

ANUNCI DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Exp. 904236/25

La Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió ordinària celebrada el 10 de febrer de 2026, ha adoptat, entre d'altres, l'acord següent:

“**CONSTITUIR** un dret real de superfície, amb caràcter oneros, a favor de la societat HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA, SA, per un termini de setanta-cinc anys i amb un cànon de 100 euros anuals, IVA exclòs, per cadascun dels habitatges, respecte de la finca titularitat metropolitana, ubicada a l'Avinguda Clara Campoamor, 8, parcel·la 31 finca 44.650, volum 1516, llibre 872, foli 1 del Registre de Viladecans i referència cadastral 8251405DF1785A0001IJ per destinar-les a la construcció de 82 d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, destinats a lloguer assequible.

L'incompliment d'aquest destí facultarà l'AMB per a la resolució del dret i la reversió de la finca.

El valor del dret de superfície, d'acord amb l'informe de taxació del dret, és de 1.771.930,05 euros (un milió set-cents setanta-un mil nou-cents trenta euros amb cinc cèntims d'euro.)

APROVAR el document regulador de les condicions de l'atorgament i constitució del dret de superfície sobre la finca abans descrita.

SOTMETRE A INFORMACIÓ PÚBLICA el present acord mitjançant la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, així com al tauler d'anuncis d'aquesta entitat, durant el termini de vint dies a comptar des de l'endemà a la publicació i si no s'hi formulen reclamacions o al·legacions, tenir per aprovat definitivament el present acord.

Durant el període d'informació pública l'expedient es podrà consultar a la Secretaria de l'Àrea Metropolitana, al carrer 62, número 16, edifici A, 2a planta, de Barcelona, en horari d'oficina de 9.00 a 14.00 hores, o bé a través de mitjans electrònics, en ambdós casos prèvia sol·licitud a través del correu secretaria@amb.cat.

SOL·LICITAR Informe preceptiu a la Direcció General d'Administració Local de la Generalitat de Catalunya, en virtut de l'article 209.2.d) del Text refós de la Llei Municipal i de Règim Local.

FORMALITZAR els dret de superfície en escriptura pública i **INSCRIURE'L** en el Registre de la Propietat;

FACULTAR indistintament al Gerent i al Vicepresident executiu per a la realització de totes les actuacions encaminades a concretar, clarificar i executar el present acord.

NOTIFICAR aquest acord a la societat Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. (HMB), informant-lo que, que posa fi a la via administrativa, i informar-lo que hi pot interposar un recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa Administrativa del Tribunal d'Instància de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar del primer dia hàbil següent al de la seva notificació. Alternativament i potestativament, hi pot interposar un recurs de reposició davant del mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar del primer

dia hàbil següent al de la seva notificació. No obstant això, hi pot interposar qualsevol altre recurs o reclamació que consideri oportuns en defensa dels seus interessos.

DONAR TRASLLAT a l'Oficina Tècnica de Gerència.

El document electrònic que s'aprova en aquesta resolució és el següent:

Títol del document	Codi segur de verificació (CSV)	Empremta electrònica HASH
CONDICIONS DRETS DE SUPERFICIE - LLEVANT 31	I6IQS-WIXE7-NKB2L	8EB20C71061DE318815D3F4EE66 E723C628C27E9

Podeu accedir al document electrònic aprovat utilitzant el servei de verificació de documents oficials de l'AMB, disponible a la seu electrònica (<https://verificador.amb.cat/>).

APROVAT

CONDICIONS DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE A FAVOR DE LA SOCIETAT HABITATGE METRÒPOLIS BARCELONA S.A. RESPECTE DE LA FINCA 31 DEL SECTOR LLEVANT DE VILADECANS

APROVAT

CLÀUSULES:

PRIMERA.- CONSTITUCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

Constitueix l'objecte del contracte la constitució d'un dret real de superfície respecte de la següent finca de propietat de l'Àrea metropolitana de Barcelona (en endavant AMB o ens metropolità).

1. Finca. Sector Llevant 31 a Viladecans, Urbana parcel·la a l'àmbit del sector Llevant; es troba dins l'illa F1 i resta assenyalada amb el núm.31 en el plànol de finques resultats del Projecte de reparcel·lació del Sector Llevant, de figura rectangular, i superfície de sòl, mil cent setanta-cinc metres setanta-quatre decímetres i noranta-set centímetres quadrats.

Pertany a l'Àrea Metropolitana de Barcelona el ple domini de l'esmentada finca en virtut de l'acta de cessió gratuïta de data 31 d'octubre de 2022.

Inscrita en el Registre de la Propietat de Viladecans, finca 44650, volum 1516, llibre 872, foli 1. IDUFIR: 08111000540273.

La finca està lliure d'arrendataris i ocupants amb les càrregues pròpies de la finca les següents:

- Condició resolutòria a favor de Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L en el cas de: Alineació de la parcel·la a terceres persones per actes intervius si no s'han complert les obligacions d'edificació fixades.
- Condició resolutòria a favor de Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L en el cas de la no realització de l'edificació en els terminis següents: a) Sol·licitud de llicència d'obres en màxim 12 mesos a comptar des de que la finca disposi de la condició de solar, b) Termini d'inici de les obres de l'edificació residencial en màxim 6 mesos a comptar des de l'atorgament de la llicència d'obres, c) Termini d'acabament de les obres de l'edificació residencial en màxim 24 mesos a comptar des de l'atorgament de la llicència d'obres.
- Dret de reversió a favor de l'Institut Metropolità de Promoció de Sòl i Gestió Patrimonial IMPSOL en els següents termes: L'Àrea Metropolitana de Barcelona s'obliga a que les finques objecte de la cessió es destinin a la promoció d'habitatges protegits en règim de lloguer, afectació que constitueix el fonament i justificació de la cessió, per la qual cosa solament es conservarà la plena eficàcia de la transmissió del domini de la finca si compleix el destí pactat. Per tant, el canvi o modificació de la seva qualificació urbanística o del seu destí

AREA METROPOLITANA DE BARCELONA - ANUNCI
Codi per a validació: EG617-Y85A5-WJELZ
Verificació: <https://verificador.documento/home>
Aquesta és una còpia impresa del document electrònic referenciat. 3/10.



o utilització efectiva provocarà, un cop l'IMPSOL com a cedent, ho posi de manifest, la extinció de la cessió, amb la reversió automàtica al patrimoni de l'IMPSOL sense cap contraprestació.

Referència cadastral: 8251405DF1785A0001IJ.

La finca està qualificada urbanísticament com a Zona residencial plurifamiliar clau R-HP.

SEGONA.- ADJUDICACIÓ

El dret s'adjudicarà directament a favor de la societat Habitatge Metròpolis Barcelona S.A. per a la construcció i gestió de promocions d'habitatges amb protecció oficial destinades a lloguer assequible.

TERCERA.- NATURALES DEL CONTRACTE

El contracte de dret de superfície és de naturalesa privada, segons disposa l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/723/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

QUARTA.- TERMINI

El termini del dret de superfície serà de setanta-cinc anys comptats des de la seva formalització.

La possessió de la finca es lliurarà a la superficiària en el moment de la signatura del corresponent contracte de dret de superfície.

CINQUENA.- CONTRAPRESTACIÓ

Atesa la finalitat dels drets de superfície, s'estableix un preu anual corresponent a 100€, IVA exclòs, per cadascun dels habitatges de la promoció. El primer pagament del cànon anual es produirà un cop finalitzades les obres i obtinguda la qualificació definitiva dels habitatges de protecció oficial i s'abonarà de forma proporcional entre aquesta data i el 31 de desembre de l'any en curs.

En els anys posteriors i fins a la finalització de la vigència del dret de superfície, el preu s'abonarà per anys naturals anticipats, durant el mes de gener de cada any, mitjançant la modalitat de domiciliació bancària.

Aquest preu, si així procedeix, s'actualitzarà cada any modificant-lo en base a l'aplicació de l'última taxa de variació anual de l'Índex de Garantia de Competitivitat, publicada amb anterioritat a la seva actualització, i que s'elabora segons el previst en l'annex de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, que publiqui d'Institut Nacional d'Estadística o organisme que el substitueixi, servint com a base el preu actualitzat vigent durant l'any anterior.

APROVAT



SISENA.- OBLIGACIONS DE LA SUPERFICIÀRIA

6.1.- La superficiària s'obliga a:

- a) Redactar al seu càrrec el projecte d'obres i instal·lacions per a la construcció de les promocions d'habitatges amb protecció oficial.
- b) Sol·licitar la llicència municipal d'obres adaptant i modificant el projecte en tot allò que calgui fins a obtenir-la i a executar les obres i treballs necessaris per a la referida construcció durant el termini que dit títol assenyali, a les determinacions de la qual s'ajustaran els treballs a realitzar.
- c) Les edificacions s'hauran d'ajustar a la normativa aplicable en la zona i a les determinacions del planejament urbanístic.
- d) La construcció de les promocions d'habitatges i instal·lacions es realitzarà seguint els criteris de sostenibilitat i eficiència energètica que contempli la normativa municipal.
- e) Procedir per ella mateix o a través de tercers, a la construcció, instal·lació i posada en funcionament de les promocions d'habitatges en el termini màxim de cinc anys a comptar des de la formalització del dret. En cas contrari es produirà l'extinció del dret de superfície en els termes que consten en aquestes condicions.
- f) La superficiària també dotarà les edificacions de les instal·lacions, maquinària, equipament i béns en general necessaris per al seu bon funcionament.
- g) Abonar totes les despeses que comportin les esmentades obres i posada en funcionament de les promocions d'habitatges, amb completa indemnitat de l'ens metropolità, incloses les relatives al trasllat, modificació o reposició de qualsevol instal·lació de serveis i subministraments.
- h) La subscripció de les pòlisses de danys i de responsabilitat civil davant de tercers que siguin necessàries per garantir l'absoluta indemnitat de l'Àrea metropolitana de Barcelona respecte de possibles danys que es poguessin derivar de la construcció i gestió de les edificacions i instal·lacions.

En aquest sentit, el contracte tindrà efectes solament entre l'Àrea metropolitana de Barcelona i la superficiària i no podrà ésser invocat per aquesta a fi d'eludir o disminuir les responsabilitats derivades de les obres destinades a la construcció de les promocions d'habitatges i la seva gestió posterior.

- i) Assumir les despeses de conservació, manteniment, neteja, seguretat i funcionament dels edificis, instal·lacions i serveis que existeixen a la finca o puguin existir en el futur, incloses les de contractació amb les companyies subministradores, les altes de comptadors, els consums dels diversos subministraments, les despeses originades per l'activitat i, en general, totes les derivades de la utilització de l'espai i de la seva destinació a les finalitats objecte del dret de superfície.

En tot cas, si l'Àrea metropolitana tingués coneixement de la manca de pagament pels conceptes indicats anteriorment podrà efectuar-ne l'abonament sens perjudici de la posterior repercussió a la superficiària i de l'inici del procediment contradictori en els termes previstos a la clàusula 11.1 g d'aquestes condicions.

- j) Satisfer el cànon corresponent.
- k) Assumir tota la responsabilitat civil, fiscal, laboral i administrativa que es derivi de la seva activitat.

Dins d'aquesta responsabilitat s'inclouen les formalitzacions en escriptura pública així com els corresponents tràmits per a la inscripció al Registre de la Propietat que siguin necessaris així com l'obtenció de totes aquelles qualificacions definitives o documents necessaris exigits per la normativa pels habitatges de protecció oficials destinats a lloguer assequible.

L'Administració no assumirà cap responsabilitat per falta de pagament de l'empresa superficiària als proveïdors o d'altres.

- l) Satisfer els tributs de qualsevol naturalesa que legalment corresponguin per l'ocupació i utilització dels immobles.

6.2.- Atesa la destinació de les promocions destinades a lloguer assequible, podrà repercutir als arrendataris les despeses que legalment corresponguin.

SETENA.- ALTRES OBLIGACIONS DE LA PART SUPERFICIÀRIA

7.1.- La part superficiària haurà d'acomplir en tot moment les normes legals i reglamentàries de qualsevol naturalesa que siguin aplicables a l'edificació, posada en funcionament, conservació i seguretat, i obtenir les autoritzacions preceptives dels organismes públics competents, atès que la present adjudicació solament tindrà efectes patrimonials concretats en l'ocupació de l'espai, sense cap altra conseqüència o significació.

7.2.- Igualment, haurà d'acomplir les obligacions de caràcter legal o reglamentari de naturalesa laboral respecte dels seus treballadors, incloses les de previsió i seguretat social. El personal dependrà exclusivament de la superficiària i no tindrà lligam administratiu, laboral o de cap altra classe amb l'Àrea metropolitana de Barcelona.

7.3.- També haurà d'acomplir les instruccions i indicacions dels Serveis Municipals, del municipi on s'ubiqui l'edifici, i dels Serveis dependents d'altres organismes públics competents.

VUITENA.- DRETS DE LA SUPERFICIÀRIA

Seran drets de la superficiària:



- a) Ocupar i utilitzar la finca objecte del dret de superfície, la possessió pacífica de la qual li haurà de garantir l'Àrea metropolitana de Barcelona contra qualsevol pertorbació que, de fet o de dret, se li pugui causar.
- b) Establir, si escau, el règim de la propietat horitzontal o vertical, en cas de nova construcció d'un edifici.
- c) Qualsevol altre dret que es derivi d'aquestes condicions de la normativa legal o reglamentària aplicable.

NOVENA.- TRANSMISSIBILITAT DEL DRET

9.1.- El dret de superfície i la propietat superficiària seran transmissibles a favor d'organismes, entitats o empreses que estiguin participades, de forma directa o indirecta, majoritàriament per l'Àrea Metropolitana de Barcelona o l'Ajuntament de Barcelona, caldrà l'acord previ i exprés de l'ens metropolità.

9.2. - Igualment, amb el consentiment previ i exprés de l'Àrea metropolitana de Barcelona, que haurà de resoldre en el termini màxim de tres mesos mitjançant acord de l'òrgan competent, el dret de superfície i la propietat superficiària, podran ésser hipotecats o, en general, gravats amb drets reals de garantia, amb la finalitat exclusiva de finançar les obres i instal·lacions dels immobles. La garantia hipotecària tindrà, en tot cas, rang preferent a l'extinció prevista en la clàusula onzena.

L'extinció del dret de superfície pel venciment del termini produeix l'extinció automàtica de la hipoteca constituïda sobre aquest dret.

9.3.- En qualsevol cas, la transmissió del dret de superfície comportarà la subrogació del nou titular en la totalitat de les obligacions que resulten de les presents condicions, el compliment de les quals per part de la superficiària podrà ésser fiscalitzat en tot moment per l'ens metropolità.

DESENA.- FACULTATS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

L'Àrea metropolitana de Barcelona ostenta les facultats següents:

- a) Deixar sense efecte el contracte abans del termini acordat per causes d'interès públic sobrevingudes, prèvia notificació a la superficiària, amb una anticipació mínima de tres mesos.
- b) Declarar resolt el contracte en els casos previstos legalment així com en els casos que es recullen en les presents condicions.
- c) Els altres drets resultants de les presents condicions, de la normativa legal i reglamentària aplicable i els que deriven en el marc de la transformació d'HMB, SA en societat d'economia mixta.

ONZENA.- CAUSES D'EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE



11.1.- Seran causes d'extinció del dret de superfície les següents:

- a) El transcurs del termini de setanta cinc anys que preveu la condició quarta.
- b) L'incompliment del termini de construcció i posada en funcionament de la promoció que preveu la condició sisena.
- c) El desistiment o renúncia de la superficiària amb un preavís de tres mesos, sempre que concorrin circumstàncies extraordinàries i sobrevingudes i previ inici d'un procediment contradictori. La relació contractual continuarà durant el temps necessari perquè l'AMB pugui adoptar les mesures necessàries per prevenir la situació que l'extinció del contracte li comporta.
- d) La modificació de la finalitat específica que motiva la constitució del dret prevista en la condició segona sense el previ consentiment metropolità, així com la seva transmissió a tercers o el seu gravamen, sense el consentiment previ i exprés de l'ens metropolità si és el cas, d'acord amb la condició novena.
- e) El no ús de l'espai i de les instal·lacions conforme a la destinació prevista en aquestes condicions, durant un període continuat de més d'un any, llevat de força major.
- f) El mutu acord entre les parts. S'estarà al que acordin les parts que podrà incloure a favor de la superficiària el dret de ser indemnitzada respecte del valor patrimonial actual de la inversió, i a favor de l'AMB pel dret de ser indemnitzada respecte dels costos, despeses, sobrecost entre d'altres, de la interrupció i represa del contracte i de totes aquelles obligacions inherents al seu objecte.
- g) L'incompliment d'alguna de les obligacions que assumeix la superficiària d'acord amb aquestes condicions, no anomenades anteriorment.
- h) La resolució acordada per l'Àrea metropolitana de Barcelona per una causa d'interès públic sobrevinguda, prèvia l'oportuna notificació al superficiari amb una anticipació mínima de tres mesos.
- i) Les altres causes d'extinció que resultin d'aquestes condicions i de la normativa legal o reglamentària aplicable.

11.2.- En el supòsit de la lletra g) de l'apartat anterior s'haurà de donar un termini adient per esmenar les deficiències, transcorregut el qual i d'acord amb les esmenes efectuades es dictarà la corresponent resolució de persistència o no de l'incompliment.

11.3.- En els supòsits de les lletres b), c), d), e), g) i h) de l'apartat anterior es tramitarà un procediment administratiu de caràcter contradictori amb la part superficiària que tindrà per objecte determinar l'existència de la causa d'extinció, la seva imputabilitat, i si s'escau, les possibles indemnitzacions.

S'acorda que per l'avaluació de les mateixes en el procediment administratiu de caràcter contradictori es tindrà en compte entre d'altres l'import del valor patrimonial de la inversió realitzada pendent d'amortitzar, el possible sobre cost de la interrupció i represa del contracte, així com d'altres danys i perjudicis que puguin afectar (inclòs el lucre cessant, en el seu cas) i que en cap cas podrà produir un enriquiment injust per cap de les dues parts del present contracte.

11.4.- Així mateix, el dret de superfície podrà extingir-se si, d'acord amb el Reglament de Valoració de Projectes d'Habitatge Metròpolis Barcelona, S.A. (HMB), el projecte corresponent a la finca no obtingués l'aprovació del Second GO per causes objectives degudament justificades, o si, un cop aprovat, s'apreciés un incompliment greu o una impossibilitat sobrevinguda que n'impedís l'execució.

En conseqüència, i en el marc del seguiment ordinari dels projectes promoguts per HMB, la societat conservarà la facultat de proposar la modificació o, si escau, la resolució del dret de superfície, únicament en els supòsits anteriors i prèvia valoració motivada conforme als fites definides en el citat Reglament.

La possible resolució requerirà l'acord exprés de l'òrgan competent d'HMB, amb participació dels seus socis, i s'entendrà exercida dins el marc d'actuació i control del procés de valoració i execució de projectes de la societat, sense que tingui el caràcter de condició resolutòria automàtica ni de causa unilateral d'extinció.

DOTZENA.- EFECTES DE L'EXTINCIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE

12.1.- Quan s'extingeixi el dret de superfície pels transkurs del temps pactat, l'ens metropolità farà seva la plena propietat de totes les edificacions i instal·lacions, sense que hagi de satisfer a l'efecte a la superficiària indemnització o compensació de qualsevol classe.

12.2.- L'extinció del dret de superfície pel venciment del seu termini, donarà lloc, de forma automàtica, la de tota classe de drets reals o personals, constituïts pel superficiari, encara que haguessin estat autoritzats per l'ens metropolità.

S'exceptua de l'anterior els contractes d'arrendaments d'habitatges, places d'aparcament, trasters i locals comercials que seguiran en vigor fins la seva data de finalització.

12.3.- Si l'extinció del dret es produeix com a conseqüència dels supòsits previstos a les lletres b) i e) de la clàusula onzena, la superficiària s'obliga a aplicar al seu càrrec les mesures que la resolució del procediment contradictori determini per garantir la plena seguretat de les construccions i evitar-ne la ruïna així com evitar danys a tercers.

Aquestes mesures no podran perllongar-se més enllà dels 6 mesos a comptar de la notificació de la resolució del procediment contradictori.

L'anterior ho és sens perjudici de les obligacions i responsabilitats que corresponguin a la superficiària, d'acord amb aquestes condicions i la legislació aplicable, i de la reversió a l'ens metropolità prevista per a tots els casos d'extinció contractual.

12.4.- Una vegada finalitzat el dret de superfície, l'Àrea metropolitana de Barcelona podrà cedir a la superficiària l'ús de l'edifici i les seves instal·lacions, sota la modalitat i els terminis, condicions i circumstàncies que ambdues parts acordin.



TRETZENA.- DESPESES I TRIBUTS

Les despeses i tributs que s'originin per la formalització del dret de superfície i la seva inscripció en el Registre de la Propietat, aniran a càrrec d' Habitatge Metròpolis Barcelona SA.

CATORZENA.- NORMATIVA APLICABLE EN DEFECTE DE LES PRESENTS CONDICIONS

El dret de superfície es registrarà, en primer terme, per les presents condicions i en tot allò que no hi estigui previst o hi hagi dubtes interpretatius per:

1. La Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya relatiu a drets reals, la resta de normes del Dret civil reguladores del dret de superfície, i en particular la legislació hipotecària.
2. El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del Text Refós de la Llei d'Urbanisme.
3. La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.
4. Llei 3/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i el seu Reglament aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.
5. El Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, i el Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret de la Generalitat 336/1988, de 17 d'octubre.
6. Els principis de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, amb caràcter supletori, d'acord amb el seu article 4.
7. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Subsidiàriament seran aplicables, si s'escau, les altres normes del Dret privat.

QUINZENA.- JURISDICCIO COMPETENT

L'ordre jurisdiccional civil de la ciutat de Barcelona serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts.