

**PROTOCOL D'ACTUACIONS ENTRE L'EXCM. AJUNTAMENT DE MOLINS REI I LA
COOPERATIVA D'HABITATGES LLAR UNIÓ CATALÒNIA, SCC PER A LA PROMOCIÓ
D'HABITATGES PROTEGITS AL MUNICIPI DE MOLINS DE REI**

A Molins de Rei, el dia 9 de setembre de 2025

REUNITS

D'una part, l'Ill·lm. Sr. Xavier Paz Penche, Alcalde de l'Excm. AJUNTAMENT DE MOLINS DE REI, assistit per el secretari accidental de la Corporació, segons Decret número 1480 de 7 de juliol de 2025, en virtut de l'article 3.2.i) del Reial Decret 128/2018 de 16 de març, pel que es regula el Règim Jurídic dels funcionaris de l'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, als efectes de donar fe pública que qui signa és el senyor Alcalde de Molins de Rei.

D'una altra part, en Pedro Parra Calderón, núm. DNI. i Manel Fraixedas Cors núm. DNI President i Tresorer del Consell Rector de la cooperativa d'habitatges LLAR UNIÓ CATALONIA SCCL, en nom i representació d'aquesta entitat, la qual té el CIF F63010896 i domicili a efectes de notificacions al carrer Sant Oleguer, 16, local Baixos de Barcelona. El representats es troben facultats en virtut dels acords de l'Assemblea General i del Consell Rector de data 26 d'octubre de 2022, aixecats a públic mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Barcelona, el senyor Ariel Sultán Benguigui el dia 4 de novembre de 2022, amb el número 6140 de protocol, inscrita al Registre de Cooperatives de Barcelona al full número 12719.

Tots intervenen per raó dels seus càrrecs respectius i en ús de les facultats que tenen conferides i, a títol de preàmbul,

MANIFESTEN

I.- Que l'article 47 de L'Estatut d'Autonomia de Catalunya estableix que els poders públics han de facilitar l'accés a l'habitatge mitjançant la promoció d'habitatge protegit.

La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, defineix el "dret a l'habitatge" com el dret de tota persona a accedir a un habitatge digne que sigui adequat, en les diverses etapes de la vida de cadascú, a la situació familiar, econòmica i social i a la capacitat funcional.

El conjunt d'activitats vinculades al proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials es va configurar, a l'article 4 de dita llei, com un servei d'interès general per a assegurar un habitatge digne i adequat per a tots els ciutadans.

L'article 8 de la referida Llei indica que els ens locals, sota el principi d'autonomia per a la gestió de llurs interessos, exerceixen les competències d'habitatge, d'acord amb el que estableixen la legislació de règim local, la legislació urbanística i l'esmentada Llei, sense perjudici de la capacitat de subscriure convenis i concertar actuacions, entre altres, amb els agents d'iniciativa social i privada que actuen sobre el mercat d'habitatge protegit i lliure.

L'Ajuntament de Molins de Rei ha acreditat, al llarg dels anys, un manifest interès i una significativa vocació per procurar habitatges dignes i adequats a la seva ciutadania i per cercar fórmules per generar noves oportunitats en el territori que permetin configurar una bona oferta d'habitatge públic i privat que doni resposta a les necessitats dels residents al municipi, en especial els i les joves amb un projecte d'emancipació propi.

A 24 de juliol de 2025, existien 215 persones o unitats de convivència demandants d'habitatge amb protecció oficial en règim de propietat inscrites en el Registre d'Habitatge amb Protecció Oficial a Molins de Rei. Per donar resposta a les necessitats residencials de dites persones, l'Ajuntament de Molins de Rei, considera necessari i urgent, posar a disposició d'aquestes una àmplia oferta d'habitatges.

II.- El Parlament Europeu entre d'altres, en la seva resolució, adoptada el 6 de juliol de 2022, sobre el pla d'acció de la Unió per a l'economia social, reconeix el paper de les

organitzacions d'economia social com a operadors en sector claus com l'habitatge i senyala la importància que els estats membres promoguin el model cooperatiu.

En aquesta línia, l'article 2 de la llei 18/2007, de 28 de desembre del dret a l'habitatge, senyala la necessitat de potenciar la participació de les cooperatives d'habitatges i de les entitats de caràcter social i assistencial en les polítiques d'habitatge, entre d'altres en les actuacions de promoció, del parc d'habitatges.

LLAR UNIÓ CATALONIA, S.C.C.L., és una cooperativa d'habitatges d'iniciativa social, sense afany de lucre, que te reconeguda la condició de Promotor Social d'Habitatge per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, atès que l'objecte social de la qual i la seva activitat principal i ininterrompuda, des de fa més de vint anys, és la de promoció d'habitatge protegit.

A l'article 2 dels seus estatuts, els quals consten en escriptura atorgada en Barcelona, el dia 3 de novembre de 2017, davant el Notari En Ariel Sultán Benguigui amb número 6748 de protocol, es defineix el seu objecte social, entre el qual destaca: "La promoció i construcció d'habitatges, residències i edificacions destinades a col·lectius de persones amb dificultats especials d'integració social tals com a persones majors, joves, persones amb discapacitat i altres col·lectius, i amb la finalitat de satisfer necessitats socials no ateses o ateses insuficientment pel mercat. La promoció d'habitatges protegits destinats a la venda, lloguer, amb o sense opció de compra. La promoció, gestió, explotació i adjudicació d'habitatges protegits."

III.- Que l'Ajuntament de Molins de Rei és propietari de les següents finques:

FINCA 6.3

Parcel·la resultant 6 de 1250 m2 de superfície, situada a l'illa 3 del Pla Parcial del Sector les Guardioles de Molins de Rei aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en data 27 de gener de 2011 (publicat al DOGC el 23/2/2011) i modificat, posteriorment, en relació a les places d'aparcament, mitjançant acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit Metropolità de Barcelona de data 23 d'abril de 2021 (publicat al DOGC el 15/5/2021).

INSCRITA: En el Registre de la propietat de Molins de Rei número 2, en el Volum 2779, llibre 396, Foli 123, Finca Registral 17701.



REFERÈNCIA CADASTRAL:

TÍTOL: la finca pertany a l'Ajuntament de Molins de Rei a títol d'adquisició originària en reparcel·lació, pels drets corresponents a les finques patrimonials aportades. Sense perjudici de l'anterior, l'Ajuntament de Molins de Rei va incorporar voluntàriament dita finca al seu Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge, de conformitat amb el que preveu l'article 223.1.c del Decreto 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de La Llei d'Urbanisme.

CÀRREGUES: es troba lliure de tot tipus de càrregues i gravàmens incloses les despeses d'urbanització.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca té la condició de solar urbanitzat i està qualificada com a zona d'ordenació volumètrica amb un sostre de 3.625 m2 destinat a habitatge de protecció oficial.

VALORACIÓ EN SITUACIÓ DE SÒL URBANITZAT: d'acord amb l'article 48 del Pla del Dret a l'Habitatge, aprovat per Decret 75/2014, de 27 de maig i la disposició transitòria segona del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, la finca ha estat valorada en la quantitat d'UN MILIÓ, CINQ-CENTS QUARANTA-DOS MIL QUATRE-CENTS UN EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (1.542.401,25 €), segons informe de valoració que s'acompanya com a annex 1.

FINCA UE-B

Parcel·la resultant UE-B -Unitat edificatòria B- de 1600 m2 de superfície, situada a l'àmbit de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en els sectors del Moli i el Terraplè, aprovat definitivament, mitjançant acord del Conseller de Territori i Sostenibilitat, el dia 15 d'octubre de 2018 (publicat al DOGC el 27/11/2018).

INSCRITA: En el Registre de la propietat de Molins de Rei número 2, en el Volum 2337, llibre 181, Foli 25, Finca Registral 10874.

REFERÈNCIA CADASTRAL:

TÍTOL: la finca pertany a l'Ajuntament de Molins de Rei a títol d'adquisició originària en la reparcel·lació, en virtut del deure de cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament mig.

De conformitat amb el que preveu l'article 46.3 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, que estigui destinat a l'ús d'habitatge de protecció pública ha de romandre en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge de l'Administració adjudicatària mentre el planejament urbanístic mantingui aquesta destinació, sense perjudici de poder constituir un dret real de superfície sobre aquests terrenys.

CÀRREGUES: es troba lliure de tot tipus de càrregues i gravàmens incloses les despeses d'urbanització.

QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA I EDIFICABILITAT: La finca té la condició de solar urbanitzat i està qualificada com a zona 18 d'ordenació volumètrica amb un sostre màxim total de 7.292 m², dels quals un màxim de 5.692 m²s s'han de destinar a habitatge de protecció oficial i un màxim de 1.600 m² a sostre terciari.

VALORACIÓ, EN SITUACIÓ DE SÒL URBANITZAT, DE LA CONSTITUCIÓ D'UN DRET REAL DE SUPERFÍCIE SOBRE LA FINCA: Atès que la constitució d'un dret real de superfície sobre la finca té com a finalitat la promoció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial de règim general amb destí a la venda de la propietat superficiària dels habitatges resultants de l'obra nova i divisió horitzontal que es practiqui sobre l'esmentat edifici, el valor del dret de superfície, en situació de finca urbanitzada, resta fixat en QUATRE-CENTS CINQUANTA UN MIL SET-CENTS SETENTA-CUATRE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS (451.774,04 euros) segons informe de valoració que s'acompanya com a annex 2.

IV.- Les dues finques descrites, tal com s'ha exposat, es troben incorporades en el Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge de l'Ajuntament de Molins de Rei.

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, senyala que el Patrimoni del Sòl i de l'Habitatge dels ens públics, s'ha de destinar, entre d'altres finalitats, a fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.

L'article 166 de dita Llei afegeix que Les administracions públiques que gestionen el corresponent Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge poden alienar els bens que l'integren, mitjançant adjudicació directa, en els supòsits regulats per la secció on es troba el citat article i en els previstos per la legislació aplicable en matèria d'habitatge.

L'article 167 de la citada Llei determina que les administracions públiques poder cedir gratuïtament els bens que integren el patrimoni municipal del Sòl i de l'Habitatge a favor d'entitats privades sense ànim de lucre.

Respecte a la constitució d'un dret de superfície, l'article 171 del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que els ens locals poden constituir un dret de superfície en terrenys que siguin propietaris per destinar-los a construir habitatges i que en cas que els terrenys integrin el Patrimoni Públic de Sòl i d'Habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície ha d'ajustar-se al que s'estableix pels articles 165 a 170.

Per la seva banda, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, com a legislació sectorial específica aplicable en matèria d'habitatge, senyala al seu article 17.7 que els promotors socials a què fa referència l'article 51.2.a i b de la mateixa Llei poden ésser receptors d'alienacions directes de béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb la finalitat de construir habitatges destinats a polítiques socials.

L'esmentat article 51.2.a estableix expressament que tenen la condició de promotors socials d'habitatges les cooperatives d'habitatges.

En conseqüència, tant l'alienació de la finca 6.3, com la constitució d'un dret real de superfície sobre la finca UE-B, a favor de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, per al seu destí a la construcció d'edificis d'habitatges amb protecció oficial, son susceptibles d'execució pel procediment d'alienació directa previst a la Llei d'Urbanisme i a la Llei del Dret a l'Habitatge.

V.- Que, l'Ajuntament de Molins de Rei té interès en disposar, en l'edifici a construir sobre la finca UE-B, d'un local comercial i un aparcament soterrani a fi de comunicar-lo en un futur amb l'aparcament a construir sota el sistema destinat a zona verda pública continu a l'expressada finca.

VI.- Les parts, declaren la seva voluntat de desenvolupar un marc de col·laboració que permeti assolir l'objectiu d'interès municipal de promoure habitatges amb protecció oficial de règim general amb destí a la venda del ple domini o de la propietat superficiària, segons correspongui, de qualitat i a preu assequibles, adreçats a satisfer, amb caràcter preferent, les necessitats de residència habitual i permanent de la ciutadania de Molins de Rei i de disposar un local comercial en planta baixa i un aparcament, en planta soterrani -1 en l'edifici a construir en la finca UE-B i, per tal d'assolir els objectius expressats, les par

ACORDEN

PRIMER. OBJECTE. L'Excm. Ajuntament de MOLINS DE REI, per tal de poder arribar als objectius assenyalats, té la voluntat de transmetre, mitjançant alienació directa i a títol de permuta, a LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL la finca 6.3 -parcel·la 6 DE LA ILLA 3- i de constituir, igualment mitjançant alienació directa, un dret real de superfície sobre la finca UE-B descrites a l'expositiu tercer (III.), amb el paràmetres urbanístics indicats, amb destí a la construcció d'edificis d'habitatges amb protecció oficial de règim general de venda del ple domini en la finca 6.3 i de transmissió de la propietat superficiària en la finca UE-B per un termini de setanta-cinc (75) anys.

Com a contrapartida, dita cooperativa té la voluntat de lliurar a l'Ajuntament la propietat superficiària d'un local comercial a construir en la planta baixa de l'edifici que realitzarà en la finca UE-B, amb un mínim de 1.200 m² de superfície construïda i la propietat superficiària d'un aparcament ubicat a la planta soterrani primer del citat edifici, amb un mínim de 1.469,10 m² de superfície construïda.

SEGON.- PREU I FORMA DE PAGAMENT. Les finques presents i futures han estat valorades pels serveis municipals, amb la finalitat de poder prendre els acords pertinents, de la següent forma:

- A) Les contraprestacions a lliurar per l'Ajuntament de Molins de Rei a LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL en:



- El ple domini de la finca 6.3 que ha estat valorada en la quantitat d'UN MILIÓ, CINC-CENTS QUARANTA-DOS MIL QUATRE-CENTS UN MIL EUROS AMB VINT-I-CINC CÈNTIMS (1.542.401,25 €) a raó de 425,49 € per metre quadrat de sostre residencial edificable.
- La constitució d'un dret real de superfície sobre la finca UE-B resta valorat en QUATRE-CENTS CINQUANTA UN MIL SET-CENTS SETANTA-QUATRE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS (451.774,04 euros), a raó de 79,37 € el metre quadrat.

Això és un total import d'UN MILIÓ NOU-CENTS NORANTA-QUATRE MIL CENT SETANTA-CINC EUROS AMB VINT-I-NOUCÈNTIMS (1.994.175,29 €)

I les contraprestacions a lliurar per LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL a l'Ajuntament:

- La propietat superficiària del local comercial sense activitat a construir per LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL en la planta baixa de l'edifici sobre la finca UE-B amb una superfície aproximada de 1.200 m² de sostre que, s'ha valorat, atenent que el seu lliurament es realitzarà en obra basta, en nou-cents cinquanta mil euros (950.000 €), al preu unitari de 791,67 € per metre quadrat de sostre.
- La propietat superficiària de l'aparcament a edificar en la planta soterrani -1 de l'esmentat edifici amb una superfície aproximada mínim de 1.469,10 m² de sostre, ha estat objecte de valoració, atenent que es lliurarà acabat amb llicència d'activitat, en un milió cent un mil vuit-cents vint-i-cinc euros (1.101.825,00 €), a raó de 750,00 € per metre quadrat de sostre.

Segons informe de valoració que s'acompanya com a annex 3

Això és la quantitat de DOS MILIONS CINQUANTA-UN MIL VUIT-CENTS VINT-I-CINC EUROS (2.051.825,00 €)

- I la diferència a favor de LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL, és a dir, CINQUANTA-SET MIL SIS-CENTS CUARANTA-NOU EUROS AMB SETANTA-UN CÈNTIMS (57.649,71 €), serà satisfeta per l'Ajuntament de Molins de Rei a LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL en el moment de lliurament de la possessió del local i l'aparcament.

Als imports indicats li seran repercutits l'IVA vigent en el moment que resulti legalment exigible.

L'escriptura pública de transmissió de la finca 6.3 i de constitució del dret real de superfície sobre la finca UE-B seran atorgades per les parts, una vegada adoptats els acords pertinents i evacuat el preceptiu informe de la Direcció General d'Administració Local.

La transmissió de la finca 6.3 i la constitució del dret real de superfície sobre la finca UE-B es realitzarà lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i despeses i contingències de qualsevol tipus, incloses les despeses d'urbanització i conservació del sector en sentit ampli, que seran íntegrament a càrrec de l'Ajuntament.

En el seu cas l'Ajuntament assumirà els costos derivats de les eventuais intervencions arqueològiques o per motius de sols contaminats i gestió de residus que siguin exigibles respecte a les finques, així com qualsevol altra despesa per tal que les finques estiguin lliures de tot tipus de càrregues, contingències i ocupants.

La cooperativa atorgarà l'escriptura d'obra nova i divisió horitzontal de l'edifici, en la qual es configurarà el local i l'aparcament, la propietat superficiària dels quals s'ha de lliurar a l'Ajuntament, com a dues entitats registrals independents.

En el termini màxim de tres mesos, des de la inscripció en el Registre de la Propietat de l'acta acreditativa de la finalització de les obres de l'edifici sobre la finca UE-B, les parts atorgaran l'escriptura pública en virtut de la qual LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL transmeti la propietat superficiària d'aquestes dues entitats a l'Ajuntament de Molins de Rei, juntament amb la part corresponents dels elements comuns de l'edifici (representat en el coeficient general atribuït a les mateixes) i l'Ajuntament, en el mateix acte, satisfarà a la cooperativa la quantitat restant del preu estipulat.

El dret de superfície sobre la finca UE-B es concedirà per un termini de setanta-cinc (75) anys, a comptar des de l'atorgament de la corresponent escriptura pública que instrumenti la constitució del dret de superfície. No obstant aquest termini serà automàticament prorrogat durant el termini comprès entre l'atorgament de la mencionada escriptura i la declaració de la finalització de les obres de l'edifici, sense que dita pròrroga pugui superar un màxim de cinc (5) anys.

L'Ajuntament de Molins de Rei autoritzarà a la cooperativa a constituir una hipoteca sobre el dret de superfície per un import màxim equivalent al preu màxim global de la totalitat dels habitatges amb protecció oficial, juntament amb els seus annexos vinculats que resulti de la



corresponent qualificació provisional atorgada per l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya.

En les escriptures de constitució del dret real de superfície haurà de constar les condicions i requisits que regulin les transmissions als successius titulars, en cada moment, de la propietat superficial de les entitats resultants de l'obra nova i divisió horitzontal practicada sobre l'edifici que podran, prèvia autorització expressa de l'Ajuntament sol·licitar la constitució d'un préstec hipotecari sobre la propietat superficial o subrogar-se en el préstec hipotecari constituït sobre la propietat superficial per la cooperativa per finançar la construcció de l'edifici, així com la regulació que, l'impagament dels superficials de més de cinc venciments del préstec hipotecari que correspongui en cada cas, serà causa d'extinció del dret de superfície. En aquest supòsit el titular del sòl haurà de subrogar-se en les obligacions derivades de l'esmentat préstec hipotecari o bé procedir-ne a la seva cancel·lació.

A la finalització del termini del dret de superfície es produirà la reversió de l'edifici construït sobre la finca UE-B a favor de l'Ajuntament de Molins de Rei. En conseqüència els propietaris que ostentin en aquell moment la propietat superficial de les diferents entitats resultants de l'obra nova i divisió horitzontal practicada, hauran de deixar lliures les corresponents entitats a disposició de l'Ajuntament sense dret a cap indemnització.

Els propietaris que en cada moment ostentin la propietat superficial de les diferents entitats hauran de conservar dites entitats i l'edifici durant tot el termini de duració del dret de superfície en perfectes condicions i satisfer els impostos que resultin d'aplicació.

TERCER.- COMPROMISOS DE LES PARTS. Les parts es comprometen a coadjuvar en la consecució del objectius descrits i en particular:

L'Ajuntament té la voluntat de:

- a) Adoptar les acords pertinents i evacuar tots els tràmits adients amb la major celeritat possible per tal d'agilitzar la posada en disposició dels habitatges amb protecció oficial i que l'escriptura pública de constitució del dret real de superfície o de transmissió del ple domini, segons correspongui, es pugui materialitzar en el termini màxim d'un any des de la signatura del present conveni.

- b) Procurar que les finques 6.3 i UE-B siguin susceptibles d'obtenir llicència d'edificació de forma immediata, que en el seu cas, es puguin simultaniejar les obres d'edificació amb les de construcció i que a la finalització de l'edifici en els terminis previstos, conforme a les llicències atorgades, aquests siguin susceptibles d'obtenir llicència de primera ocupació.
- c) Per tal de garantir la viabilitat del projecte constructiu, l'Ajuntament de Molins de Rei, posposarà la totalitat de condicions resolutòries que es pactin, en garantia del compliment de les voluntats descrites en aquest document i de pagament del preu ajornat, en l'escriptura pública de transmissió de la finca 6.3 i de constitució del dret de superfície sobre la finca UE-B al préstec o crèdit hipotecari que dita cooperativa concertarà per finançar la construcció dels edificis, de tal forma que dites hipoteques tinguin rang de primeres.
- d) L'Ajuntament declararà les obres d'edificació de les promocions d'habitatges de protecció oficial sobre les finques 6.3 i UE-B d'especial interès i utilitat municipal, per concórrer circumstàncies socials.
- e) Atorgar l'escriptura pública de lliurament de la propietat superficiària del local comercial i l'aparcament que, de conformitat amb el que s'ha estipulat, adquireixi de l'edifici sobre la finca UE-B, en el termini màxim de 3 mesos des de la inscripció de l'acta acreditativa de la finalització de les obres de l'edifici en el Registre de la Propietat, a excepció que concorrin circumstàncies alienes a la cooperativa que impedeixin a la mateixa lliurar els habitatges en el expressat termini.
- f) Satisfer totes les despeses i impostos derivats de l'atorgament i inscripció al seu favor, del local i l'aparcament que adquireixi.

Per la seva banda la cooperativa, té la voluntat de:

- a) Demanar la llicència d'obres majors per a les finques 6.3 i UE-B en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de l'atorgament de l'escriptura de transmissió del ple domini o constitució del dret de superfície.
- b) Destinar les finques 6.3 a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial del règim general amb destí a la venda i la finca UE-B a la construcció d'un edifici d'habitatges amb protecció oficial de règim general, d'un local comercial en planta baixa i d'un aparcament en el soterrani de l'edifici amb destí a la transmissió de la propietat superficiària. Sempre que sigui tècnica i urbanísticament possible, cada habitatge disposarà d'una plaça d'aparcament i un traster com a annexos vinculats, subjectes al mateix règim de protecció oficial.

- c) Iniciar les obres de construcció dels citats edificis en el termini màxim de 6 mesos des de l'obtenció de llicència d'obres majors i a finalitzar les seves obres en el termini màxim de 36 mesos a comptar des del seu inici, sempre i quan no concorrin circumstàncies alienes a dita cooperativa que impedeixin la seva execució en el termini previst.
- d) Lliurar a l'Ajuntament la propietat superficiària del local comercial en la planta baixa de l'edifici i l'aparcament a la planta soterrani -1 de l'edifici a construït sobre la finca UE-B, totalment acabats en les condicions definides en el present document, en el termini de 3 mesos des de la inscripció de l'acta acreditativa de la finalització de les obres de l'edifici, sempre i quan no concorrin circumstàncies alienes a dita cooperativa que impedeixin aquest lliurament en les condicions previstes.
- e) Satisfer totes les despeses derivades de l'atorgament i inscripció de la finca 6.3 al seu favor i de la constitució del dret de superfície sobre la finca UE-B.

QUART.- DESTÍ DE LES FINQUES 6.3 I UE-B. Els habitatges que es construeixin sobre ambdues finques seran qualificats definitivament com a habitatge de protecció oficial de règim general amb destí a la venda del ple domini en la finca 6.3 i de la propietat superficiària en la finca UE-B, juntament amb els seus annexos vinculats, segons projecte definit per la cooperativa.

De conformitat amb el que preveu l'article 102 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre del Dret a l'habitatge, LLAR UNIÓ CATALÓNIA, SCCL en la seva condició de cooperativa, adjudicarà els habitatges de protecció oficial que promogui en dites finques, entre els seus socis.

Per tal de garantir els principis de transparència i objectivitat, dita cooperativa realitzarà un sorteig públic, davant Notari, als efectes de seleccionar els futurs adjudicataris i l'ordre de prelación en l'assignació d'habitatge entre els mateixos.

Sense perjudici de l'anterior, tots els habitatges es destinaran per la cooperativa, preferentment, a les persones o unitats de convivència residents al municipi de MOLINS DE REI que acreditin el compliment cumulatiu, en la data de celebració del sorteig, dels següents requisits:

- a) Estar empadronats al municipi de Molins de Rei amb una antiguitat mínima ininterrompuda d'un (1) any o, subsidiàriament, acreditar que han estat

empadronats al municipi almenys cinc anys durant els darrers deu anys anteriors a la data del citat sorteig.

- b) Complir, en el moment de celebració del sorteig, el límit màxim d'ingressos establerts per la normativa vigent d'aplicació.

/ Les persones o unitats de convivència interessades en l'adjudicació d'un dels habitatges, prèvia acreditació dels requisits expressats, es podran inscriure als efectes de participar en el sorteig que la cooperativa celebrarà davant Notari, de forma independent per a cada promoció, per determinar els preadjudicataris dels habitatges i l'ordre per escollir habitatge entre ells. Dels citats sortejos resultarà un número de preadjudicataris igual al d'habitatges a adjudicar i la resta obtindran un número de reserva.

Paral·lelament es realitzarà un segon sorteig per a cada promoció amb totes les persones interessades en adquirir un dels habitatges que no reuneixin el requisit de residència indicat, les quals únicament podran accedir als habitatges quan s'hagi exhaurit la llista resultant del primer sorteig de residents.

Un cop exhaurides les llistes de preadjudicataris i reserves resultants del primer i segon sorteig de cada promoció, la cooperativa restarà facultada per adjudicar lliurement els habitatges a qualsevol persona interessada en la seva adquisició que compleixi els requisits d'accés a un habitatge de protecció oficial de la seva tipologia previstos a la Legislació vigent.

Per tal d'obtenir el visat del contracte d'adjudicació de l'habitatge per l'Agència Catalana de l'Habitatge, tots els adjudicataris dels habitatges hauran d'acreditar que reuneixen els requisits indicats per accedir a un habitatge de protecció oficial de la tipologia corresponent i que constin inscrits al Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial en la modalitat corresponent.

CINQUÈ.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES. El document públic on consti la transmissió de la finca 6.3 i la constitució del dret de superfície sobre la finca UE-B establirà la destinació final de les mateixes, el termini per fer-la efectiva i contindrà els restants requisits i formalitats que estableix l'article 170 de la Llei d'Urbanisme.

Totes les condicions resolutòries que s'imposin en l'escriptura de transmissió de les finques restaran automàticament posposades al préstec hipotecari que LLAR UNIÓ CATALÓNIA,

SCCL concerti per al finançament de l'adquisició de sòl, del dret de superfície o la construcció dels edificis, de tal forma que dita/s hipoteques tinguin rang de primeres.

SISÈ.- DRET DE TEMPTEIG I RETRACTE A FAVOR DE L'AJUNTAMENT. Es preveu que s'establirà els drets de tempteig i retracte a favor de l'Ajuntament de Molins de Rei en les segones i successives transmissions dels habitatges i de la propietat superficial construïts, respectivament, sobre les finques 6.3 i UE-B durant el termini de vinculació de l'habitatge al règim de protecció oficial, segons la normativa sobre habitatges de protecció pública d'aplicació, el qual serà exercit en el marc del que disposi la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, particularment en relació al termini normativament previst pel dret de tempteig de configuració real, de manera que els titulars dels habitatges socials hauran de comunicar les condicions de transmissió en la forma legalment prevista i aquesta circumstància es farà constar, mitjançant anotació, en el Registre de la Propietat.

El règim de transmissions dels habitatges i de la propietat superficial es regularà per tot allò disposat a la normativa aplicable als habitatges amb protecció pública que sigui d'aplicació.

La reserva dels drets que es contemplen en els apartats anteriors es recolliran expressament en contractes i documents públics.

SETÈ. PUBLICITAT. LLAR UNIÓ CATALONIA, SCCL es compromet a donar a conèixer en tota les campanyes publicitàries i documentació informativa de la promoció el suport institucional de l'Ajuntament de Molins de Rei per tal de procurar habitatges a preus assequibles destinats a la seva ciutadania.

VUITÈ.- DURADA. El present Protocol tindrà vigència des de la data de la seva aprovació per part de l'òrgan competent de l'Ajuntament fins a la data d'assoliment dels seus objectius.

NOVÈ.- DIVERGÈNCIES I INTERPRETACIÓ. Les parts acorden sotmetre les divergències que poguessin sorgir en la interpretació i compliment d'aquest conveni a la Jurisdicció i Tribunals de la ciutat de Barcelona.

I, perquè així consti, signen aquest conveni en quadruplicat exemplar, en el lloc i data al principi indicats.

Per l'Ajuntament de MOLINS DE REI

L'Alcalde

El secretari accidental (delegació DA
1480 de 7/7/25)

Diligència: Es fa constar que la
intervenció del Secretari només és a
l'efecte de donar fe pública que qui
signa és el Sr. Alcalde de Molins de
Rei.

Sr. Xavier Paz Penche

Sr. J

Per LLAR UNIÓ CATALONIA, SCC

Sr. Pedro Parra Calderón

Sr. Manuel Fraixedas Cors

