

INFORME RELATIU A L'ALINEACIÓ, MITJANÇANT EL PROCEDIMENT DE SUBHASTA, DE QUATRE IMMOBLES PROPIETAT DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA, UBICATS AL CARRER MADRAZO, 46-52 DE BARCELONA

Secció de Patrimoni

Exp. 903014-25

1.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT

Antecedents anterior licitació

Des de la direcció de l'AMB, atenent a criteris d'eficàcia i racionalització administrativa i en base a la potestat d'autoorganització que té l'AMB per tal de prestar els serveis de la millor manera possible vers al ciutadà, es va decidir adscriure a la Secretaria general les funcions que es venien desenvolupant des de l'Agència de Transparència de l'AMB. El personal de l'Agència s'ha traslladat a les oficines de la seu de l'Àrea Metropolitana de Barcelona al carrer 62, nº 16-18 de Barcelona. No es preveu la utilització d'aquests locals en cap altre servei de l'AMB, per la qual cosa es va iniciar el procediment legal per a la desafectació dels béns i procedir a la seva posterior venda.

El Consell Metropolità de l'AMB, en sessió de 30 d'abril de 2024, va aprovar iniciar l'expedient per a l'alteració de qualificació jurídica dels locals existents al carrer Madrazo 46-52 de Barcelona propietat de l'AMB que tenien la consideració de béns de domini públic afectats a un servei públic. Aquests béns havien estat destinats a un servei públic on estava ubicada l'Agència de Transparència de l'AMB.

L'aprovació inicial de la desafectació dels béns es va publicar al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona el 10 de maig de 2024. Transcorregut el període d'informació pública no es van presentar al·legacions, per la qual cosa el 16 de juny de 2024 es va publicar en l'esmentat Butlletí l'anunci de l'aprovació definitiva de l'alteració de la qualificació jurídica dels béns.

S'ha emès informe de valoració econòmica dels locals per part de l'arquitecta i Cap del Servei de promoció i gestió de l'IMPSSOL, que valora els locals comercials del carrer Madrazo, 46-52 en 1.983.673 euros.

El 18 de desembre de 2024 es va trametre a la Direcció General d'Administració Local del Departament de la Presidència la petició d'informe favorable a l'operació d'alienació projectada.

El 13 de gener de 2025 es va rebre informe del Director General d'Administració Local que informa favorablement l'alienació mitjançant subhasta, per l'Àrea Metropolitana de Barcelona, de quatre locals comercials ubicats al carrer Madrazo, 46-52 de Barcelona.

Complerts els requisits legals per a que els béns estiguin dins del tràfic jurídic es va tramitar l'expedient d'alienació dels locals, sota l'expedient 900607/25, que va ser aprovat per la Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona en sessió de febrer de 2025.



L'expedient d'alienació dels locals es va publicar al perfil del contractant de l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El termini per a la presentació de les ofertes econòmiques per a la compra del local va finalitzar el dia 30 d'abril de 2025.

Situació actual

Finalitzat el termini no es va presentar cap proposició econòmica de compra i la Junta de Govern de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, en sessió de 8 de juliol de 2025 va adoptar l'acord de declarar desert l'expedient d'alienació, per subhasta, dels quatre immobles de titularitat metropolitana, del carrer Madrazo, 46-52.

Atenent els mateixos criteris d'eficàcia i racionalització administrativa que van motivar l'anterior expedient de licitació per a l'alienació dels locals, des de la Direcció de l'AMB s'ha proposat tornar a tramitar l'expedient de licitació dels locals, realitzant alguns canvis, com ara ampliar el termini de la data de formalització de la compravenda, (abans dos mesos i ara sis mesos) així com l'import a dipositar com a garantia per part de l'adjudicatari, (abans 5% de l'import de l'adjudicació, ara un 3%).

Els béns que seran objecte d'alienació tenen la següent descripció i característiques:

1.- Finca registral núm. 31167 del Tom 1334, Llibre 1334, foli 102 del Registre de la Propietat nº 6 de Barcelona. Referència cadastral 8836408DF2883F0155UK. 179,34 metres quadrats de superfície.

Inscrita a l'inventari de béns i drets de l'Àrea Metropolitana de Barcelona a l'epígraf de béns patrimonials amb el número 12.062.

Descripció: **FINCA URBANA** – Entitat catorzena. Departament destinat a LOCAL COMERCIAL número 3 de la planta entresol porta tercera, lletra A, de la casa número quaranta sis a cinquanta dos del carrer Madrazo, amb els seus corresponents serveis sanitaris, de superfície cent setanta nou metres amb trenta quatre decímetres quadrats, més onze metres deu decímetres quadrats de terrassa posterior. Llindar pel seu front, amb vol del carrer Madrazo, dreta entrar amb caixa escala A de la casa, per on té accés; local comercial dos de la planta primera; per l'esquerra, amb local comercial número quatre de la planta primera; pel fons, amb pati interior, veïns o successors i local comercial número 1 de la planta primera; per sota, amb vol de rampa descendent d'accés al local comercial soterrani i dependències de la planta baixa de dit local comercial soterrani, i en part amb local comercial número cinc de la planta baixa, i per sobre, amb pis habitatge porta quarta del pis segon escala A. Coeficient un sencer quaranta quatre centèsimes %.

2.- Finca registral 31169 del Tom 1334, Llibre 1334, foli 105 del Registre de la Propietat nº 6 de Barcelona. Referència cadastral 8836408DF2883F0181QS. 181,03 metres quadrats.

Inscrita a l'inventari de béns i drets de l'Àrea Metropolitana de Barcelona a l'epígraf de béns patrimonials, amb el número 12.061.

Descripció: FINCA URBANA – Entitat quinzena. Departament destinat a local comercial



número quatre de la planta primera porta tercera, escala B, de la casa números quaranta sis a cinquanta dos, del carrer Madrazo de Barcelona, amb els seus corresponents serveis sanitaris. De superfície cent vuitanta u metres quadrats tres decímetres quadrats mes vuit metres deu centímetres de terrassa posterior. Llindar pel seu front, amb vol del carrer Madrazo, per la dreta entrant, amb local comercial número tres de la planta primera, per la esquerra, amb caixa escala B, on té accés i local comercial número cinc de la planta primera; pel fons, amb local número sis de la planta primera, els titulars o successors i pati interior, per baix, amb rampa descendent d'accés al local comercial soterrani i dependències en la planta baixa del mateix local comercial soterrani y en part, amb local comercial número sis de la planta baixa, i per sobre, amb habitatge porta quarta escala B del segon pis. Coeficient un sencer quaranta sis centèsimes %.

3.- Finca registral 31171 del Tom 1334, Llibre 1334, foli 99, del Registre de la Propietat nº 6 de Barcelona. Referència cadastral 8836408DF2883F0180MA. 295 metres quadrats.

Inscrita a l'inventari de béns i drets de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, a l'epígraf de béns patrimonials, amb el número 12.064.

Descripció: **FINCA URBANA** – Entitat setzena. Departament destinat a LOCAL COMERCIAL número 5 de la planta primera porta segona, escalera B, de la casa número quaranta sis a cinquanta dos del carrer Madrazo de Barcelona, amb els seus corresponents serveis sanitaris. Té una superfície de 295 metres i setanta tres decímetres quadrats. Llinda, pel seu front amb vol del carrer Madrazo, per la dreta entrant, amb local comercial número quatre de la planta primera; per l'esquerra, amb vol del carrer de Brusi; pel fons, amb caixa escalera B, de l'immoble per on té accés i local comercial número sis de la planta primera, per sota, amb locals comercials números set, vuit i nou de la planta baixa; i per sobre, amb pisos porta segona i tercera de l'escala B del pis segon. Coeficient dos sencers trenta dos centèsimes %.

4.- Finca registral 31173 del Tom 1334, Llibre 1334, foli 108 del Registre de la Propietat nº 6 de Barcelona. Referència cadastral 8836408DF2883F0179WD. 179,94 metres quadrats de superfície.

Inscrita a l'inventari de béns i drets de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, a l'epígraf de béns patrimonials, amb el número 12.063.

Descripció: **FINCA URBANA** – Entitat dissetena. Departament destinat a local comercial número sis en la planta primera porta primera, escala B, de la casa números quaranta sis al cinquanta dos, del carrer Madrazo de Barcelona, amb els seus corresponents serveis sanitaris. De superfície cent setanta nou metres amb noranta quatre decímetres quadrats, més nou metres i mig quadrats de terrassa posterior. Llindar pel front, amb vol del carrer Brusi, dreta arribant amb local comercial número cinc de la planta primera i caixa de escala B de la casa, per on es té accés; esquerra amb els titulars o els seus successors; pel fons, amb local comercial número quatre de la planta primera, per sota, amb local comercial número deu de la planta baixa, dependències comuns i dependències en planta baixa local comercial soterrani; y per sobre, amb pis primer porta segona, escala B. Coeficient un sencer quaranta cinc centèsimes %.

CPV: 70123200-1 Venta de bienes raíces no residenciales.

2.- JUSTIFICACIÓ DE L'ELECCIÓ DEL PROCEDIMENT

En àmbit local, l'art 5 de la L7/1985 LBRL determina que per al compliment de les seves finalitats i en l'àmbit de les seves respectives competències, les entitats locals, d'acord amb la Constitució i les lleis, tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns, subscriure contractes, establir i explotar obres o serveis públics, obligar-se, interposar els recursos establerts i exercir les accions que preveuen les lleis.

En aquest context, segons els articles 40 i SS del Decret 336/1988 de 17 d'octubre pel qual s'aprova el reglament de patrimoni dels ens locals (RPEL) per alienar o gravar béns patrimonials s'han de tenir en compte les regles següents:

- a) *Determinar la situació física i jurídica del bé, practicar l'atermenament dels immobles, si és necessari, i inscriure'l al Registre de la Propietat, si no hi està.*
- b) *Fer la valoració pericial que acrediti l'apreuament dels béns.*
- c) *En el cas de béns immobles, cal l'informe previ del Departament de Governació si el seu valor excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies, transcorregut el qual sense haver-se emès es poden prosseguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, el Ple ha d'adoptar l'acord d'alienació o de gravamen amb el vot favorable de les dues terceres parts del nombre de fet i, en tot cas, de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. No obstant això, a l'efecte de control de legalitat de l'alienació de béns immobles, el valor dels quals no excedeix del 25% indicat, se n'ha de donar compte també al Departament de Governació, una vegada instruït l'expedient, abans de la resolució definitiva.*
- d) *En el cas de valors mobiliaris o de participacions en societats o empreses, cal l'informe previ del Departament d'Economia i Finances, el qual s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies.*
- e) *Quan es tracti d'un bé declarat d'interès cultural o inclòs a l'inventari general de l'Estat o al catàleg municipal de béns d'interès singular o valor històric-artístic, cal comunicar prèviament l'alienació al Departament de Cultura de la Generalitat i a l'òrgan competent de l'Administració de l'Estat, i s'han d'indicar el preu i les condicions en què es proposa de realitzar l'alienació, perquè puguin fer ús del dret de tanteig dins dels 2 mesos següents o, en tot cas, emeti aquell l'informe corresponent, d'acord amb la legislació del patrimoni històric.*
En cap cas no es pot procedir a l'alienació de béns patrimonials per finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis locals.

L'alienació, el gravamen o la cessió de béns han de ser acordats pel ple de la corporació.

Els acords de cessió i els d'alienació, en aquest últim cas si la quantia corresponent excedeix el 10% dels recursos ordinaris del pressupost, han de ser adoptats per majoria absoluta del nombre legal de membres de la



corporació. Per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

Pel que fa al supòsit que ens ocupa en el present expedient tenim allò que estableix l'article 42 RPEL:

L'alienació de béns patrimonials s'ha de fer per subhasta pública, d'acord amb la normativa reguladora de la contractació dels ens locals.

La determinació del sistema d'alienació també ve fixat a l'article 143 de la Llei de Patrimoni 33/2003 (LPAP) que exigeix que les alienacions es realitzin mitjançant subhasta pública per béns individualitzats o per lots, encara que també permet altres formes d'alienació en els supòsits previstos.

La subhasta pública pel procediment obert és la regla general, preferent i obligatòria en confluïr els principis de concurrència i publicitat, igualtat entre els interessats en l'adquisició i la protecció dels interessos públics (obtenció dels majors beneficis per a l'Entitat Local). En aquests casos l'oferta s'ha de limitar al preu, i no es poden admetre propostes diferents, cosa que atorga al procediment d'adjudicació un alt grau de transparència i objectivitat, elements, tots dos, destacats a l'article 8.1 LPAP en referir-se als principis als quals s'ha d'ajustar les administracions públiques en la gestió i administració dels béns, drets i obligacions patrimonials.

Així mateix, la alienació s'hauria de formalitzar mitjançant escriptura pública i procedir a la seva anotació de baixa en l'inventari de béns de l'AMB.

Com a reflexió, l'ordre jurisdiccional civil seria el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin vers el contracte. No obstant, es considerarien actes jurídics separables els que es dictin amb relació a la preparació i adjudicació; aquestes darreres fases de la licitació podrien ser impugnables davant l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu de conformitat amb la seva normativa reguladora (art. 110.3 LPAP).

Per la seva banda, l'article 209 TRLMRLC determina el següent:

1. L'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:
 - a) L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.
 - b) Es pot acordar la subhasta de béns que, per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

- c) Es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.
- d) Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.
- e) Cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreument dels béns o del gravamen.
- f) La constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació.

4. En cap cas no es poden alienar béns immobles patrimonials per a finançar despeses corrents, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals (art 5 LHL) .

Finalment, quant a la competència funcional per tal d'aprovar el present expedient, l'article 214 del TRLMRLC estableix que les alienacions, gravàmens o la cessió de béns han d'ésser acordats pel ple de la corporació, a excepció dels supòsits d'alienació que, d'acord amb l'article 53 de la llei de règim municipal correspon aprovar a l'alcalde. De la mateixa manera ho disposa l'article 3.1 q) L31/2010 determinant que l'òrgan competent per a la seva aprovació serà el Consell metropolità. No obstant, al ser una competència delegable hem de mirar el decret de delegacions de competències vigent de l'AMB així com les Bases d'Execució del Pressupost aplicable.

El Decret de la Presidència de 16 de maig de 2024, publicat al BOP de 22 de maig de 2024, de delegació de competències, atorga a favor de la Junta de Govern en l'àmbit del Patrimoni, punt 4D, que serà competent la Junta de Govern en el cas de concessions i alienacions sobre béns i drets subjectes a la legislació patrimonial quan l'import sigui superior als 500.000 euros i no superin el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de 3.000.000 d'euros.

Per tant, la competència per a l'aprovació de la licitació de l'alienació del bé serà de la Junta de Govern Local.

5.- JUSTIFICACIÓ DEL PREU DE LICITACIÓ

El valor de taxació dels immobles per import de 1.983.673 euros ha estat elaborat per l'arquitecta tècnica, cap del Servei Promoció i Gestió de Sòl d'acord amb la naturalesa dels béns, l'ús que atorga el planejament, així com l'estat actual.



6.- PLEC DE CLASULES ADMINISTRATIVES I TÈCNIQUES

S'ha elaborat un únic plec de clàusules administratives i tècniques reguladores de l'expedient de l'alienació en el que s'estableixen els drets i obligacions, responsabilitats i criteris d'adjudicació de la licitació.

En base a totes aquestes consideracions s'informa favorablement l'alienació mitjançant procediment de subhasta pública els quatre locals descrits anteriorment, que tenen la consideració de béns patrimonials, ubicats al carrer Madrazo, 46-52 de Barcelona i es proposa a la Junta de Govern l'adopció del següent acord:

APROVAR l'expedient de l'alienació, per subhasta, dels quatre locals ubicats al Carrer Madrazo, 46-52 de Barcelona de titularitat metropolitana que formen part de les finques registrals 31.167, 31.169, 31.171 i 31.173 del Registre de la Propietat Núm. 6 de Barcelona i que consten inscrits com a béns patrimonials a l'inventari de béns i drets de l'Àrea Metropolitana de Barcelona amb els números 12.062, 12.061, 12064 i 12063, per un mínim de import de 1.983.673 euros, IVA exclòs.

APROVAR el document de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques que consta com annex a aquesta resolució que regirà la licitació de l'alienació dels immobles.

CONVOCAR la licitació per a l'alienació dels immobles abans descrits.

PUBLICAR aquesta licitació al perfil del contractant de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.