



L'Ajuntament promou el dret de superfície com la nova fórmula per accedir a un habitatge protegit

- Els adjudicataris hauran de subrogar una hipoteca, pagar l'IVA i unes quotes mensuals similars a un lloguer protegit
- L'administració es compromet a recomprar el dret si l'usuari el retorna durant els primers 15 anys
- L'accés, com a tot habitatge protegit, serà mitjançant el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial de Barcelona

Barcelona, 13 de novembre de 2009

El dret de superfície ofereix molts avantatges econòmics i socials



El dret de superfície és una figura prevista a la normativa urbanística, a la Llei pel dret a l'Habitatge i al Codi Civil de Catalunya que permet mantenir - respecte d'un habitatge i de forma temporal- la propietat separada d'una banda del sòl i d'altra de l'edificació.



L'Ajuntament de Barcelona ha apostat per aquesta figura com una nova fórmula per accedir a l'habitatge protegit i, en aquest sentit, el Patronat Municipal de l'Habitatge té previst construir més de 800 habitatges d'aquest tipus a diferents districtes de la ciutat de Barcelona. També hi ha altres operadors, com ara Regesa, que construiran habitatges en dret de superfície.

Per què l'Ajuntament de Barcelona proposa aquesta figura?

- Per l'obligació de l'administració respecte a l'allotjament
- Per la dificultat de gestió i de cost per obtenir sòl a la ciutat de Barcelona
- Per la importància de mantenir la titularitat pública del sòl per garantir el seu destí social
- Pels costos financers i la gestió del lloguer
- Perquè dona més garanties als usuaris / adjudicataris
- Per l'actual situació del mercat financer
- Per la necessitat de definir un producte adaptat als joves
- Per la consolidació d'un mercat per sota del lliure

2

Com funciona el dret de superfície?

Amb aquesta nova fórmula, **l'Ajuntament de Barcelona transmet a l'adjudicatari de l'habitatge el dret de superfície i, per tant, la propietat d'aquest, i l'Administració reté la propietat del sòl.** La transmissió és per a un període de 75 anys i, transcorreguts aquests, l'habitatge retorna al propietari del sòl.

El nou Pla pel dret a l'habitatge de Catalunya que està en tramitació incorpora una **subvenció important als compradors d'un habitatge en dret de superfície.** Gràcies a aquesta subvenció, els usuaris podran accedir a aquests habitatges sense pagar cap entrada en el moment de subrogar la hipoteca. Així, doncs, **en el moment de la compra només caldrà satisfer l'IVA corresponent.**



El valor del dret de superfície va baixant a mesura que transcorre el temps i és zero quan es compleixen els 75 anys, moment en què la propietat de l'habitatge retorna a l'Administració. **En l'escriptura pública es regula i es defineix quin és el valor de l'habitatge en cada moment i fins als 75 anys.**

L'Ajuntament garanteix que **si el titular de l'habitatge el retorna dins dels primers 15 anys no hi ha pèrdua de valor** i l'usuari pot recuperar part del que ha pagat per l'habitatge (llevat dels interessos) actualitzat amb l'IPC. Aquesta és una mesura pensada especialment per als joves, que poden accedir a aquests habitatges i recuperar gran part d'allò que han invertit, si milloren la seva condició econòmica, per accedir a una altra opció d'habitatge lliure. La finalitat perseguida és incentivar la rotació d'aquests habitatges.

Els habitatges en dret de superfície es poden transmetre pel titular en herència. De la mateixa manera, el titular pot vendre l'habitatge, però aquesta transmissió està subjecta a l'autorització del titular del sòl.

En cas d'impagament de la hipoteca pel superficiari, l'Administració recompra l'habitatge i evita així que es produeixi una execució hipotecària.

Avantatges del dret de superfície per a l'administració

- Permet mantenir la titularitat pública del sòl
- Suposa promoure una figura intermèdia entre el lloguer i la compra sense augmentar l'endeutament municipal
- El manteniment dels habitatges correspon als usuaris i no a l'administració
- Es prioritza el valor d'ús de l'habitatge per sobre del seu valor d'inversió
- Permet controlar millor que la venda les transmissions ulteriors de l'habitatge

| 3

Avantatges del dret de superfície per als adjudicataris

- El dret de superfície dóna a l'usuari estabilitat, seguretat i garanties, ja que es pot romandre en l'habitatge durant el període de durada del dret.
- Permet accedir a un habitatge mitjançant uns pagaments molt assequibles durant només 30 anys i amb quotes mensuals similars a un lloguer protegit.
- Els pagaments es fan durant només 30 anys, però, en canvi, es pot gaudir de l'habitatge mentre duri el dret.
- Dóna la possibilitat d'estalviar, ja que si es retorna l'habitatge a l'administració durant els primers 15 anys, l'usuari pot recuperar part del preu pagat per l'habitatge.
- Pot transmetre aquest dret en herència i, fins i tot, vendre'l.



Quant s'ha de pagar per un habitatge en dret de superfície?

- Cal subrogar una hipoteca
- No es paga entrada en el moment de la compra
- Sí cal pagar l'IVA
- Es paguen quotes mensuals similars a un lloguer protegit i que es calculen en funció de la superfície de l'habitatge i dels ingressos, i que es revisen segons el tipus d'interès del Pla de l'Habitatge.

Quotes aproximades dels habitatges en Dret de superfície, segons adjudicatari (1)

	Adjudicatari amb ingressos fins a 2,5 IPREM	Adjudicatari amb ingressos entre 2,5 i 3,5 IPREM	Adjudicatari amb ingressos entre 3,5 i 4,5 IPREM
Habitatge 60 m2 amb aparcament vinculat (25 m2)	422,23	441,64	461,04
Habitatge 70 m2 amb aparcament vinculat (25 m2)	478,53	500,52	522,51
Habitatge 80 m2 amb aparcament vinculat (25 m2)	534,83	559,40	583,98

- (1) Aquestes quotes poden variar passats els 10 primers anys, donat que el subsidi finalitza als deu anys

Emplaçaments de les promocions en dret de superfície previstes

Emplaçament	Districte	Nombre habitatges*
PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE		
En construcció		
Pg. Exposició, 16	Sants - Montjuïc	20
Carrer Carretes, 48-58	Ciutat Vella	20
Fluvià, 88	Sant Martí	72
Roc Boronat, 98-112	Sant Martí	95
Av. del Estatut de Catalunya, 1	Horta - Guinardó	100
Propers habitatges		
Av. del Estatut de Catalunya, 43	Horta - Guinardó	140
Josep Pla/ Pere IV	Sant Martí	54
Rodalies-Renfe	Ciutat Vella	75
Pl. Isabel Vila, 1-2	Sant Martí	68
ALTRES PROMOTORS		
REGESA		
En construcció		
Pg. Torras i Bages, 137	Sant Andreu	118
Pg. Torras i Bages, 141	Sant Andreu	103
TOTAL		865

*El nombre d'habitatges és aproximat

*A més, hi ha uns 370 habitatges en estudi o pendents de gestió urbanística

Com es pot accedir a un habitatge en dret de superfície?

Per sol·licitar un habitatge en dret de superfície, cal inscriure's en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit de Barcelona, indicant l'opció corresponent, a través dels canals següents:

- Per Internet, a la pàgina web del Registre (www.registrehabitatgebcn.cat)
- Trucant al telèfon d'informació 010
- A qualsevol oficina de l'Habitatge de la ciutat de Barcelona, prèvia sol·licitud de 'ciutat' trucant al 010 o a través de la web.

Qüestions d'Habitatge sobre el dret de superfície

El Patronat Municipal de l'Habitatge ha dedicat el núm.17 de la seva publicació periòdica Qüestions d'Habitatge a analitzar el dret de superfície com el nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona. Els autors de la publicació han estat Jaume Fornt (Patronat Municipal de l'Habitatge), Rafael Arnaiz Ramos (Col·legi de Registradors) i Chantal Moll de Alba Lacuve (Universitat de Barcelona). La publicació inclou també exemples de les condicions econòmiques del dret de superfície i un model d'escriptura de constitució i transmissió del dret de superfície.