit amb el núm.24-PAH 1, al web de PROCORNELLÀ (Oficina Local d'Habitatge).

En cas que hagués transcorregut el termini inicial sense que s'haguessin aconseguit les 5 ofertes, es podran presentar sol·licituds fins el 31 de desembre de 2024, les quals seguiran el procés de admissió i selecció establert en la base cinquena.

Les ofertes es presentaran a les oficines de PROCORNELLÀ, al carrer Albert Einstein, número 47-49 mitjançant sol·licitud i acompanyada de la documentació requerida o via telemàtica a la seu electrònica de PROCORNELLÀ (www.procornella.cat).

S'adjunta model de sol·licitud com **ANNEX 1**.

TERCERA.- REQUISITS DELS PARTICIPANTS I HABITATGES DEL PROGRAMA D'ADQUISICIÓ, EXP. NÚM. 24-PAH 1.

Qui desitgi presentar oferta de venda haurà de reunir els següents requisits en el moment de presentar la sol·licitud:

a) Requisits dels participants

- Ser el/s titular/s en propietat de l'habitatge ofert o estar apoderat pel titular o titulars de l'habitatge.
- Ser persona física, amb exclusió de les persones jurídiques.(*)

(*) Prohibició de concurrència d'empreses intermediàries del mercat immobiliari. No es podran presentar empreses prestadores de serveis de promoció de la comercialització.

- Els ingressos mensuals de la unitat de convivència de la/es unitat/s familiar/s titular/s de l'habitatge hauran de ser iguals o inferiors a 5 vegades l'IRSC.

b) Requisits dels habitatges

- Superfície màxima de 75 m² de superfície útil; superfície mínima, la que estableixi la llei en cada moment.
- Lliure d'ocupants i de càrregues, llevat les de naturalesa municipal. Es comprovaran les càrregues i gravàmens així com els possibles deutes tributaris que pugui tenir l'immoble.(*)

(*) Els imports pendents i/o endeutats es descomptaran del preu de venda.

QUARTA.- DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR.

Els propietaris que vulguin presentar oferta de venda del seu immoble hauran de presentar la sol·licitud, que s'adjunta com model a aquestes bases, juntament amb la següent documentació:

- DNI vigent de la/es persona/es signants de l'oferta. En cas que no sigui el propietari de l'habitatge ofert o sigui propietat compartida amb altres titulars, s'haurà d'acompanyar còpia del poder i/o autorització signada pel/s propietari/s o resta de titulars, en cas que la signi únicament un dels propietaris.
- Escriptura de propietat de l'habitatge i últim rebut de l'IBI.
- Documentació que acrediti que els ingressos de la/es unitat/s familiar/s titular/s de l'habitatge en l'exercici immediatament anterior a la presentació de l'oferta no superen el límit de 5 vegades IRSC. Aquest extrem s'haurà de demostrar per part de tots els membres majors d'edat de la unitat de convivència amb declaració d'IRPF (caselles 435+460), certificats d'imputacions, certificats de pensions o altres documents acreditatius.
- En el seu cas, **(i)** documentació acreditativa condicions d'habitabilitat (cèdula d'habitabilitat i certificat de qualificació energètica) i **(ii)** documentació que acrediti la situació d'impagament de l'impost d'increment de valor del béns immobles (plusvàlua) i d'altres de naturalesa municipal que gravin l'habitatge.

CINQUENA.- ADMISSIÓ, SELECCIÓ I CRITERIS DE PUNTUACIÓ.

5.1. Totes les ofertes de venda presentades s'admetran si compleixen els requisits de la base tercera.

5.2 Les ofertes admeses seran seleccionades i valorades econòmicament mitjançant una taxació externa. Les ofertes seleccionades i valorades econòmicament es puntuaran en funció dels següents criteris:

Sobre un total de 100 punts, els criteris de puntuació es reparteixen de la següent manera:

Criteris Avaluables automàticament	Franja mínima i màxima de puntuació
1) Millor valor de taxació (criteri quantitatiu), segons taxació externa realitzada per l'empresa adjudicatària de l'expedient de contractació núm. 23/70 POSS Es considerarà el millor valor de taxació a l'immoble que tingui el preu/m2 més baix. S'aplicarà la següent formula per avaluar les ofertes segons PPT= 60*(TMB/PT) On: PPT: Puntuació preu taxació TMB: Taxació més baixa PT: Preu taxació	De 0 a 60 punts
2) Situació en planta baixa o plena accessibilitat <i>Si no es compleix no es puntuarà</i>	De 0 a 5 punts
3) Ingressos mensuals de la unitat de convivència del/s titular/s de l'habitatge • iguals o inferiors a 2 vegades l'IRSC ponderat en cas de titulars individuals, 2,5 vegades l'IRSC ponderat quan hi ha més d'un membre en la unitat familiar o 3 vegades IRSC ponderat quan hi ha un membre en la unitat familiar amb discapacitat o dependència, segons Llei 24/2015. <i>Si els ingressos mensuals son superiors a aquests barems no es puntuarà</i>	De 0 a 5 punts
4) Documentació acreditativa condicions d'habitabilitat. • Aportació cèdula d'habitabilitat • Aportació certificat de qualificació energètica <i>Si no s'aporta la documentació no es puntuarà</i>	De 0 a 5 punts De 0 a 5 punts
5) Tenir pendent i fora de termini el pagament: • Impost de increment de valor de bens immobles (plusvàlua) amb l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat que s'hagi meritat en transmissions mortis causa (herència), amb anterioritat a la data de publicació de les següents Bases. • Altres tributs o deutes de naturalesa municipal pendents vençuts pendents de liquidació. <i>Si no té pendent ni fora de termini cap pagament de naturalesa municipal no es puntuarà.</i>	De 0 a 5 punts De 0 a 4 punts

6) Condicions d'habitabilitat, d'acord amb l'Acta de qualificació de l'habitatge dels Serveis Tècnics de PROCORNELLÀ • Millores energètiques (sistema de calefacció, aire condicionat, calderes...) • Millores físiques - Reforma cuina - Reforma bany <i>L'estat d'habitabilitat bàsic no es puntuarà</i>	De 0 a 5 punts De 0 a 3 punts De 0 a 3 punts
TOTAL PUNTUACIÓ SUMA C1+ C2+C3+C4+C5+C6	100 PUNTS

5.3 El procés d'admissió, selecció i valoració d'ofertes es realitzarà per la MESA DE VALORACIÓ que estarà formada pels següents membres, per ells mateixos o per delegació:

- **Presidència:** Vicepresident i Conseller delegat de PROCORNELLÀ
- **Vicepresidència:** Gerent d'administració i finances de PROCORNELLÀ
- **Vocal d'àrea:** Director/a de Territori i Habitatge de PROCORNELLÀ
- **Vocal tècnic:** Tècnic/a de Serveis Tècnics de PROCORNELLÀ
- **Vocal econòmic:** Director/a d'administració i finances de PROCORNELLÀ
- **Vocal àrea comercial:** Director/a de vendes de l'Àrea Urbana de PROCORNELLÀ
- **Secretari/a:** Lletrat/da de Serveis Jurídics de PROCORNELLÀ adscrit a l'OFICINA LOCAL D'HABITATGE.

5.4 La MESA valorarà les diferents ofertes i un cop adoptat el seu posicionament emetrà l'Acta/Resolució que s'escaigui i dins el termini d'un mes computat des de la finalització del termini inicial de presentació d'ofertes o des de la data de presentació de l'oferta, en cas que es presenti fora del termini inicial.

5.5 Un cop emesa l'Acta/Resolució amb la decisió adoptada, es comunicarà l'acceptació de l'oferta de venda o no al/s titular/s de l'immoble, i en aquest últim cas els motius de la denegació.

5.6 El procés de d'admissió i selecció d'ofertes de venda no està sotmès a la regulació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. Les decisions que es realitzin durant aquest procés no seran susceptible de cap reclamació.

SISENA.- FORMALITAZCIÓ DE LA COMPRAVENDA

Efectuada la comunicació d'acceptació de l'oferta de venda, es formalitzarà l'escriptura de compravenda en un termini de dos mesos, computats des de la data de recepció de l'esmentada comunicació.

El/s titular/s de l'habitatge hauran de presentar en l'acte de signatura originals del document acreditatiu de la seva personalitat i titularitat de l'immoble.

La venda per títol de compravenda de l'habitatge serà en qualitat de cos cert i a preu alçat i es realitzarà lliure de carregues i gravàmens.

La cancel·lació de les carregues i/o gravàmens sobre l'immoble, tant les existents en el moment de l'oferta com les hagin sortit posteriorment, però amb anterioritat a la formalització de l'escriptura de compravenda,

seran a càrrec del/s titular/s de l'habitatge, amb retenció per part de PROCORNELLÀ de la/es quantitat/s endeutada/es a l'efecte de la seva cancel·lació, en el moment de l'escriptura pública de compravenda.

En cas que no es formalitzés l'escriptura dins el termini establert per causes imputables al titular de l'habitatge ofert en venda, PROCORNELLÀ podrà desistir de la compra de l'immoble, prèvia audiència al titular/s de l'habitatge.

La transmissió de la propietat i la posada en poder i disposició de PROCORNELLÀ, s'efectuarà en el moment d'atorgament de l'escriptura pública de venda.

PROCORNELLÀ assumirà el cost de les despeses associades a la transmissió que li corresponguin per llei.

SETENA.- PREU DE LA COMPRAVENDA I FORMA DE PAGAMENT

Les ofertes valorades econòmicament, mitjançant la taxació externa indicada en el punt 5.2 d'aquestes Bases, servirà per establir el preu de compra (preu/m2).

Un cop realitzada la taxació externa es farà una visita als habitatges, pels Serveis Tècnics de PROCORNELLÀ a l'efecte de dictaminar l'estat d'habitabilitat dels mateixos, mitjançant l'ACTA DE QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE.

S'adjunta model d'ACTA DE QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE com **ANNEX 2**.

El preu de compra (preu/m2) serà el resultant de la següent formula:

$\text{PREU COMPRA (PC)} = \text{PREU TAXACIÓ (PT)} - \text{PREU A DESCOMPTAR DEL PREU DE TAXACIÓ (PD)}^*$
--

*Segons l'ACTA DE QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE emesa.

Si l'ACTA DE QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE no ha detectat deficiències als habitatges, el preu de compra coincidirà amb el valor de taxació.

Si l'ACTA DE QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE ha detectat deficiències que han de ser corregides per a què l'habitatge compleixi amb les condicions de habitabilitat, el valor de aquestes mesures correctores serà descomptat del valor de TAXACIÓ.

En tot cas, el preu de compra estarà limitat al 80% del mòdul establert pel règim especial d'habitatges de protecció oficial vigent en el moment de presentar la sol·licitud. Les taxacions que estableixin un preu de compra superior a aquest límit del 80% del mòdul establert pel règim especial d'habitatges de protecció oficial vigent es descartaran.

En el moment d'atorgament de l'escriptura de compravenda s'abonarà el preu total de compra per part de PROCORNELLÀ, descomptat l'import pendent de l'Impost de increment de valor de bens immobles (plusvàlua) amb l'Ajuntament de Cornellà de Llobregat, així com qualsevol altre import endeutat a l'efecte de la cancel·lació de les càrregues i gravàmens existents sobre l'habitatge.

VUITENA.- PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE.

Els habitatges adquirits formaran part del PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE de l'empresa municipal PROCORNELLÀ els quals es destinaran a incrementar el parc d'habitatge públic per destinar-los a lloguer social o assequible.

NOVENA.- PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL .

En compliment de la normativa vigent sobre protecció de dades de caràcter personal, els PARTICIPANTS estan informats i presten la seva conformitat al fet que les dades que s'obtinguin de la seva sol·licitud de participació en el procediment d'adquisició, i del contracte, passin a formar part d'un fitxer responsabilitat de l'EMPRESA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ SOCIAL, URBANA I ECONÒMICA

DE CORNELLÀ, SA (PROCORNELLÀ), amb CIF A-58283342 amb domicili al carrer Albert Einstein 47-49, 08940 de Cornellà de Llobregat, amb finalitats comercials (rebre informació sobre participants); estadístiques; i contractuals de PROCORNELLÀ, relacionades amb el seu objecte social, en matèria de procediments d'alienació de béns immobles.

Els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició podran ser exercitats per l'interessat, mitjançant escrit signat, dirigit a PROCORNELLÀ, al carrer Albert Einstein 47-49, 08940 de Cornellà de Llobregat, posant com a referència: "PROCORNELLÀ-URBANA/participacions procediment d'adquisició / protecció de dades", adjuntant còpia del seu DNI, i poder de representació, en el seu cas, i realitzant la petició corresponent".

DESENA.- PREVENCIÓ DE BLANQUEIG DE CAPITALS I DE FINANÇAMENT DEL TERRORISME.

El PARTICIPANT, que resulti acceptada la seva oferta de venda, haurà de comprometre's a donar compliment a la Llei 10/2010, de 28 d'abril, de prevenció del blanqueig de capitals i finançament de terrorisme i al Reial Decret 304/2014, de 5 de maig, pel que s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei esmentada.

Amb aquesta finalitat haurà d'omplir els formularis, realitzar les declaracions responsables i les Actes de manifestacions així com aportar la documentació que a l'efecte li sigui requerida, per a la seva acreditació tant davant de PROCORNELLÀ, com del Notari autoritzant de l'escriptura pública de compravenda, alhora que es compromet que els imports a abonar per PROCORNELLÀ en concepte de preu de la compravenda s'ingressaran en un compte bancari obert en una ENTITAT FINANCERA de l'estat espanyol.

ONZENA.- COMPLIMENT NORMATIVA

Els PARTICIPANTS declaren conèixer i s'obliguen a complir els Principis d'Actuació Bàsics dels Proveïdors de PROCORNELLÀ, que s'adjunten a les presents Bases com **ANNEX 3**.

DOTZENA.- NATURALESA JURIDICA

Aquest procediment es troba exclòs de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Les qüestions litigioses que, en el seu cas, es suscitin en relació al efectes, compliment i/o incompliment de les obligacions derivades d'aquestes Bases tindran que resoldre's davant la jurisdicció civil.

TRETZENA. - VIGÈNCIA

Aquestes bases tenen vigència per tot l'any 2024.

Sgt. Daniel Broto Pérez Informe núm. 29-2024 Director Territori i Habitatge	Sgt. Sr. Antonio Martínez Flor Resolució núm. 45-2024 Vicepresident
---	---

Cornellà de Llobregat, a la data de les respectives signatures electròniques