



Ajuntament de Maçanet de la Selva

Informe jurídic i de necessitat per a la licitació del contracte administratiu especial d'adquisició d'un bé immoble

Expedient: X2025003862

1.- Definició de l'objecte del contracte. (Art 99)

Constitueix l'objecte del present informe la necessitat d'adquisició d'un local per a destinar-lo a dependències municipals, concretament a l'àrea de Seguretat i Via pública, Policia Local.

Codi CPV: 70121200-7, Serveis de compra d'edificis.

2.- Definició de les necessitats a satisfer amb el contracte. (Art 28)

L'adquisició d'un local per destinar-lo a les dependències municipals resulta imprescindible i es fonamenta en els motius següents:

- Donar compliment als estàndards de seguretat i salut
- Millora de l'eficiència dels serveis de comunicació amb el propi Consistori quant a la situació de les oficines
- Ampliació de les infraestructures municipals existents
- Millora del desenvolupament ordenat del municipi

Aquesta adquisició respon a un interès públic clar i es considera necessària per garantir un millor servei a la ciutadania.

D'acord amb això, el fet de comptar amb un edifici titularitat de la Corporació amb les característiques adequades donaria una clara estabilitat a les activitats i permetria projectar estratègies de caràcter permanent.

Per altra banda, una vegada amortitzada la inversió suposaria un clar estalvi per a la Corporació.

3.- Durada del contracte (Art 29)

Atesa la naturalesa del contracte de compravenda, aquest romandrà vigent de manera permanent i definitiva a partir del seu atorgament.

4.- Justificació de la tramitació de l'expedient (Art 119 i 120)

Es proposa que l'adquisició es dugui a terme mitjançant un procediment obert, tramitació ordinària, amb una pluralitat de criteris d'adjudicació.

L'adquisició compta amb la corresponent dotació pressupostària tal i com es relaciona tot seguit:



Ajuntament de Maçanet de la Selva

Aplicació pressupostària	Concepte	Import
15-132-62200	Adquisició bé immoble per a dependències policials	346.500,00 €

5.- Justificació de la no divisió en lots

L'objecte del contracte —adquisició d'un bé immoble per a la prestació de serveis públics— no és susceptible de divisió en lots, per la seva pròpia naturalesa indivisible, motiu pel qual no s'aplica el que preveu l'article 99.3 de la LCSP sobre la divisió en lots.

6.- Qualificació del contracte

Es tracta d'un contracte administratiu especial (Art. 25.1 b) de la LCSP)

7.- Preu de licitació (Art 102)

El preu serà el resultat de multiplicar la superfície construïda del local, expressada en metres quadrats (m^2), segons el Cadastre Immobiliari en la data de publicació de l'anunci de licitació, pel valor unitari ofert pel contractista, expressat en euros per metre quadrat ($€/m^2$).

El preu de la finca s'abonarà en tantes anualitats com proposi el contractista en la seva oferta, amb un mínim de cinc.

L'import corresponent a la primera anualitat inclourà la fracció resultant d'arrodonir a l'alça aquelles diferències que, en dividir l'import total entre les anualitats restants, generin quantitats inferiors a un cèntim d'euro. El pagament ajornat del preu no meritirà interessos a favor del contractista.

El tipus de licitació del contracte, entès com a import màxim del preu de venda ofert pels licitadors, es fixa en 346.500 € (tres-cents quaranta-sis mil cinc-cents euros), impostos exclosos, d'acord amb les característiques establertes al Plec de prescripcions tècniques i administratives particulars:

*[...] Tenir una superfície construïda mínima de 250 m^2 i màxima de 350 m^2
El valor unitari que ofereixin els licitadors no podrà superar els 990 euros per metre quadrat construït [...]*

8.- Procediment de contractació

Tramitació:	Ordinària (article 131.2 de la LCSP)
Procediment:	Obert
Tramitació electrònica:	Sí
Inscripció al RELI:	No obligatòria per a participar en aquesta licitació

9.- Criteris d'avaluació



Ajuntament de Maçanet de la Selva

Criteris avaluables mitjançant judicis de valor: fins a 35 punts

- 1) Qualitat constructiva (**màxim 5 punts**)
- 2) Qualitat de les instal·lacions (**màxim 5 punts**)
- 3) Condicions d'eficiència energètica (**màxim 5 punts**)
- 4) Condicions d'il·luminació natural (**màxim 5 punts**)
- 5) Condicions d'accessibilitat (**màxim 5 punts**)
- 6) Grau en què es possible la utilització immediata o ràpida (**màxim 10 punts**)

Criteris avaluables mitjançant l'aplicació de fórmules: fins a 65 punts

- 1) Reducció del valor unitari aplicable al preu, expressat en euros per metre quadrat de local construït. (**de 0 a 20 punts**)
- 2) Ampliació del número d'anualitats en què es produirà el pagament del preu (**de 0 a 30 punts**).
- 3) Distància entre la porta d'accés a l'Ajuntament situada a la plaça de l'Ajuntament i la porta d'accés del local, mesurat com el recorregut a peu més curt, expressat en metres lineals (**de 0 a 15 punts**)

Fonaments de dret

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen 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
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei municipal i règim local de Catalunya.

Els contractes administratius es regiran, quant a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del sector públic, i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, si no n'hi ha, les normes de dret privat. No obstant això, als contractes administratius especials a què es refereix la lletra b) de l'article 25.1 els seran d'aplicació, en primer terme, les seves normes específiques.

Conclusions

Atès l'interès públic existent i la necessitat objectiva de disposar d'aquest immoble per a finalitats municipals i d'interès públic, es considera justificada la necessitat de procedir a la seva adquisició.

Per tot l'anterior, **S'INFORMA FAVORABLEMENT** a l'aprovació del Plec de clàusules tècniques i administratives particulars que regiran el contracte administratiu especial per a l'adquisició d'un bé immoble de conformitat amb els procediments establerts per la legislació aplicable, així com l'aprovació de l'expedient i publicació de la licitació al perfil del contractant.

Document signat i datat electrònicament.