

**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, pis principal, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona**

<b>Promotor</b>	Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària
<b>Núm. d'expedient</b>	2023/0043312
<b>Codi de classificació</b>	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, principal, de Barcelona

Referència cadastral: 9435109DF2893E0001WJ

Núm. cèdula d'habitabilitat CHB00885823001, vigent fins al 13/03/2038

Superfície útil cèdula d'habitabilitat: total 92 m<sup>2</sup>

Superfície útil plànol: 99,27 m<sup>2</sup>, distribuïts: habitatge 88,35 m<sup>2</sup> i superfície exterior 10,92 m<sup>2</sup> (21,84 m<sup>2</sup> computats al 50%)

Superfície construïda total plànol: 117,66 m<sup>2</sup> (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 (125 kWh/m<sup>2</sup> 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. D'acord amb el plànol obrant a l'expedient de referència, el pis principal té una superfície útil total de 99,27 m<sup>2</sup> (88,35 m<sup>2</sup> interiors i 10,92 m<sup>2</sup> exteriors corresponents a 21,84 m<sup>2</sup> computats al 50%)

distribuïts en rebedor, dos distribuïdors, menjador, sala d'estar, dues habitacions, dos estudis, cuina, dos banys, balcó i terrassa. Disposa d'aire condicionat i 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 l'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 i atès que en aquest immoble no ha estat vigent cap contracte d'arrendament d'habitatge en els darrers cinc anys, per a calcular el preu d'aquest arrendament, s'ha tingut en compte l'índex de preus de lloguer d'habitatge previst a la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que s'acompanya com a annex a aquesta memòria, en el que s'estableix una renda de referència d'entre 1.168,91 i 1.862,43 euros mensuals.

A títol informatiu, també s'acompanya com a annex a aquesta memòria l'Índex de referència de preus de lloguer d'habitatges aprovat per Ordre GAH/142/2017, de 5 de juliol.

Àrea inferior	$10,12 \text{ €/m}^2 \times 92 \text{ m}^2 =$	931,04 €/mes
Àrea superior	$19,60 \text{ €/m}^2 \times 92 \text{ m}^2 =$	1.803,20 €/mes
Índex calculat	$12,71 \text{ €/m}^2 \times 92 \text{ m}^2 =$	1.169,32 €/mes

D'acord amb aquests índexs, i amb la finalitat de fixar un valor de sortida de la licitació perquè sigui possible presentar ofertes a l'alça, el preu de la proposta de l'arrendament és de 1.169,00 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, pel dret a l'habitatge, el preu màxim de la licitació serà de 1.862,43 euros. Aquest valor es correspon amb el valor màxim del rang calculat segons la metodologia del sistema estatal d'índex de preus de lloguer d'habitatges, d'acord amb el certificat informatiu de referència de preus de lloguer emès pel Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana el 04 de juliol de 2024, que consta com a Annex de la present Memòria.

**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 legal obligatòria 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, pis principal, de Barcelona, sigui de 1.169,00 euros mensuals, a part les despeses en concepte d'IBI, serveis i subministraments de la finca, que aniran a càrrec de la part adjudicatària, i amb clàusula de revisió anual, per un termini de set anys.



## ANNEX

	<p>Fecha de generación: 04/07/2024 12:56:46 Id. Informe: c673dc39-83e9-49d6-aabd-d698703c1ebd</p>
<h3>CERTIFICADO INFORMATIVO DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER</h3>	
<h4>LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA</h4>	
<p><b>Dirección:</b> CL RIERA DE SANT MIQUEL, 63 Parcela construida sin división horizontal BARCELONA, BARCELONA Cataluña/Catalunya.</p> <p><b>Coordenadas (lat, lon):</b> (41.3985237, 2.154823)</p> <p><b>Referencia catastral:</b> 9435109DF2893E0001WJ</p>	
<h4>CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA</h4>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Superficie construida:</b> 118 m<sup>2</sup></li><li>• <b>Estado de conservación:</b> En perfecto estado.</li><li>• <b>Ascensor:</b> Sí.</li><li>• <b>Aparcamiento:</b> No.</li><li>• <b>Año de construcción:</b> 1917 o anterior.</li><li>• <b>Amueblada:</b> No.</li><li>• <b>Planta:</b> Primero o segundo.</li><li>• <b>Certificado energético:</b> E.</li><li>• <b>Zonas comunitarias de uso compartido, como jardín, azotea o salas comunes:</b> No.</li><li>• <b>Piscina comunitaria, gimnasio o equipamiento análogo:</b> No.</li><li>• <b>Conserjería:</b> No.</li><li>• <b>Vistas especiales:</b> No.</li></ul>	
<h4>DATOS SECCIÓN CENSAL</h4>	
<p><b>Código sección censal:</b> 0801906043 <b>Número de testigos:</b> 137</p>	
<h4>RANGO DE VALORES DEL ALQUILER DE VIVIENDA:</h4>	
<p>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 <b>1.168,91</b> y <b>1.862,43</b> euros mensuales.</p>	
<p><b>Zona de mercado residencial tensionado:</b> Sí</p> <p><b>Finalidad:</b> 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.</p>	
<p><small>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 m<sup>2</sup>. 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.</small></p>	
	



## 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  
10.12 €/m<sup>2</sup>

Índex  
12.71 €/m<sup>2</sup>

Àrea superior  
19.6 €/m<sup>2</sup>

### Dades inicials

Adreça: Carrer Riera de Sant Miquel 63, PR ÚNI, Barcelona

Latitud i longitud: 41.39845390000001, 2.154802

Radi: 200m

Nombre d'habitatges: 90

Superfície útil: 92m<sup>2</sup>

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: CHB00885823001



Escaneja'm per obtenir la  
informació

Document generat el 04/07/2024 i vàlid fins propera actualització prevista a partir del 01/01/2024



Agència de l'Habitatge  
de Catalunya

## Metadades del document

<b>Núm. expedient</b>	2023/0043312
<b>Tipus documental</b>	Memòria
<b>Títol</b>	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, pis principal, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona
<b>Codi classificació</b>	J0302 - Arrendaments

## Signatures

<b>Signatari</b>		<b>Acte</b>	<b>Data acte</b>
Prudencio Serrano Muñoz (SIG)	Responsable directiu Servei Promotor	Signa	27/07/2024 08:11

## Validació Electrònica del document

<b>Codi (CSV)</b>	<b>Adreça de validació</b>	<b>QR</b>
3a97aa742b34640717f9	<a href="https://seuelectronica.diba.cat">https://seuelectronica.diba.cat</a>	

