



Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

INFORME SOBRE LA NECESSITAT D'ALIENACIÓ DE LA PARCEL·LA RESULTANT NÚMERO 14.1 DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SUD08- PI CAN MARGARIT

1.-JUSTIFICACIÓ I NECESSITAT

La justificació i necessitat d'alienació de la parcel·la resultant número 14.1 del projecte de reparcel·lació del pla parcial del SUD08-PI Can Margarit s'especifica a la memòria d'alcaldia de data 12 de gener de 2023 on s'exposa el següent:

*"Vist que l'ajuntament és propietari del bé immoble de caràcter patrimonial, ubicat al **Polígon Industrial Can Margarit**, que no és objecte d'utilització i per tant és convenient pel municipi de Sant Esteve Sesrovires l'alienació del mateix en base als següents motius:*

- *Perquè es tracta d'una finca urbana d'ús industrial que no es troba inclosa en cap programa municipal per ser utilitzada.*

En aquests moments l'ajuntament considera més adient i oportú oferir-la als particulars per incentivar l'economia real del municipi, és a dir, oferint-la al mercat per destinar-la a l'activitat industrial i aquest objectiu serà més fàcil que el portin a terme els particulars, que no pas el propi ajuntament. Cal tenir present, que aquesta parcel·la no pot ser destinada a vivenda de protecció oficial. I també s'ha de tenir en compte que l'objectiu d'un ajuntament no és el de prestar activitats industrials, sinó el de prestar els serveis mínims recollits a l'article 67 del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.

- *Perquè es tracta d'una parcel·la urbana industrial que es troba en desús, no utilitzable, i està dins d'una unitat d'actuació d'àmbit industrial. No es tracta d'un bé que pugui ser destinat a la població, atès que no és cap bé d'equipament social, sanitari o assistencial, ja que si ho fos sí que l'ajuntament hi podria implantar els serveis municipals que cregués oportú.*
- *Perquè amb l'alienació d'aquesta finca industrial l'ajuntament rebrà a canvi uns ingressos que seran destinats als fins marcats per la legislació sectorial.*





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

La descripció d'aquest bé patrimonial i la seva inscripció registral en el registre de la propietat de Martorell és la següent:

“”””

Identificació:

URBANA: FINCA RESULTANT R.14.1.- Parcel·la edificable localitzada al sector industrial 08 Can Margarit del P.G.O.M. de Sant Esteve Sesrovires. Té forma irregular i una superfície de 9.755'86m² de sòl. LIMITA: Nord, amb viari públic (resultant R19); Sud, amb finca destinada a reserva de serveis tècnics (resultant R41); Est, amb finca resultant de la segregació efectuada de 5.233'14m²s; i Oest, amb finca destinada a reserva de serveis tècnics (resultant R39) i finques destinades a parcs i jardins públics (resultants R27 i R28).

APROFITAMENT I ÚS URBANÍSTIC: Li correspon un aprofitament urbanístic de 7.804'69m² edificables reals d'ús industrial de tipologia aïllada.

Títol:

AJUNTAMENT DE SANT ESTEVE SESROVIRES, amb CIF P0820700C

Participació: La totalitat de la finca

Dades registrals:

Tom: 2854

Llibre: 133 de Sant Esteve Sesrovires

Foli: 168

Finca: 7396

IDUFIR: 08149000261928

Naturalesa del domini: *Caràcter patrimonial.*

Amb tot l'exposat es justifica la conveniència i l'oportunitat de l'alienació de la finca abans descrita, i el destí que es donarà als ingressos obtinguts amb el producte de la seva venda, s'hi aplicarà la legislació sectorial.

CONCLUSIÓ:

Aquesta alcaldia considera del tot justificada la venda d'aquesta parcel·la.”

Els diferents processos i intents d'alienació no han reeixit, però la necessitat i justificació de la seva alienació es manté.

2.-INFORME D'INSUFICIÈNCIA DE MITJANS

No aplica per aquest contracte.





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

3.-CONSULTES PRELIMINARS DEL MERCAT

No ha calgut fer consultes de mercat.

4.-RESPONSABLE DEL CONTRACTE

D'acord amb el que estableix l'article 62 de la LCSP es designa a l'arquitecte municipal com a persona responsable del contracte.

5.-OBJECTE DEL CONTRACTE

Constitueix l'objecte del contracte l'alienació per part de l'Ajuntament, mitjançant concurs públic, d'un solar amb ús industrial, situat a l'àmbit del Pla Parcial del SUD08, Can Margarit, procedent del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge, parcel·la 14.1 del projecte de reparcel·lació.

La descripció i característiques de la finca s'especifiquen al plec de prescripcions tècniques particulars (PPT).

6.-LOTS

No és idoni dividir l'objecte del contracte en lots per les característiques pròpies de l'alienació.

7.-CODI CPV

La codificació corresponent nomenclatura del Vocabulari Comú de Contractes (CPV) de la Comissió Europea és la següent:

CPV: 70123000-9 Venta de béns arrels.

8.-PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PARTICULARS

El Plec de prescripcions tècniques s'incorpora a l'expedient de contractació.

9.- DADES DE CARÀCTER PERSONAL

L'empresa contractista s'obliga al compliment de tot allò que estableix la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i de garantia dels drets digitals i a la normativa de desenvolupament, en relació amb les dades personals a les quals tingui accés amb ocasió del contracte; i al que estableix el Reglament (UE) 2016/679, del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

10.-TERMINI D'EXECUCIÓ DEL CONTRACTE

El termini de durada del contracte coincidirà amb el termini màxim per ocupar la totalitat de les parcel·les que adquireixi, que serà de 10 anys. L'incompliment del pla de desplegament previst al PPT podrà comportar la resolució del contracte.

11.- DADES ECONÒMIQUES

El sistema per a la determinació del preu de la parcel·la 14.1 és el que s'indica en l'informe REF.:JI35/2022 incorporat a l'expedient (validat per l'informe JI13/2025).

El pressupost base de licitació és:

TOTAL SENSE IVA	TOTAL AMB IVA
2.508.329'17€	3.035.078,30€

Aquest preu pot ser millorat a l'alça pels licitadors. **No s'admetran ofertes per sota del pressupost base de licitació.**

El preu d'aquesta venda, serà el que es determini per l'oferta presentada pel contractista. Al preu ofert se li haurà de sumar l'impost sobre el valor afegit, així com qualsevol altre impost que pugui ser d'aplicació en el moment de la formalització del contracte.

Totes les despeses i impostos derivats de la transmissió seran abonats pel contractista, exceptuant l'impost municipal sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana.

El pagament del preu d'adjudicació s'efectuarà per la persona adjudicatària en el moment de la formalització de l'escriptura pública, mitjançant xec bancari nominatiu i conformat o certificat per l'entitat de crèdit pagadora.

12.-TRAMITACIÓ DE L'EXPEDIENT I PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

La tramitació de l'expedient serà ordinària.

El procediment d'adjudicació del contracte de l'alienació serà el concurs, de conformitat amb l'article 166 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb l'article 209.2.c) Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta.





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

El termini per presentar ofertes en aquesta licitació es publicarà al perfil de contractant de l'Ajuntament i serà mínim de 130 dies naturals, comptats des de l'endemà de la publicació de l'anunci de licitació del contracte en el perfil de contractant.

13.- SOLVÈNCIA ECONÒMICA I FINANCERA

- Acreditació mitjançant un informe emès per una entitat bancària que el licitador te mitjans suficients per fer front al pagament de la compra.

De conformitat amb el que disposa l'article 86 i 87 de la LCSP, s'ha optat per exigir l'acreditació de la solvència econòmica i financera mitjançant la presentació d'un informe emès per una entitat bancària acreditant que el licitador te mitjans suficients per fer front al pagament de la compra, al considerar que aquest permet garantir al mateix temps una capacitat econòmica suficient per part de potencials licitadors interessats en el contracte d'alienació i un accés no restrictiu a la licitació.

14. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

El contracte s'adjudicarà a la proposta més avantatjosa, essent la que presenti una millor relació qualitat-preu.

OFERTA ECONÒMICA	FINS A 70 PUNTS
Oferta econòmica millorant a l'alça el tipus de licitació, <u>màxim 70 punts sobre 100</u>. La puntuació es calcularà aplicant la màxima puntuació a la millor oferta econòmica i puntuant proporcionalment la resta de les ofertes, segons la fórmula següent: $\text{Puntuació} = 70 \times \text{oferta} / \text{oferta màxima}$	
INCENTIVACIÓ LABORAL LOCAL	FINS A 15 PUNTS
Es valora l'ús industrial a ubicar en aquestes parcel·les, potenciant aquelles que donen més valor a nivell laboral, enfront la resta d'activitats. A aquests efectes es consideren com a activitats a fomentar les relacionades amb usos manufacturers, tot preveient la següent puntuació: - Implantació d'activitat manufacturera (corresponent a usos C de la classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAE-2009)). 15 punts	





Ajuntament de
Sant Esteve Sesrovires

- Implantació d'activitat logística i de transport (corresponent a usos H de la classificació catalana d'activitats econòmiques 2009 (CCAE-2009)). 7'5 punts - No presentació compromís o resta d'activitats permeses 0 punts	
APROFITAMENT DE LES COBERTES PER A LA IMPLANTACIÓ DE LES ENERGIES RENOVABLES	FINS A 10 PUNTS
Es valorarà la presentació d'un compromís d'utilització de la coberta industrial als efectes de poder ser reutilitzada per a la generació d'energia renovable, de forma proporcional a l'ocupació en planta de la coberta: - Compromís del 75% de la coberta, o més: 10 punts - Del 50% a menys del 75% de la coberta: 5 punts - Del 15% a menys del 50% de la coberta: 2 punts - Menys del 15% de la coberta (o no presentació compromís): 0 punts	
INCENTIVACIÓ DE PUNTS DE RECÀRREGA ELÈCTRICA PER VEHICLES PRIVATS	FINS A 5 PUNTS
Es valora la presentació de carta de compromís per a la implantació de punts de recàrrega per vehicles elèctrics, preveient la següent puntuació: - 3 punts de recàrrega per vehicles elèctrics: 5 punts. - 2 punts de recàrrega per vehicles elèctrics: 3 punts. - 1 punt de recàrrega per vehicles elèctrics: 1 punt. - No presentació compromís o 0 punts de recàrrega: 0 punts.	
PUNTUACIÓ TOTAL	100 punts

Seràn excloses de la licitació, mitjançant resolució motivada, les empreses les proposicions de les quals no concordin amb la documentació examinada i admesa, les que no igualin o superin el pressupost base de licitació, modifiquin substancialment els models de proposició establerts en aquest plec, comportin un error manifest en l'import de la proposició i aquelles en les quals l'empresa licitadora reconegui l'existència d'error o inconsistència que la fa inviable.

L'existència d'errors en les proposicions econòmiques de les empreses licitadores implicarà l'exclusió d'aquestes del procediment de contractació, quan pugui resultar afectat el principi d'igualtat, en els





Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

casos d'errors que impedeixen determinar amb caràcter cert quin és el preu realment ofert per les empreses i, per tant, impedeixin realitzar la valoració de les ofertes.

La Mesa podrà sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris abans de formular la seva proposta d'adjudicació. També podrà sol·licitar aquests informes quan consideri necessari verificar que les ofertes compleixen amb les especificacions tècniques dels plecs. Les proposicions que no compleixin dites prescripcions no seran objecte de valoració.

En casos d'empat en les puntuacions obtingudes per les ofertes de les empreses licitadores, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte, d'acord amb l'ordre següent:

1r. La proposició presentada per aquelles empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, tinguin en la seva plantilla un percentatge de treballadors/res amb discapacitat superior al que els imposi la normativa. Si diverses empreses licitadores de les que hagin empatat quant a la proposició més avantatjosa acrediten tenir relació laboral amb persones amb discapacitat en un percentatge superior al que els imposi la normativa, tindrà preferència en l'adjudicació del contracte l'empresa licitadora que disposi del percentatge més alt de treballadors/res fixos amb discapacitat en la seva plantilla.

2n. La proposició presentada per les empreses d'inserció que regula la Llei 44/2007, de 13 de desembre, per a la regulació del règim de les empreses d'inserció, que compleixin els requisits que estableix aquesta normativa per tenir dita consideració.

3r. La proposició presentada per empreses que, al venciment del termini de presentació d'ofertes, incloguin mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, per exemple, disposar d'un manual de llenguatge no sexista.

4t. El sorteig, en cas que l'aplicació dels anteriors criteris no hagi donat lloc a un desempat.

Les empreses licitadores han d'aportar la documentació acreditativa dels criteris de desempat en el moment en què es produeixi l'empat.

Justificació dels criteris d'adjudicació:

Els criteris d'adjudicació que regeixen en el PCAP:

a) estan vinculats a l'objecte del contracte,





Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

b) estan formulats de manera objectiva, amb ple respecte als principis d'igualtat, no-discriminació, transparència i proporcionalitat, i no confereixen a l'òrgan de contractació una llibertat de decisió il·limitada.

c) garanteixen la possibilitat que les ofertes siguin avaluades en condicions de competència efectiva i van acompanyades d'especificacions que permeten comprovar de manera efectiva la informació facilitada pels licitadors amb la finalitat d'avaluar la mesura en què les ofertes compleixen els criteris d'adjudicació.

En relació a l'oferta econòmica (preu més elevat):

El preu és l'element que defineix el cost de l'actuació i, per tant, és un dels components bàsics per a determinar la millor relació qualitat-preu prevista a l'article 145 de la LCSP.

No obstant, el preu no és l'únic element determinant, ja que es busca un equilibri qualitat-preu que fa que aquest, no pugui tenir un pes excessiu o decisiu en l'elecció del contractista.

Pel que fa a l'establiment de la fórmula per a calcular la millor oferta econòmica, aquesta es senzilla i precisa, i assegura que l'oferta més econòmica sigui la que obtingui major puntuació, aplicant criteris de proporcionalitat en funció de les baixes ofertes en relació al tipus de licitació.

En relació als criteris de qualitat:

Es tenen en compte dos criteris mediambientals i un criteri de caire social/laboral.

15.-CONDICIONS ESPECIALS D'EXECUCIÓ

D'acord amb l'article 202 de la LCSP, s'estableixen com a condicions especials d'execució obligacions de caire ètic podent comportar el seu incompliment la resolució del contracte.

16.-CAUSES DE RESOLUCIÓ

En cas de resolució del contracte, la propietat dels terrenys amb els seus accessoris i construccions revertirà a l'Ajuntament, qui procedirà a la devolució a l'adquirent del preu de venda, una vegada descomptades d'aquest, previ informe pericial, les quantitats que procedeixin si fos necessari demolir les construccions realitzades o dur a terme qualsevol altre actuació d'adaptació al planejament, així com els danys i perjudicis ocasionats.





Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

També caldrà tenir present les previsions del l'article 170 del DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme , i més concretament allò establert a l'article 170.2 i 170.3.

Vist tot això, l'escriptura de compra-venda haurà d'incorporar les següents prescripcions, les quals hauran de ser inscrites al registre de la propietat als efectes oportuns:

1. L'obligació de la persona adquirent a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes intervivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi, segons allò establert i les condicions definides al citat article. Aquests incompliments comportaran el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos corresponents.
2. En cas que en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a.
3. En garantia del compliment de la part compradora, es constitueix una condició resolutòria expressa amb efectes reals, conforme a l'article 1.124 del Codi Civil, que afectarà el dret real de propietat de la propietat de la part compradora, i en conseqüència si aquesta incorregués en incompliment greu per no completar l'edificació dels terrenys en els terminis que correspongui i conforme a les restants condicions urbanístiques d'aplicació, transmetre els terrenys o cedir totalment o parcialment el deute derivat del contracte de finançament del pagament dels terrenys o dels costos de la seva edificació garantit amb hipoteca que, en el seu cas, hagi celebrat, incomplint en tots dos casos les condicions establertes, la part venedora podrà resoldre de ple dret la compravenda amb transcendència real, revertint la propietat dels terrenys amb els seus accessoris i construccions a la part venedora, i procedint aquesta a la devolució del preu de venda, una vegada descomptades d'aquest, previ informe pericial, les quantitats que procedixin si fos necessari demolir les construccions realitzades o dur a terme qualsevol altre actuació d'adaptació al planejament, així com els danys i perjudicis ocasionats. En tal cas, serà títol bastant per a instar la inscripció del domini dels terrenys en favor de la part venedora, el testimoniatge de l'acord definitiu i ferm en el qual es declari la resolució del contracte.





Ajuntament de Sant Esteve Sesrovires

L'adquirent tindrà dret a la cancel·lació de les condicions resolutòries i la resta de gravàmens definits en aquesta clàusula una vegada acomplertes totes les obligacions contractuals, s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit l'obra nova al Registre de la Propietat

17. RÈGIM DE RECURSOS

D'acord amb l'article 44.1 de la LCSP procedeix recurs especial de contractació.

