

Ajuntament  
del Vendrell

## INFORME JUSTIFICATIU DEL CONTRACTE

D'acord amb el previst en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (LCSP) i de conformitat amb el previst per l'article 31 de les Bases d'Execució del Pressupost de l'Ajuntament del Vendrell per la tramitació de **contractes menors**, com a responsable de l'àrea que origina la despesa emeto el següent **informe que s'annexa al document comptable RC** de reserva de crèdit indicat.

**Contracte menor per al servei següent:** "L'objecte del contracte és el servei d'elaboració d'un informe jurídic que defineixi les actuacions que a data d'avui cal a portar a terme per arribar a recepcionar la urbanització Mas Borràs".

<b>Tipus de contracte:</b>	Serveis
<b>RC número:</b>	920220004248
<b>Pressupost:</b>	2022
<b>Aplicació pressupostària:</b>	0714-15110-64000 URBANISME – REDACCIÓ PROJECTES
<b>Àrea origen de la despesa:</b>	Urbanisme
<b>Òrgan de contractació:</b>	Junta de Govern Local. Competència per contractar delegada en la Junta de Govern Local per Decret d'alcaldia de 7/7/2020.
<b>Responsable del contracte:</b>	Noelia González

1.	<u>Antecedents</u> .....	2
2.	<u>Objecte del contracte:</u> .....	3
3.	<u>Justificació de la necessitat del contracte (article 118.1 LCSP)</u> .....	4
4.	<u>En el cas de contractes de serveis, justificació de la insuficiència de mitjans propis per realitzar la contractació que es pretén contractar ( article 116.4.f) LCSP )</u> ....	5
5.	<u>Valor estimat del contracte:</u> .....	5
6.	<u>Pressupost del contracte</u> .....	5
7.	<u>Data d'inici</u> .....	5
8.	<u>Termini d'execució</u> .....	5
9.	<u>Justificació del procediment i forma d'adjudicació de l'expedient:</u> .....	6
10.	<u>Especificacions tècniques de la prestació</u> .....	6
11.	<u>Justificació de l'elecció de l'adjudicatari</u> .....	6
12.	<u>Justificació que no s'està alterant l'objecte del contracte per evitar l'aplicació de les regles de contractació (article 118.3 LCSP)</u> .....	7
13.	<u>Forma de certificació de la prestació i forma de pagament</u> .....	7
14.	<u>Termini de garantia o justificació de no exigir-la</u> .....	7



## 1. Antecedents

Els antecedents urbanístics de la urbanització Mas Borràs del Vendrell són els següents:

### 1966. S'aprova el Pla General del Vendrell.

Inclou la urbanització del Coto del Rei, que era molt gran, i una part la divideix en 2 polígons:

Polígon 1 - Mas Astó

Polígon 2 – Mas Borràs

El promotor va presentar després 2 plans parcials (1 per cada polígon) i el corresponent projecte d'urbanització de cadascuna, però l'execució va quedar a mitges.

### 1983-1984. Es fa la 1a revisió del Pla General.

El Pla reconeix aquests dos polígons i desclassifica gran part de la resta del Coto del Rei.

Ho classifica i qualifica com:

Mas Astó – clau 15 – sòl urbanitzable programat (SUP)

Mas Borràs – clau 18A – sòl urbanitzable no programat (SUNP)

### 2000. Es fa la 2a revisió del Pla General,

ara denominat, segons la legislació vigent, Pla General d'Ordenació Urbana (PGOU).

Els dos àmbits es classifiquen com a sòl urbà no consolidat (SUNC) i es defineixen 2 unitats d'actuació:

UA34 – Mas Astó

UA33 – Mas Borràs

### Per la UA33 el PGOU defineix els paràmetres i estableix:

- àrea: 49,10 hectàrees
- un màxim de 517 habitatges

D'acord amb el PGOU i la normativa urbanística vigent, **els tràmits que l'Ajuntament ha de seguir per desenvolupar i arribar a recepcionar les unitats d'actuació són:**

- 1r. Aprovar l'estudi de detall (ED) per part del Ple municipal
- 2n. Aprovar el projecte de reparcel·lació (PR) i inscriure'l al registre
- 3r. Aprovar el projecte d'urbanització (PU)
- 4t. Recepcionar la urbanització una vegada executades les obres.

### En relació amb l'estudi de detall (ED),

l'Ajuntament el va aprovar definitivament en data 29 d'abril de 2002.

### En relació al projecte de reparcel·lació (PR),

l'Ajuntament el va aprovar definitivament en data 23 d'abril de 2007, condicionat a la presentació d'un text refós; aquest es va donar per complet en data 23 d'abril de 2009.



**Ajuntament  
del Vendrell**

En data 13/11/2012 es rep informe del Registre de la Propietat informant que el projecte de reparcel·lació NO està inscrit al Registre.

En data 01/12/2012 l'Ajuntament comunica l'informe del Registre de la Propietat a la Junta de Compensació, segons el qual **el projecte no està inscrit**.

Des d'aleshores l'expedient continua en el mateix estat, i posteriorment hi ha hagut transmissions de finques.

#### **En relació al projecte d'urbanització:**

En data 05/12/2005 la Junta de Govern local de l'Ajuntament aprova el projecte d'urbanització.

Les obres d'urbanització es van iniciar, però no estan executades al 100%. L'empresa que les executava va fer fallida.

#### **Estat actual i reptes pendents:**

En l'actualitat Mas Borràs és una urbanització amb dèficits urbanístics que es troba urbanísticament bloquejada. Els reptes pendents principalment són:

- El nombre d'habitatges de l'estudi de detall és inferior al nombre d'habitatges del projecte de reparcel·lació
- Sembla que la reparcel·lació no es pot inscriure perquè no es van fer els tràmits previs de demanar les certificacions registrals. En paral·lel s'han anat fent transmissions de finques.
- El projecte d'urbanització és de l'any 2005 i les obres d'urbanització no estan finalitzades.

Aquests fets bloquegen el desenvolupament d'aquest àmbit i la seva consolidació com a sol urbà, amb la degradació que això comporta.

#### **2. Objecte del contracte:**

L'objecte del contracte és el **servei d'elaboració d'un informe jurídic que defineixi les actuacions que a data d'avui cal a portar a terme per arribar a recepcionar la urbanització Mas Borràs**, i en concret, les actuacions per:

- poder resoldre les discrepàncies entre l'estudi de detall i el projecte de reparcel·lació,
- poder inscriure en el registre de la propietat el projecte de reparcel·lació de la Urbanització Mas Borràs
- i un full de ruta per poder finalitzar les obres d'urbanització.

El servei o contracte **inclourà els treballs següents, a realitzar** per l'adjudicatari:

- 1) **Anitzar els antecedents urbanístics:**
  - revisar i anitzar tots els documents urbanístics existents fins l'actualitat relatius a l'estudi de detall i el projecte de reparcel·lació

**Ajuntament  
del Vendrell**

- fer un mínim de tres sessions de treball presencials amb l'Ajuntament del Vendrell i el Registre de la Propietat
- 2) Redactar l'informe jurídic que determini les actuacions a realitzar per l'Ajuntament, la Junta de Compensació, i si escau també el Registre de la Propietat, per tal de finalitzar el procés de desenvolupament de la UA33. Aquest informe inclourà:
1. Antecedents urbanístics
    - Documentació existent per ordre cronològic
  2. Diagnosi de la situació urbanística de l'àmbit
  3. Proposta de les actuacions a realitzar, en concret per resoldre les discrepàncies entre l'estudi de detall i el projecte de reparcel·lació, i per inscriure en el registre de la propietat el projecte de reparcel·lació de la Urbanització Mas Borràs. Per cada solució o alternativa que es proposi, caldrà incloure:
    - definició detallada de la solució,
    - procediment a seguir, tot incloent-hi tots els actors: Ajuntament del Vendrell, Junta de Compensació, i Registre de la Propietat
    - valoració de punts forts i punts febles
    - estimació econòmica de la solució o alternativa proposada
  4. Full de ruta general a seguir per l'Ajuntament per poder finalitzar i recepcionar les obres d'urbanització

**Materials a lliurar:**

L'adjudicatari haurà de lliurar el material en format editable i en format pdf. Aquest material serà un únic informe amb tres apartats o blocs:

1.	Informe jurídic
#1	Anàlisi dels antecedents urbanístics
#2	Diagnosi de la situació urbanística de l'àmbit
#3	Proposta de les actuacions a realitzar.
#4	Full de ruta per a l'execució de les obres i la recepció de la urbanització

**3. Justificació de la necessitat del contracte (article 118.1 LCSP)**

La urbanització de Mas Borràs té dèficits molt importants, però el seu desenvolupament urbanístic actualment està bloquejat. En conseqüència, també afecta l'estat de la urbanització.

Per desencallar aquesta situació cal un **assessorament extern** a l'Ajuntament que determini els passos a seguir per arribar a recepcionar la urbanització, i en concret, per:

- poder resoldre les discrepàncies entre l'estudi de detall i el projecte de reparcel·lació,
- i poder inscriure el projecte de reparcel·lació al registre de la propietat.



**Ajuntament  
del Vendrell**

Les necessitats que es pretenen satisfer amb el contracte no tenen caràcter periòdic i previsible sinó que responen a **necessitats puntuals i esporàdiques**.

#### **4. En el cas de contractes de serveis, justificació de la insuficiència de mitjans propis per realitzar la contractació que es pretén contractar ( article 116.4.f) LCSP)**

Per la resolució del tema objecte del contracte cal un coneixement de dret urbanístic molt especialitzat i actualment l'Ajuntament no disposa d'aquests perfils professionals dins la seva plantilla.

Així mateix, FAIG CONSTAR que el contracte no serveix com a instrument per la contractació de personal a través del contracte menor de serveis d'acord amb el previst per l'article 308.2 de la LCSP.

#### **5. Valor estimat del contracte:**

El present contracte té una valor estimat de 13.471,07 € (sense IVA).

Són EUROS: TRETZE MIL QUATRE-CENTS SETANTA UN EUROS AMB SET CÈNTIMS, de base imposable –IVA exclòs-.

#### **6. Pressupost del contracte**

<b>Concepte</b>	<b>Import (euros)</b>
Base imposable	13.471,07
IVA	2.828,93
<b>Pressupost base de licitació (IVA inclòs):</b>	<b>16.300,00</b>

#### **7. Data d'inici**

La data aproximada d'inici del contracte serà de com a màxim 1 setmana a partir de la notificació de l'adjudicació.

#### **8. Termini d'execució**

El termini d'execució serà de d'11 mesos comptats a partir de la data de notificació de l'adjudicació.

Codi Segur de Verificació: 1e48c21f-4574-4e9a-affb-ce5aabbc4614  
Origen: Administració  
Identificador document original: 2850572  
Data d'impressió: 01/08/2022 10:07:11  
Pàgina 6 de 7

**SIGNATURES**  
1.- Noelia Gonzalez Sigüenza (SIG) (Arquitecta municipal), 22/07/2022 11:45



## 9. Justificació del procediment i forma d'adjudicació de l'expedient:

En aplicació de l'article 118 de la Llei 9/2017 de Contractes del Sector Públic, el contracte es qualifica de menor en funció de la quantia i de la durada del mateix, donat que el seu valor estimat és inferior a 15.000,00€ (IVA no inclòs) i la durada inferior a un any.

Es considera que l'interès de l'adjudicació rau en l'oferta més econòmica perquè se sol·licita pressupost a professionals de reconeguda solvència tècnica. Per tant, s'adjudicarà a l'oferta més econòmica.

## 10. Especificacions tècniques de la prestació

L'equip mínim requerit per poder ser adjudicatari ha d'incorporar:

- Un/a jurista

### Forma d'acreditació:

La titulació dels professionals s'acreditarà amb la presentació del corresponent títol acadèmic d'avocat.

## 11. Justificació de l'elecció de l'adjudicatari

Les empreses suficientment capacitades a les quals se sol·licitarà oferta, de forma electrònica mitjançant el perfil del contractant, són les següents:

<b>Nom de l'empresa:</b>	<b>De Ribot i Ferrándiz SCP</b>
Persona de contacte:	Eduard de Ribot
CIF:	40301399-V
Correu-e:	nclot@diagonaladvocats.com
Telèfon:	934760053
Web:	---
Adreça:	C Diputació 262, 3r 1a A 08007 Barcelona

<b>Nom de l'empresa:</b>	<b>DWF-RCD</b>
CIF:	B-63311898
Persona de contacte:	Eva Giménez Corrons
Correu-e:	eva.gimenez@dwf-rcd.law
Telèfon:	935034868
Web:	www.rcd.legal
Adreça:	C Escoles Pies 102 08017 Barcelona

<b>Nom de l'empresa:</b>	<b>Pareja Advocats</b>
CIF:	B58712217
Persona de contacte:	<b>Jorge Herrera Castillo</b>
Correu-e:	jherrera@pareja-advocats.com



**Ajuntament  
del Vendrell**

Telèfon: 933620300  
Adreça: Av Diagonal, 550, 4rt 1a  
08021 Barcelona

## **12. Justificació que no s'està alterant l'objecte del contracte per evitar l'aplicació de les regles de contractació (article 118.3 LCSP)**

Que existeix una funció específica que caracteritza d'una manera particular a la unitat de què es tracta i que, amb això, es pot considerar a la mateixa separada, no en el aspecte orgànic o jeràrquic, sinó en allò que es refereix a la funció que exerceix.

Que no existeix un fraccionament indegut del contracte, es a dir que no s'han separat les prestacions que formen la "unitat funcional" del contracte amb l'únic fi d'eludir les normes de publicitat en matèria de contractació.

Que no s'ha contractat sota aquesta modalitat de contractació menor cap altra actuació amb el mateix objecte que la present durant aquest exercici o anteriors exercicis pressupostaris

Que no existeix previsió de contractació d'actuacions amb el mateix objecte que la present durant aquest exercici o futurs exercicis pressupostaris

## **13. Forma de certificació de la prestació i forma de pagament**

La certificació de la prestació es realitzarà mitjançant la presentació d'una factura, a la finalització de la prestació, expedida per l'entitat i conformada pel responsable del contracte.

El pagament es realitzarà mitjançant transferència bancària amb posterioritat a l'aprovació de la factura per part de la Junta de Govern Local

## **14. Termini de garantia o justificació de no exigir-la**

No es considera necessari donades les característiques del servei.

### **La Responsable del Contracte**

**Signat i datat digitalment,**

