

Memòria justificativa de la configuració de l'expedient patrimonial relatiu a l'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera de Sant Miquel núm. 63, 2n, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona

Promotor	Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària
Núm. d'expedient	2024/0005715
Codi de classificació	J0302 Arrendaments

D'acord amb el que disposa l'article 28 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP), mitjançant l'acte d'Inici que consta en l'expedient s'han motivat les necessitats que es pretenen cobrir mitjançant aquest contracte d'arrendament i les raons per les quals el contracte que es vol iniciar és idoni per satisfer-les.

Per aquests motius i de conformitat amb les previsions de l'article 116 de la LCSP es justifica la configuració de l'expedient de contractació patrimonial en els termes següents:

1) Localització i característiques de la finca

Municipi: Barcelona

Adreça: carrer Riera de Sant Miquel núm. 63, 2n, de Barcelona

Referència cadastral: 9435109DF2893E0001WJ

Núm. cèdula d'habitabilitat CHB1660209002, vigent fins al 16/06/2024 (Renovació en tràmit)

Superfície útil cèdula d'habitabilitat: total 74,75 m²

Superfície útil plànol: 76,42 m², distribuïts: habitatge 74,00 m² i superfície exterior 2,42 m² (4,85 m² computats al 50%)

Superfície construïda total plànol: 91,65 m² (superfície construïda departament + superfície exterior computada al 50%)

Donat d'alta a l'Inventari de béns de la corporació amb el codi d'actiu de l'edifici F168502

Certificat energètic: Qualificació E (135 kWh/m² any), vàlid fins 20/02/2034

Estat general de l'habitatge: Perfecte estat

2) Descripció tècnica

Es tracta d'un habitatge situat en una finca composta de planta baixa i cinc pisos d'elevació, amb un pis per planta i amb ascensor. El pis ubicat a la segona planta té una superfície útil total de 76,42 m² (74,00 m² interiors i 2,42 m² exteriors

corresponents a 4,85 m² computats al 50%) distribuïts en menjador, dues habitacions, estudi, cuina, safareig, bany i dos balcons. Disposa de calefacció.

3) Estat i utilització actual

L'habitatge es troba en perfecte estat de conservació.

Actualment l'habitatge es troba lliure i la Diputació de Barcelona no en fa ús d'aquest immoble per a desenvolupar cap de les seves finalitats, ni es preveu en el futur desenvolupar cap tipus d'activitat ni que sigui necessari per destinar-lo a un ús general o servei públic.

4) Inventari

La finca on es troba situat l'habitatge consta inscrita a l'Inventari d'aquesta corporació amb el codi d'actiu F168502 com a "Edificis residencials i habitatges", la naturalesa jurídica de bé patrimonial i el codi de localització física "Centre 0041".

5) Justificació del procediment

La present licitació es tramitarà mitjançant concurs, de conformitat amb el que es preveu a l'article 107.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques (en endavant LPAP) i atès que d'acord amb l'article 9.2 de la LCSP els contractes de lloguer estan exclosos del seu àmbit d'aplicació.

6) Criteris d'adjudicació

D'acord amb l'art. 72.1 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, que preveu que els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens local o per mitjà dels particulars, el criteri seleccionat serà el preu.

Els criteris que es tindran en compte a l'hora de considerar quina és la proposició més avantatjosa seran, d'acord amb la ponderació que es detalla per a cadascun d'ells, els que tot seguit s'indiquen:

- a) Millor oferta econòmica (s'atorgarà la màxima puntuació a l'oferta més elevada, 0 punts a l'oferta que iguali el preu de licitació i a la resta d'ofertes de manera proporcional en funció a les alces).....fins a 80 punts

L'oferta no pot superar l'import màxim indicat en la clàusula 6a del plec de condicions econòmico-administratives aplicable a aquest expedient patrimonial. En cas contrari es tindrà com a valor ofert el màxim establert en la clàusula referenciada.

- b) Constitució de garantia addicional, ja sigui mitjançant transferència, o aval bancari, en les condicions que s'indica a l'annex al contracte, per import superior a la fiança legal obligatòria requerida al plec de condicions econòmico-administratives aplicable a aquest expedient patrimonial, que respondrà de les obligacions arrendatícies (no s'admeten garanties addicionals per períodes inferiors a una mensualitat):

1 mes de garantia addicional.....	10 punts
2 mesos de garantia addicional.....	20 punts

En el cas d'existir empat entre les diferents proposicions, es decidirà l'adjudicació mitjançant sorteig.

7) Preu de l'arrendament i actualització

D'acord amb la disposició final primera de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que modifica la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans afegint dos nous apartats 6 i 7 a l'article 17, en tractar-se d'un habitatge ubicat en zona de mercat residencial tensionat, per a calcular el preu d'aquest arrendament s'ha tingut en compte el valor corresponent amb l'última renda un cop aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, en haver estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge un contracte d'arrendament, resultant un valor de 954,80 euros mensuals.

D'acord amb aquest valor, i amb la finalitat de fixar un valor de sortida de la licitació perquè sigui possible presentar ofertes a l'alça, sempre que no resultin inferiors al valor mínim del rang calculat segons la metodologia del sistema estatal d'índex de preus de lloguer d'habitatges, el preu de la proposta de l'arrendament és de 952,34 euros mensuals, a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, que aniran a càrrec de la part adjudicatària.

La renda s'actualitzarà d'acord amb el que es preveu a les condicions annexes contractuals.

Així mateix, en tractar-se d'un immoble ubicat en zona de mercat tensionat dintre del període de vigència declarat a la referida zona en els termes disposats per la Llei 12/2023, ple dret a l'habitatge, el preu màxim de la licitació serà de 954,80 euros. Aquest valor es correspon amb l'última renda un cop aplicada la clàusula d'actualització anual de la renda del contracte anterior, en haver estat vigent en els últims cinc anys en el mateix habitatge un contracte d'arrendament.

A títol informatiu, s'acompanya com a annex a aquesta memòria la renda actualitzada amb l'IPC general (sistema IPC base 2021) entre juliol de 2013 i juliol de 2024, el certificat de referència de preus de lloguer emès pel Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana i l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges aprovat per Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol.

8) Durada del contracte

D'acord amb el que preveuen els articles 4.2 i 9 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans, i l'article 111 de la LPAP, la durada del contracte d'arrendament s'ha fixat per un termini de set anys.

9) Constitució d'una fiança definitiva i garanties addicionals

En aquesta contractació s'exigeix la presentació d'una fiança legal obligatòria equivalent a una mensualitat de la renda en els termes previstos a l'apartat 1 de l'article 36 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendament urbans.

A més, la constitució de garanties addicionals, voluntàries, d'acord amb el que es detalla a l'apartat b) dels criteris d'adjudicació precedents, en els termes previstos a l'apartat 5 de l'article 36 de la mateixa norma, i que, per tant, no podran excedir de dues mensualitats de renda.

10) Conclusions

Pels motius exposats, es proposa que el preu de l'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera de Sant Miquel núm. 63, 2n, de Barcelona, sigui de 952,34 euros mensuals, a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, que aniran a càrrec de l'adjudicatari, i amb clàusula de revisió anual, per un termini de set anys.

ANNEX**INē**

Instituto Nacional de Estadística

Actualización de rentas con el IPC general (sistema IPC base 2021) para periodos anuales completos.Renta actualizada con el IPC General (sistema IPC base 2021)
entre **Julio de 2013** y **Julio de 2024**

Renta inicial	Renta actualizada	Tasa de variación
775,00 €	954,80 €	23,2 %

[Imprimir](#)[Volver](#)

El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la [metodología](#)
[Preguntas frecuentes sobre el IPC](#)



Fecha de generación: 17/07/2024 14:44:33
Id. Informe: 3322d7e6-e590-432d-948c-c23a76baa088

CERTIFICADO INFORMATIVO DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección: CL RIERA DE SANT MIQUEL, 63 Parcela construida sin división horizontal
BARCELONA, BARCELONA
Cataluña/Catalunya.

Coordenadas (lat, lon): (41.3985237, 2.154823)

Referencia catastral: 9435109DF2893E0001WJ



CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Superficie construida: 92 m²
- Estado de conservación: En perfecto estado.
- Ascensor: Sí.
- Aparcamiento: No.
- Año de construcción: 1917 o anterior.
- Amueblada: No.
- Planta: Primero o segundo.
- Certificado energético: E.
- Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín, azotea o salas comunes: No.
- Piscina comunitaria, gimnasio o equipamiento análogo: No.
- Conserjería: No.
- Vistas especiales: No.

DATOS SECCIÓN CENSAL

Código sección censal: 0801906043

Número de testigos: 137

RANGO DE VALORES DEL ALQUILER DE VIVIENDA:

Teniendo en cuenta los datos anteriores, de acuerdo con la metodología del sistema estatal de índices de precios del alquiler de vivienda se establece una renta de referencia de entre **952,34** y **1.498,16** euros mensuales.

Zona de mercado residencial tensionado: Sí

Finalidad: El valor superior del rango constituye el límite máximo de la renta en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en la zona tensionada, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años (art. 17.7 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos). Según Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, BOE núm. 66, de 15 de marzo de 2024.

Los datos que figuran en este informe corresponden con un inmueble de uso residencial que figura en la base de datos de Catastro con referencia catastral 9435109DF2893E0001WJ, si bien, se han introducido por el usuario modificaciones en: ...Superficie construida: en la base de datos catastral figura: 451 m². En todo caso, se informa de que los datos sobre las características de la vivienda y del contrato de arrendamiento que figuran en este informe son responsabilidad del usuario.





Certificat de l'índex de referència de preus de lloguer

D'acord amb les dades que consten a la base de dades de les cèdules d'habitabilitat de l'AHC

Àrea inferior
12.54 €/m²

Índex
14.82 €/m²

Àrea superior
20.79 €/m²

Dades inicials

Adreça: Carrer Riera de Sant Miquel 63, 2 1, Barcelona

Latitud i longitud: 41.39845390000001, 2.154802

Radi: 200m

Nombre d'habitages: 90

Superfície útil: 74.75m²

Nivell de manteniment: En perfecte estat

Planta: Primera o segona

Any de construcció: <1917

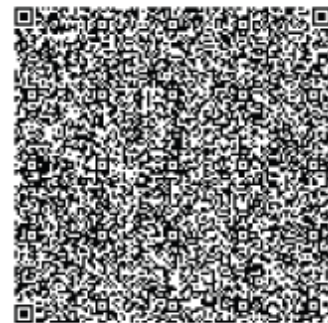
Certificat energètic: E

Ascensor: Si

Aparcament: No

Moblat: No

Número cèdula: CHB1660209002



Escaneja'm per obtenir la
informació

Document generat el 17/07/2024



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Metadades del document

Núm. expedient	2024/0005715
Tipus documental	Memòria
Títol	Memòria justificativa de la configuració de l'expedient patrimonial relatiu a l'arrendament de l'habitatge situat al carrer Riera de Sant Miquel, núm. 63, 2n, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona
Codi classificació	J0302 - Arrendaments

Signatures

Signatari		Acte	Data acte
Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	27/08/2024 10:28

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
452ba4dd4cb5bdbc93bf	https://seuelectronica.diba.cat	

