



MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONTRACTACIÓ

Expedient: 1199/2025

Assumpte: Contracte administratiu especial per a l'alienació de les finques ubicades al carrer Vilafranca 21 i 23.

1. Normativa aplicable.

El present informe de necessitat i idoneïtat del contracte s'elabora de conformitat amb l'establert als articles 1, 28 i 116 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (en endavant, LCSP).

2. Antecedents.

L'Ajuntament d'Abrera és titular de les finques ubicades en el carrer Vilafranca, núm. 21 i 23 del terme municipal d'Abrera.

S'han emès informes tècnics núm. 2023-0004, de data 17 de gener de 2023, i núm. 2023-0032 i 2023-0033, de data 31 de juliol de 2023, emesos per l'arquitecta cap d'Àrea de Territori i Sostenibilitat Ambiental, Meritxell Casadejús Garcia, i l'anterior coordinadora de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat, Mireia Pardo Guerrero, favorables a l'alienació de les finques.

Els susdits béns es troben inscrits en el Registre de la Propietat núm. 3 de Martorell amb les següents dades registrals:

- Finca del carrer Vilafranca, 21 inscrita al Tom: 2775; Llibre 136 d'Abrera; Foli 37; Finca 8205.
- Finca del carrer Vilafranca, 23 inscrita al Tom: 2775; Llibre 136 d'Abrera; Foli 40; Finca 8206.

Així mateix, disposen de les referències cadastrals següents:

- Vilafranca, 21: 9072412DF0997S0001PJ.
- Vilafranca, 23: 9072411DF0997S0001QJ.

També es troben inscrits en l'inventari municipal de l'Ajuntament d'Abrera, al Llibre B (afectes al seu patrimoni municipal del sòl) amb classificació B00101 i número de béns 876 (Vilafranca, 21) i 877 (Vilafranca, 23).

Així mateix, es troben inscrits en el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya en l'expedient 2021 / 073621 / B.

Les finques es troben en un sòl urbà consolidat, amb qualificació d'habitatges aparellats illa D (clau 6H2) d'acord amb el Pla parcial Sant Hilari Sud.

3. Necessitat i idoneïtat del contracte.

Aquests immobles són resultat de les cessions d'aprofitament, lliure de càrregues, del projecte de compensació del Pla Parcial ampliació de Sant Hilari Sud.





Les finques s'ubiquen en un barri residencial consolidat constituït, principalment, per habitatges unifamiliars.

Així mateix, l'edificabilitat, aprofitament, tipologia i qualificació urbanística, no són els adequats per tal de poder atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge, atès que l'ús i tipologia permesa és la d'habitatge unifamiliar.

Es recomana la seva alienació per tal de poder rebre els majors recursos econòmics d'aquest bé immoble i poder-ho destinar a polítiques públiques d'habitatge que comporti un benefici social per a la societat.

Per aquest motiu es considera oportuna la licitació d'un contracte administratiu especial amb una durada que s'esgota amb la formalització del contracte.

Es considera, per tant, segons prescriu l'article 116.4.e de la LCSP, que hi ha una clara i proporcional vinculació entre l'objecte del contracte i la necessitat satisfeta amb el contracte.

4. Objecte del contracte.

L'objecte d'aquest contracte administratiu especial és l'alienació de les finques ubicades al carrer Vilafranca, núm. 21 i 23.

El present contracte es troba classificat amb el següent CPV:

- 70123000-9.

5. Divisió del contracte en lots.

El contracte es divideix en tres lots, per tractar-se de tres finques a alienar, amb el detall següent:

- Lot 1: Finca del carrer Vilafranca, 21
- Lot 2: Finca del carrer Vilafranca, 23.

6. Pressupost base de licitació (PBL) i valor estimat del contracte (VEC).

No hi ha un pressupost base de licitació atès que no hi ha despesa per a l'òrgan de contractació.

L'oferta mínima a presentar pels licitadors seria, d'acord amb les valoracions recollides als informes 2023-0032 i 2023-0033, de data 31 de juliol de 2023, emesos per l'arquitecta municipal, Meritxell Casajús Garcia, de:

- Lot 1 (Finca carrer Vilafranca, 21): 103.832,05 euros, IVA (21%) no inclòs.
- Lot 2 (Finca carrer Vilafranca, 23): 105.845,41 euros, IVA (21%) no inclòs.

El valor estimat del contracte és de 209.677,46 euros.

7. Procediment d'adjudicació.





Atès l'import del contracte, la seva durada i les prestacions que constitueix el seu objecte, així com el valor estimat del contracte i els criteris que serviran per a la seva adjudicació, es considera que el més adient és adjudicar aquest contracte mitjançant procediment obert no harmonitzat.

8. Condicions d'aptitud i de solvència tècnica, econòmica i financera.

No s'estableix solvència econòmica i financera, tècnica o professional per tal de no restringir la competència.

9. Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar.

Considerant l'objecte del contracte, així com totes les actuacions que integren el seu cicle de vida, es considera adient a fi i efecte de seleccionar la millor oferta en relació qualitat preu, incorporar els criteris següents i amb la proporció que tot seguit s'indica i justifica relacionats per ordre decreixent d'importància.

Les proposicions seran valorades d'acord amb els següents criteris. La puntuació màxima total serà de 100 punts, que es distribuïran en funció de l'aplicació dels criteris següents:

a) Oferta econòmica (fins a 90 punts):

S'atorgarà la puntuació màxima (90 punts) al licitador que presenti l'oferta econòmica més elevada, valorant-se la resta de les ofertes presentades pels licitadors de forma proporcional, d'acord amb la fórmula següent:

$$P = (90 \times Op) / Mo$$

P: Puntuació obtinguda pel licitador.

Op: Oferta presentada pel licitador.

Mo: Millor oferta presentada d'entre tots els licitadors.

L'import mínim a oferir per part dels licitadors per a cada finca serà de:

- Lot 1 (Finca C/ Vilafranca, 21): 103.832,05 euros, IVA (21%) no inclòs.
- Lot 2 (Finca C/ Vilafranca, 23): 105.845,41 euros, IVA (21%) no inclòs.

Qualsevol oferta inferior a aquests imports quedarà exclosa.

b) Discapacitat (10 punts).

S'atorgarà una puntuació de 10 punts a aquells licitadors que disposin d'un grau de discapacitat acreditat igual o superior al 33%.

En casos de presentació d'una oferta conjunta bastarà amb que un dels interessats tingui aquest grau de discapacitat.





Així mateix, hauran de concórrer les circumstàncies que donen lloc a aquest grau de discapacitat en el moment de finalitzar el període de presentació d'ofertes.

Un cop adquirit el bé immoble no serà necessari complir aquesta condició per a futures transmissions a tercers.

Finalment, en cas que se segueixi produint un empat, es procedirà a realitzar un sorteig entre les ofertes que hagin quedat empatades en primer terme, d'acord amb la mecànica que estableixi la Mesa de Contractació. Aquest sorteig serà públic.

Ofertes amb valors anormals o desproporcionats:

No es poden donar ofertes amb valor anormals o desproporcionats per la pròpia naturalesa del contracte.

10. Garanties.

Garantia provisional de **3.000 euros** per cada lot en el que es participi.

Garantia definitiva del **10%** de l'import de l'oferta.

El termini de garantia finalitzarà amb la formalització del contracte.

11. Termini d'execució.

L'execució del contracte es realitzarà en el moment de formalitzar el contracte, extingint-se pel seu compliment.

12. Condicions especials d'execució.

No s'estableixen condicions especials d'execució.

13. Modificacions del contracte.

No s'estableixen modificacions del contracte.

14. Revisió de preus.

No es permet la revisió de preus.

15. Subcontractació.

No es permet la subcontractació.

16. Cessió del contracte.

No es permet la cessió del contracte.

17. Règim específic de penalitats.





No es contempla un règim específic de penalitats.

18. Responsable del contracte.

La responsable del contracte serà la Sra. Meritxell Casajús Garcia.

Document signat electrònicament.

La coordinadora de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat Ambiental,

Meritxell Casajús Garcia

