

Memòria justificativa de la configuració de l'expedient patrimonial relatiu a l'arrendament de l'habitatge situat al carrer València núm. 268, 4t 1a, de Barcelona, propietat de la Diputació de Barcelona

Promotor	Oficina de Patrimoni i Gestió Immobiliària
Núm. d'expedient	2024/0025568
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 València núm. 268, 4t 1a, de Barcelona

Referència cadastral: 0128822DF3802G0001EJ

Núm. cèdula d'habitabilitat CHB04631715001, vigent fins al 10/09/2030

Superfície útil cèdula d'habitabilitat: total 110,47 m²

Superfície útil plànol: 119,26 m²

Superfície construïda total plànol: 139,67 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 F168485

Certificat energètic: Qualificació E (144 kWh/m² any), vàlid fins 07/01/2032

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, en plantes principal i 1a a 4a amb 2 pisos a cada planta i amb ascensor. El pis ubicat a la quarta planta porta primera té una superfície útil total de 119,26 m² (habitatge 110,25 m² i balcó 18,02 m²) distribuïts en menjador, cuina-office, 2 banys, 3 habitacions, habitació-traster, rebedor, distribuïdor, pas, balcó i terrassa.

En quant als acabats, es tracta d'un pis reformat a estrenar en perfecte estat. L'habitatge disposa de sistema de calefacció per radiadors.

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 F168485 com a "Edificis residencials i habitatges" i F168437 com a "Terrenys urbans edificats", la naturalesa jurídica de bé patrimonial i el codi de localització física "Centre 0003".

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 tensat 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 1.514,78 i 2.232,71 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	$12,50 \text{ €/m}^2 \times 110,47 \text{ m}^2 =$	1.380,88 €/mes
Àrea superior	$23,97 \text{ €/m}^2 \times 110,47 \text{ m}^2 =$	2.647,97 €/mes
Índex calculat	$15,19 \text{ €/m}^2 \times 110,47 \text{ m}^2 =$	1.678,04 €/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 es de 1.678,00 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 tensat 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 2.232,71 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 30 de juliol de 2024, que consta com a Annex d'aquesta 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 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 València núm. 268, 4t 1a, de Barcelona, sigui de 1.678,00 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



Fecha de generación: 30/07/2024 15:24:24
Id. Informe: 187b3bf9-9247-41b0-8588-4b42826332b4

CERTIFICADO INFORMATIVO DE REFERENCIA DE PRECIOS DE ALQUILER

LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Dirección: CL VALENCIA, 268 Parcela construida sin división horizontal
BARCELONA, BARCELONA
Cataluña/Catalunya.

Coordenadas (lat, lon): (41.3923953, 2.1630908)

Referencia catastral: 0128822DF3802G0001EJ



CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

- Superficie construida: 140 m²
- Estado de conservación: En perfecto estado.
- Ascensor: Sí.
- Aparcamiento: No.
- Año de construcción: 1917 o anterior.
- Amueblada: No.
- Planta: Tercero o cuarto.
- 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: 0801902081

Número de testigos: 177

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 **1.514,78** y **2.232,71** 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 0128822DF3802G0001EJ, si bien, se han introducido por el usuario modificaciones en: ---Superficie construida: en la base de datos catastral figura: 1490 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

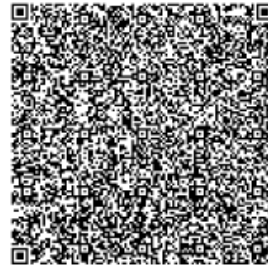
Àrea inferior
12.5 €/m²

Índex
15.19 €/m²

Àrea superior
23.97 €/m²

Dades inicials

Adreça: Carrer València 268, 4 1, Barcelona
Latitud i longitud: 41.39233, 2.1632047
Radi: 250m
Nombre d'habitages: 142
Superfície útil: 110.47m²
Nivell de manteniment: En perfecte estat
Planta: Tercera o quarta
Any de construcció: <1917
Certificat energètic: E
Ascensor: Si
Aparcament: No
Moblat: No
Número cèdula: CHB04631715001



Escaneja'm per obtenir la informació

Document generat el 30/07/2024



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Metadades del document

Núm. expedient	2024/0025568
Tipus documental	Memòria
Títol	Memòria justificativa de la configuració de l'expedient patrimonial relatiu a l'arrendament de l'habitatge situat al carrer València núm. 268, 4t 1a, 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	06/08/2024 09:56

Validació Electrònica del document

Codi (CSV)	Adreça de validació	QR
e0884f55441f364b668b	https://seuelectronica.diba.cat	

