

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA LICITACIÓ PER LA COMPRAVENDA D'UN LOCAL AL NUCLI ANTIC DE L'ARBOÇ.

Assumpte: Compravenda d'un local al nucli antic de L'Arboç

- 1.- Objecte de la compra i justificació de la necessitat
- 2.- Pressupost base de licitació
- 3.- Procediment de licitació
- 4.- Criteris d'adjudicació
- 5.- Criteris avaluables per judici de valor
- 6.- Criteris avaluables de manera automàtica
- 7.- Altres condicions del contracte
- 8.- Conclusions

1.- Objecte de la compravenda i justificació de la necessitat

L'objecte del contracte és la compravenda d'un immoble/local per a l'Ajuntament de L'Arboç que es destinarà principalment a magatzem de material, com a bé de domini públic i servei públic. Tanmateix podrà ser utilitzat per qualsevol altre servei municipal de l'Ajuntament de L'Arboç.

En el municipi de L'Arboç durant tot l'any es realitzen diferents actes lúdics a la Plaça de la Puntaire.

Per això el Consistori creu necessari disposar d'un local pels voltants de la Plaça de La Puntaire per poder guardar tot el material que es requereix pel muntatge dels actes públics que s'hi puguin realitzar.

Preferiblement el local hauria de ser amb accés directe a carrer, de dimensions reduïdes de màxim **31m2** i el més proper possible de la Plaça de La Puntaire.

2.- Pressupost base de licitació

Per a la determinació del pressupost base de licitació s'ha realitzat un estudi de mercat de la zona.

Mostres de mercat de locals a L'Arboç:

- 1- C/ Major 21.....65m2.....58.000€.....892€/m2....<https://www.idealista.com/inmueble/87413580/>
- 2- C/ Horts 3.....120m2.....63.000€.....525€/m2.....<https://www.idealista.com/inmueble/97107101/>
- 3- C/ D.Vives i Mañé 29.....145m2.....87.000€.....600€/m2....<https://www.idealista.com/inmueble/99746287/>
- 4- C/ Missers 10.....61m2.....45.000€.....738€/m2...<https://www.idealista.com/inmueble/98172876/>
- 5- Arboç centre.....75m2.....54.000€.....720€/m2...<https://www.idealista.com/inmueble/97156784/>
- 6- Av.Catalunya 16.....112m2...100.000€.....893€/m2...<https://www.idealista.com/inmueble/30770382/>



Una vegada homogeneitzades les mostres de mercat, obtenim un preu de venda unitari de 730€/m² per locals.

Així doncs, el pressupost base de licitació per la compra serà de **730 €/m²**, amb un pressupost màxim de **22.630 € sense iva (24.893€ iva inclòs)** que equivaldria a un local de superfície màxima de **31m²**.

Els licitadors hauran d'igualar o disminuir en la seva oferta el pressupost base de licitació, indicant l'IVA a aplicar mitjançant partida independent.

El finançament de la despesa que derivi de la compra que es formalitzi arran d'aquest procediment, es farà a càrrec del pressupost ordinari municipal, a càrrec de la partida o partides pressupostàries que corresponguin i que seran indicades en el PCAP.

3.- Procediment de licitació

El procediment per a l'adjudicació de la compravenda és en règim de concurrència i sistema de concurs amb assenyalament de diversos criteris de valoració de les ofertes.

L'immoble/local haurà de ser de propietat de la persona licitadora, i s'haurà de transmetre lliure de càrregues, gravàmens i ocupants i al corrent del pagament de les despeses comunitàries, així com de tots els tributs que li afectin fins a la data de formalització de l'escriptura pública. Haurà de tenir la propietat i l'obra nova inscrita en el Registre de la Propietat. En el cas de propietats indivises les propostes hauran de ser signades per TOTES les parts o signades per representant legal. La superfície REGISTRAL de tot l'immoble haurà de coincidir gràfica i jurídicament amb la realitat.

4.- Criteris d'adjudicació

No s'admetran proposicions que no reuneixin les prescripcions tècniques mínimes establertes en el PPT, ni que superin el preu màxim de licitació de **22.630€+IVA (24.893€ IVA inclòs)**.

S'adjudicarà el concurs a la licitadora que faci la proposició més avantatjosa, segons els següents criteris d'adjudicació, i sens perjudici de la facultat de declarar-se desert el concurs d'acord amb l'article 116.4 b) de la LPAP en relació amb l'article 32.3 del Reglament de LPAP i procedir a l'adjudicació directe en el termini d'un any, o fer un sorteig en cas d'empat en les puntuacions.

Resolució de situacions d'empat en puntuació final de les ofertes.

En relació amb la puntuació final, en el cas en què, finalment, hi hagi un empat en la puntuació de les ofertes presentades, es resoldrà de la següent manera:

- a) Tindrà preferència en l'adjudicació la licitadora que hagi presentat la millor oferta econòmica.
- b) En cas de persistir l'empat, es decidirà l'adjudicació per sorteig davant la secretària de l'Ajuntament.



La valoració de les proposicions i la determinació de la oferta més avantatjosa es farà d'acord amb les fórmules següents en atenció al PPT.

La distribució dels criteris és la següent:

CRITERIS AVALUABLES PER JUDICI DE VALOR	30 punts
1. Estat de conservació	20 punts
2. Altres prestacions	10 punts
CRITERIS AVALUABLES DE MANERA AUTOMÀTICA	70 punts
1. Oferta econòmica	50 punts
2. Localització	20 punts
PUNTUACIÓ TOTAL	100 punts

En qualsevol cas, l'Ajuntament de l'Arboç es reserva la facultat d'adjudicar la compra a qui reuneixi, al seu entendre, les condicions més avantatjoses en relació qualitat-preu d'acord amb els criteris assenyalats o a declarar deserta la compravenda.

5.- Criteris avaluable per judici de valor

Els criteris que depenen d'un judici de valor formaran part de la documentació a incloure en el sobre A, i es valoraran fins a 30 punts.

Atenent a l'objecte de la licitació es considera adequada la valoració dels criteris avaluable per judici de valor mitjançant la presentació del local amb una documentació que inclogui l'emplaçament, distribució amb els metres quadrats, fotografies. La presentació de les propostes de les licitadores, amb les condicions que s'assenyalen a continuació, permetran una avaluació detallada del seu contingut i l'adequació a les necessitats objecte de la compra.

Per a la valoració dels criteris subjectius, es prenen com a referència els criteris descriptius i de valor que es desprèn del càlcul del coeficient corrector per antiguitat i estat de conservació establert de l'Annex II del Real Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl per a cada un dels estats d'una edificació.

1. Estat de conservació general (màxim 20 punts)

Es valorarà l'estat de conservació general sigui el més òptim i requereixi les mínimes inversions per a l'ús previst.

A aquests efectes, es considerarà la idoneïtat de realitzar un reconeixement in situ de l'immoble.

Es tindrà especialment en compte:

- L'estat general de les instal·lacions i dels elements estructuralsfins a 10 punts
- L'estat general dels equipaments interiors.....fins a 10 punts



2. Altres prestacions per millorar la funcionalitat i condicions d'ús (màxim 10 punts)

Altres espais integrats al local que no comptabilitzin com a planta baixa útil però que permetin millorar la seva funcionalitat i les seves condicions d'ús (magatzem, altell, soterrani, sala annex...)

Cada licitadora presentarà el seu local, en un document PDF, que es valorarà en el seu conjunt fins a 30 punts.

Per a la puntuació es compararan les propostes, es valorarà el seu contingut i es podrà sol.licitar una visita al local proposat.

6.- Criteris avaluables de manera automàtica

Els criteris avaluables de manera automàtica formaran part de la documentació a incloure en el sobre B, i es valoraran fins a 70 punts.

1. Oferta econòmica homogeneïtzada (màxim 50 punts)

La valoració de les proposicions i la determinació de la oferta es farà d'acord a la fórmula següent en base al preu total ofertat pel licitador:

Suph= (superfície útil)

Oferta (€/m²) = oferta econòmica/ Suph, essent el resultat (€/m²) en tot cas igual o inferior a 730,00€/m² útils en planta baixa (IVA exclòs). En cas contrari, la oferta quedarà desestimada.

Un cop calculades les ofertes individuals, es determinarà la valoració màxima sobre els 50 punts de referència amb la següent fórmula:

Puntuació de cada oferta = 50 x (oferta(€/m²) més baixa) / (oferta(€/m²))

2. Localització (màxim 20 punts)

La valoració de les proposicions, en relació a la localització, es prendrà de referència la distància en línia recta des de la PI de la Puntaire a l'entrada principal del local ofertat i es comptabilitzarà de la següent manera:

De 0 a 200 metres (inclòs) – 20 punts

De 201 a 300 metres (inclòs) – 10 punts

Més de 300 metres – 5 punts

La superfície que es tindrà en compte serà la declarada per les licitadores, la qual haurà estat comprovada pels serveis tècnics en l'anàlisi del sobre 1 i rectificada per la pròpia licitadora si és requerida. Tanmateix els serveis tècnics podran tornar a comprovar la documentació presentada per atendre a les necessitats de valoració de les proposicions.



NORMES GENERALS DE VALORACIÓ DELS CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

Les persones físiques o jurídiques que presentin proposta podran obtenir una puntuació màxima de 100 punts.

La valoració dels documents aportats atindrà a la ponderació dels criteris indicats. La distribució màxima segons criteris serà la següent:

- Criteris judici de valor: 30 punts.
- Criteris de valoració automàtica: 70 punts.

Es justifica la consideració del present criteri quantitatiu, motivada per l'objectiu d'aconseguir la major i millor eficiència en la utilització dels fons públics, pel que es valora que les propostes de les licitadores permetin obtenir al millor preu per l' objecte de la compra. La ponderació del criteri es justifica en ser el preu del local un aspecte molt important a tenir en compte per a l'òrgan contractant.

7.- Altres condicions del contracte

Consultes durant la licitació:

Les respostes a les consultes efectuades durant el termini de presentació de propostes seran publicades en el perfil del contractant i tindran caràcter vinculant, per tal de garantir la igualtat i la concurrència en el procediment. Es recomana a les licitadores interessades consultar de forma periòdica el perfil del contractant per estar informades de l'estat de situació del procediment de contractació.

Es recomana que en el termini d'exposició pública, es formulin les consultes tan aviat com sigui possible, abans dels sis darrers dies hàbils del termini. Les preguntes efectuades en aquests darrers dies de presentació de les ofertes, podran no ser contestades si no hi ha temps material per detectar la consulta i poder redactar la resposta. En cap cas es contestaran les consultes que arribin en els últims dos dies del termini.

Visita a les instal·lacions

Per tal que es pugui comprovar l'estat interior del local, es podrà requerir realitzar una visita al local i poder disposar de la màxima informació possible per poder puntuar al local presentat. Aquesta es realitzarà un dia laborable.

Confidencialitat de la documentació:

En les seves ofertes, les empreses licitadores hauran d'assenyalar de forma expressa quines són les parts dels documents que tenen la consideració de confidencials. La declaració de confidencialitat ha de ser necessària i proporcional a la finalitat o interès que es vol protegir, i ha de determinar de forma expressa i justificada els documents i les dades facilitades que considerin confidencials.



No s'admetran declaracions genèriques o no justificades del caràcter confidencial. En cas que no s'indiqui res en aquest sentit, s'entendrà que la documentació facilitada en la present licitació no té caràcter confidencial.

Protecció de dades:

En relació a la documentació que contingui dades de caràcter personal, tant la que presentin les licitadores, caldrà que hagin obtingut prèviament el consentiment de les persones afectades per poder facilitar aquella informació a l'Ajuntament, amb la finalitat de presentar-se a la licitació. Les persones afectades hauran d'estar informades de la possibilitat d'exercir els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició davant l'Ajuntament.

La documentació presentada que contingui dades de caràcter personal serà tractada per a la qualificació de les ofertes.

8.- Conclusions

Així doncs, vista la necessitat de la compra d'un local al nucli antic de L'Arboç, i ateses les consideracions anteriorment exposades, la tècnica sotasignat proposa:

- 1) Que l'Ajuntament, si ho creu convenient i sempre que existeixi partida pressupostària suficient, iniciï la tramitació per a la compra d'un local al nucli antic de L'Arboç.

En tot cas, aquesta Corporació podrà acordar allò que consideri més oportú o convenient per als interessos municipals.

L'Arboç, 22 d'octubre de 2023

l'arquitecta,
Annabel Ferran Fuertes

