



Expedient: 2021/00028441W
Ref. Addic.: 87/VEND-2/12
UO Responsable: D. de Patrimoni
Assumpte: Alienació, per concurs, procediment ordinari, del bé immoble patrimonial situat al c/ Navata, 43 de Badalona
Procediment: Incoació Expedient de Contractació (P1)

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA: **OBJECTE DEL CONTRACTE**

1. Antecedents

L'article 63.3.a) de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes de sector públic (LCSP), indica que s'haurà de publicar en el perfil del contractant una memòria justificativa del contracte i un informe d'insuficiència de mitjans en el cas de contractes de serveis. Pel que fa a la justificació del contracte, l'article 28 de la LCSP estableix que l'Ajuntament no podrà celebrar altres contractes que aquells que siguin necessaris per al compliment i realització dels seus fins institucionals. A tal efecte, la naturalesa i extensió de les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant el present contracte, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per a satisfer-les són determinades amb precisió en aquesta memòria, que formarà part de la documentació preparatòria, abans d'iniciar el procediment encaminat a la seva adjudicació.

Per altra banda, l'article 116.4 de la LCSP demana que es justifiqui adequadament en l'expedient les decisions sobre els aspectes següents:

- L'elecció del procediment de licitació.
- La classificació empresarial que podran aportar els licitadors per acreditar la seva solvència.
- Els requisits de solvència tècnica o professional, i econòmica i financera.
- Els criteris de valoració de les ofertes per a adjudicar el contracte.
- Les condicions especials d'execució del contracte.
- El valor estimat del contracte con una indicació de tots els conceptes que l'integren com són el pressupost base de licitació desglossat per costos directes i indirectes (i dins dels costos directes els costos de personals segons categoria professional de conformitat amb el conveni col·lectiu vigent, les eventuais pròrrogues i els supòsits de modificació de contracte que s'hagin de preveure en els plecs de clàusules administratives particulars (desglossant els preus unitaris per al seu càlcul).
- Les necessitats de l'Ajuntament que es pretenen satisfer mitjançant la contractació de les prestacions corresponents; i la seva relació amb l'objecte del contracte, que haurà de ser directa, clara i proporcional.
- En els contractes de serveis, l'informe d'insuficiència de mitjans.
- La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte, quan escaigui.

A més, s'haurà d'aportar la informació econòmica i financera necessària per a que la intervenció municipal pugui fiscalitzar les repercussions d'aquest nou contracte en el compliment, per part de l'Ajuntament, dels principis d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera que exigeix l'article 7.3 de la Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

Finalment, és necessari que l'àrea promotora concreti aquells aspectes que han de formar part del plec de clàusules administratives del contracte, però que formen part de la seva esfera de decisió com són:

- Identificació del servei de seguiment dels contractes i les seves funcions (article 62 LCSP).
- Identificació del responsable del contracte i les seves funcions (article 62 LCSP).
- Règim de penaltats per incompliment del contracte (article 192 LCSP).



- Causes de modificació del contracte que s'hagin de preveure en el plec de clàusules administratives així com els preu unitaris per al seu càlcul (article 204 LCSP).
- Obligacions essencials del contracte, l'incompliment de les qual comportaran la resolució anticipada del contracte (article 211.1.f) LCSP).
- Termini d'execució del contracte i/o durada d'aquest, més nombre de pròrrogues i durada d'aquestes (article 29 LCSP).
- La finalitat del tractament de les dades que s'hagin de cedir al contractista en ocasió del contracte (article 116.1 LCSP).
- Prestacions del contracte que no són susceptibles de subcontractació (article 215.1 LCSP)
- Subrogació de personal en els contractes de serveis (article 130 LCSP).

2. Objecte del contracte

Constitueix l'objecte del contracte l'alienació per part de l'Ajuntament de Badalona del bé immoble següent:

«...

URBANA. EDIFICI COMERCIAL situat a Badalona, «Urbanització Lloreda», front al carrer Navata, on li correspon el número quaranta-tres, compost de soterranis, planta baixa, altell comercial, pis primer, pis segon i pis àtic, cobert de terrat, amb pati darrere, closa de parets, comunicant-se totes les plantes entre si i destinades a locals comercials, lo edificat ocupa noranta-nou metres quadrats per planta, llevat de l'àtic que ocupa vuitanta-quatre metres quadrats, construït sobre una porció de terreny de superfície cent catorze metres, iguals a tres mil disset pams trenta-cinc dècims de pam quadrats.

Limita: al front, Sud, sis metres, amb el carrer Navata; per la dreta entrant, Est, dinou metres, amb el solar cent vint-i-cinc del venedor; per l'esquerra, Oest, dinou metres, amb el solar número cent vint-i-tres del venedor; i pel fons, Nord, sis metres, amb el solar número cent vint-i-sis del venedor.

Càrregues: Afecció fiscal motivada per la inscripció de l'esmentat document...»

Aquest immoble té la qualificació jurídica de bé patrimonial segons l'acord pres pel Ple de l'Ajuntament, en sessió ordinària de data 24 de juliol de 2012, en el qual es va procedir a la seva desafectació del domini i del servei públic, i no forma part del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge de l'Ajuntament de Badalona.

Dades registrals: Finca inscrita al Registre de la Propietat núm. 2 de Badalona, amb el nº49408 (abans 14.376), al tom 4323 de l'arxiu, llibre 1543 de Badalona-2, foli 218, inscripció 7ª i 9ª...»

PLANEJAMENT VIGENT:

- Pla general metropolità (PGM), aprovat definitivament per la CMB el dia 14/07/1976 (BOP 19/07/1976).

- Delimitació de la trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Badalona per als equipaments comercials aprovada pel director general d'Urbanisme en data 20 d'abril de 2011 (30/06/2011).

- Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, del terme municipal de Badalona, aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 23 de març de 2015 (DOGC 29/04/2015).

- Normes urbanístiques i Ordenances metropolitanes d'edificació del PGM i les modificacions successives a l'àmbit del municipi de Badalona.

SUSPENSIONS DE LLICÈNCIES: La parcel·la no està inclosa dins de cap àmbit de suspensió de e tramitació i llicències previst en l'art. 73 de la LUC.

ÀMBITS D'ACTUACIÓ: La parcel·la no està inclosa en cap polígon, sector o unitat d'actuació

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL: Sòl urbà consolidat.

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: Zona de densificació urbana semintensiva, clau 13b.

TIPUS D'ORDENACIÓ: Edificació segons alineacions de vial.

CONDICIONS DE SOLAR: La parcel·la té la condició de solar.



CONDICIONS D'EDIFICACIÓ: Per a edificis o obres de nova planta, la parcel·la ha de complir necessàriament amb les següents condicions generals:

- Longitud mínima de la façana: 4,50 m.
- Profunditat mitjana mínima de l'agrupació de parcel·les: 8 m.

Qualsevol construcció nova o ampliació de l'edificació existent haurà de respectar els següents paràmetres o condicions:

- Amplada carrer: 10 m.
- Nombre de plantes: planta baixa més dues plantes pis.
- Altura Reguladora Màxima (ARM): 12 m.
- Profunditat edificable: 11 m.
- L'espai lliure interior de l'illa no és edificable en planta baixa ni superiors.
- Els m² de sostre i el volum final no podrà superar el que es pot edificar segons les condicions esmentades.

També cal complir amb les condicions més específiques regulades en les normes i ordenances del planejament que afecta a la parcel·la i subsidiàriament en les del PGM.

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES:

Per concedir qualsevol llicència d'obres cal que es garanteixin anticipadament, mitjançant dipòsit o aval bancari, el cost de les reparacions dels danys que es puguin ocasionar als elements públics a causa de l'execució de les obres.

- També s'hauran de garantir anticipadament les obres de clavegueram necessàries per connectar l'edifici a la xarxa pública de dimensió suficient.
- Aquests costos s'avaluen respectivament en el Departament de Llicències d'Obres i en el Departament d'Infraestructures i Manteniment

AFFECTACIONS I CESSIONS: No n'hi ha.

USOS ADMESOS:

- Els usos admesos són el d'habitatge, el residencial, el comercial, el d'oficines, l'industrial, el sanitari, el religiós i cultural, el recreatiu i l'esportiu segons les condicions i limitacions de l'art. 303 de les Normes urbanístiques del PGM.
- La parcel·la està inclosa dins de la trama urbana consolidada (TUC) pels equipaments comercials d'acord amb la delimitació de la TUC del municipi de Badalona aprovada pel director general d'Urbanisme en data 20 d'abril de 2011 (DOGC 30/06/2011).
- La parcel·la està inclosa dins l'àmbit B determinat a la Modificació del Pla general metropolità per a la regulació dels habitatges d'ús turístic, per la qual cosa s'admeten els habitatges d'ús turístic si aquests se situen concentrats en edificis complets.

En tot el que no es determini en el present informe, serà d'aplicació el que s'ordini en el planejament específic vigent més amunt indicat i, subsidiàriament, en les Normes Urbanístiques, Ordenances Metropolitanes d'Edificació, Ordenances Metropolitanes de Rehabilitació i en els Ordenances Metropolitanes de Publicitat del PGM, així com en la legislació urbanística vigent a Catalunya.

3. Justificació de l'import

D'acord amb l'informe de valoració pericial dels serveis tècnics de Patrimoni, emès el dia 21 d'octubre de 2021, el valor de l'immoble és de 116.378,28€ (CENT-SETZE MIL TRES-CENTS SETANTA-VUIT EUROS I VINT-I-VUIT CÈNTIMS)

En la valoració fixada s'ha tingut en compte, que a manca d'un estudi acurat de l'estat de l'estructura, l'edifici es troba en situació física precària i en condicions de conservació molt deficients.

4. Idoneïtat del contracte

L'Ajuntament és competent per a procedir a la compravenda del bé immoble patrimonial de conformitat amb la legislació següent:

— Els articles 52.2.p), 53.1.q), 199, 200, 203, 209, 214 i 215 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril. (TRLMLRC)



- Els articles 1, 2, 8, 40 i següents del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.(RPEL)
- Els articles 47.2.m), 79 i 80 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local. (LRBRL)
- Els articles 76, 79, 80, 85, i disposició final setena del Text Refós de les disposicions vigents en matèria de Règim Local aprovat per Reial decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril.
- La Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques. (LPAP)
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP)

Pertoca tramitar el present expedient d'acord amb la resolució d'incoació signada pel 1r Tinent d'Alcaldia de l'àmbit d'Hisenda i Serveis a les persones, signada el dia 28 de juny de 2021.

5. Requisits de solvència tècnica-professional i econòmica

Poden concórrer a aquesta licitació i presentar proposicions les persones naturals o jurídiques que tinguin plena capacitat jurídica i d'obrar segons dret, sempre que no estiguin incurses en cap dels supòsits d'incapacitat o prohibicions de contractar amb l'Administració Pública, previstes a l'article 71 de la LCSP. i concordant.

La capacitat d'obrar s'acreditarà:

- a) Les persones físiques mitjançant la fotocòpia compulsada del document nacional d'identitat. Si el licitador no actua en nom propi, haurà d'aportar el seu document nacional d'identitat i el poder notarial que acrediti la seva representació i facultats, degudament inscrit, si s'escau, al Registre Mercantil.
- b) Les persones jurídiques hauran d'aportar també l'escriptura o el document de constitució, els estatuts o l'acte fundacional, en els quals constin les normes per les quals es regula la seva activitat, degudament inscrits, si escau, en el Registre públic que correspongui, segons el tipus de persona jurídica de què es tracti.

En qualsevol cas, atesa la naturalesa del contracte, no s'exigeixen requisits de solvència econòmica, financera i tècnica o professional tot i que l' adjudicatari/ària haurà de:

- 1) Estar legalment constituït/ida i té la capacitat legal necessària per participar al concurs i concertar el contracte de compravenda.
- 2) Trobar-se al corrent de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social comprovant-se d'ofici que no té cap deute pendent amb l'Ajuntament de Badalona.
- 3) No trobar-se inclòs en cap de les prohibicions per contractar amb el sector públic en general ni amb l'Administració pública en particular que estableix l'article 71 de la Llei de contractes del sector públic, ni per derivació d'altres empresaris com a conseqüència de transformació, fusió o successió empresarial.
- 4) En cas de licitadors estrangers, s'haurà de sotmetre a la jurisdicció dels jutjats i tribunals espanyols de qualsevol ordre competents, per a totes les incidències que de forma directa o indirecta puguin sorgir del contracte, amb renúncia, en el seu cas, al fur jurisdiccional estranger que els pugui correspondre

6. Procediment i tipus de licitació

Es proposa que la licitació sigui objecte de tramitació ordinària, per procediment obert i adjudicació per concurs, d'acord amb l' art 209.2 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.



7. Aspectes econòmics del contracte

El valor de l'immoble és de 116.378,28€ (CENT-SETZE MIL TRES-CENTS SETANTA-VUIT EUROS I VINT-I-VUIT CÈNTIMS). L'esmentat import no inclou impostos i d'altres despeses associades a la transmissió objecte d'aquest document.

Així, seran a compte i càrrec de l'adjudicatari/ària les següents despeses:

1. .- Les dels anuncis corresponents a la tramitació administrativa d'aquest concurs i els altres preparatoris de la formalització del contracte.
2. .- Les dels tributs estatals, municipals i autonòmics que se'n derivin de la transmissió a excepció de l'Increment del Valor dels terrenys de naturalesa urbana, quan per recaure l'obligació de pagament a l'Ajuntament, resulti aplicable l'obligació subjectiva establerta en l'art. 105.2 de la Llei reguladora d'hisendes locals, aprovat pel Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març.
3. .- El pagament de l'IVA, en el seu cas.
4. .- Les despeses i comissions bancàries.
5. .- Les de formalització pública d'aquest contracte de naturalesa privada (honoraris notariais, les seves còpies, inscripció al registre de la propietat...)

8. Criteris de valoració de les ofertes i criteris a seguir per al cas que es produeixi un empat

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa, d'acord amb l'article 145 de la LCSP, s'haurà d'atendre als següents criteris de valoració, els quals tenen una ponderació màxima de 100 punts i són tots ells avaluable automàticament:

1) **Oferta econòmica:** de 0 punts fins a un màxim de 75 punts.

L'oferta econòmica de major import de les presentades obtindrà la màxima puntuació, això és, 75 punts, mentre que la resta d'ofertes econòmiques presentades tindran la puntuació que resulti de l'aplicació de la fórmula següent:

$$P = 75 \times (OL/OA)$$

A on:

"P": puntuació obtinguda en aplicació del criteri de l'oferta econòmica

"OL": import de l'oferta econòmica presentada pel licitador que s'està valorant

"OA": import de l'oferta econòmica més elevada presentada a la licitació

"75": la puntuació màxima a obtenir en el criteri de l'oferta econòmica.

Els licitadors hauran de formular les seves ofertes indicant l'import que ofereixen per a la compravenda de l'immoble expressat en euros amb un màxim de dos decimals, IVA i altres impostos derivats de la compravenda exclosos, seguint el model de proposició que als efectes indicats s'estableixi en el plec de clàusules administratives particulars regulador d'aquest contracte.

2- **Oferta de capacitat tècnica:** 25 punts.

Aquest criteri valorarà el compromís escrit, presentat pel licitador, d'elaborar un diagnòstic de l'estat de l'edifici de Navata, nº43, per tal de posar les mesures de protecció que escaiguin en un termini màxim de 6 mesos, a comptar des de la data de l'escriptura pública notarial de compravenda.

Durant el procés de presentació de les ofertes els licitadors podran sol·licitar visita a l'edifici mitjançant el contacte del tècnic del Servei de Patrimoni -serveipatrimoni@badalona.cat-.

Transcorregut el termini de 6 mesos des de la data de l'escriptura pública de compravenda sense que l'adjudicatari hagi realitzat les mesures de protecció que resultin de la diagnosi prèvia feta, es



procedirà a la resolució del contracte de compravenda per incompliment de l'adjudicatari dels compromisos i de les obligacions assumides, d'acord amb el Plec de prescripcions tècniques i la Memòria justificativa del present contracte.

L'adjudicació del contracte s'efectuarà a favor de la proposició del licitador amb suficient capacitat i solvència que hagi formulat l'oferta més avantatjosa amb aplicació dels criteris abans relacionats. No obstant, en el supòsit que es produeixi una situació d'igualtat d'avantatges entre els licitadors es durà a terme una puja a l'alça de viva veu en trams de 10.000€ únicament entre els licitadors empatats. Si no estan presents o no desitgen pujar el preu, es celebrarà un sorteig públic entre els licitadors afectats per tal d'adjudicar el contracte.

9. Designació del responsable del contracte

En compliment del previst en l'article 62 de la LCSP es designa com a responsable municipal del contracte al Servei de Patrimoni de l'Ajuntament.

10. Execució del contracte

L'adjudicatari executarà el contracte d'acord amb les previsions contingudes en l'expedient de referència, tenint coneixement previ i acceptant, per tant, l'estat físic de l'immoble, que a manca d'un estudi acurat de l'estat de l'estructura, es troba en situació física precària i en condicions de conservació molt deficientes.

Badalona, a data de la signatura

•
•

•