

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA PER A LA VENDA, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT , DE TRES IMMOBLES, SEPARATS EN LOTS, SITUATS A TARRAGONA, PROPIETAT DE LA DIPUTACIÓ DE TARRAGONA.

1.- JUSTIFICACIÓ DE LA NECESSITAT DE LA CONTRACTACIÓ

La necessitat que cal satisfer mitjançant la venda, respon al criteri de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, tal com determina l'article 219.1 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (TRLMRLC), i l'art. 8 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

L'art. 209 del TRLMRLC en el seu apartat 2 estableix que l'alienació de béns immobles patrimonials pot realitzar-se per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs, establint que pot acordar-se la subhasta de béns que, per la seva ubicació, naturalesa i característiques, siguin inadequats per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

L'art. 137 de la LPAP estableix que l'alienació dels immobles podrà realitzar-se per subhasta. La modalitat de la subhasta es determinarà atenent les circumstàncies de l'alienació, i l'adjudicació s'efectuarà a favor de qui presenti l'oferta econòmica més avantatjosa.

En data 19 de desembre de 2019, la cap de Serveis Interns de la Diputació de Tarragona informa que l'habitatge situat a Av. Prat de la Riba 37, 3r, 1a CP. 43001 de Tarragona, no resulta necessari per a la prestació de serveis de la Diputació de Tarragona. I en data 14 de maig de 2021, la cap de Serveis Interns de la Diputació de Tarragona informa que els habitatges situats a Rambla Nova 118, 2on 1a i 2on 2a, CP. 43001 de Tarragona, no resulten necessaris per la implementació de cap servei de la Diputació de Tarragona.

En data 29 de setembre de 2023 el cap de Servei de Patrimoni de la Diputació de Tarragona emet memòria on es detalla que a la Diputació de Tarragona no s'hi desenvolupen polítiques públiques d'habitatge i que, no essent necessaris aquests immobles per a la prestació de serveis de la Diputació, es vol procedir a la seva alienació per subhasta, a l'oferta econòmica més avantatjosa, en un procediment obert.

En data 23 d'octubre de 2023 el cap de Servei de Patrimoni informa que la Diputació no té necessitats d'utilització d'aquests espais pel desenvolupament de la seva activitat i que, per tant, no és un espai necessari per la implementació d'un servei públic de la Diputació de Tarragona.

En data 30 d'octubre de 2023 el cap de Serveis de Patrimoni, amb la conformitat del vicesecretari amb funcions de secretari general de la Corporació, emet informe favorable on es detalla que els immobles que seran objecte de transmissió no són idonis per desenvolupar polítiques públiques d'habitatge, ni per la gestió dels serveis propis de la Diputació i que, no sent necessaris per la prestació de serveis de la Diputació, es vol procedir a la seva alienació per subhasta, a l'oferta econòmica més avantatjosa, en un procediment obert.

La Direcció General d'Administració Local, per mitjà d'Informes emesos en dates 9 i 10 de gener de 2024, va informar favorablement respecte de l'alienació mitjançant subhasta, per la Diputació de Tarragona, dels immobles ubicats a Tarragona, Avinguda Prat de la Riba, 37, 3r, i Rambla Nova 118, 2n 2ª i 2n 1ª.

La Diputació de Tarragona, d'acord amb el seu règim competencial, no desenvolupa polítiques públiques d'habitatge, i vist que actualment es manté la situació informada de no resultar necessaris aquests immobles per la prestació de serveis de la Diputació ni per al desenvolupament de la seva activitat, es vol procedir a la seva alienació per subhasta, per mitjà d'un procediment obert, a l'oferta econòmica més avantatjosa.

2.- OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte del contracte és la venda per subhasta, per mitjà d'un procediment obert, dels següents immobles propietat de la Diputació de Tarragona, separats en lots, un per cada immoble, els quals es valoren de forma separada, i amb les següents característiques:

LOT 1, AV. PRAT DE LA RIBA 37, 3r, 1a. 43001 TARRAGONA

Inventari de béns de la Diputació: immoble número 494

Naturalesa de l'immoble: urbana.

Naturalesa del domini: patrimonial

Destí - ús actual: habitatge

Referència cadastral: 2835606CF5523F0015ZJ

Inscripció: Registre de la Propietat de Tarragona número 1, volum 788, llibre 276, foli 133, **finca número 15749**.

Descripció:

Superfície registral: 174,27 m2 construïts – 122 m2 superfície útil
(superfície cadastral: 156 m2 construïts)

Confronta:

Davant: Av. Prat de la Riba

Dreta: pis porta 1a mateixa planta de l'escala corresponent al núm. 35 de la mateixa avinguda.

Esquerra: pis porta segona mateixa planta i escala i replà d'escala

Fons: pati posterior

Coeficient en la Propietat horitzontal: 1,5 %

Qualificació energètica: E

Consum d'energia: 136 kWh/m2 any

Emissions: 26 kg CO2/m2 any

Registre MY1GCRM7Z, vàlid fins 13/11/2028

Cèdula d'habitabilitat: CHT00483019001, vàlida fins 09/08/2034

Títol: pertany a Diputació de Tarragona per compra a 'Constructora Benéfica Provincial de Tarragona', per mitjà d'escriptura autoritzada pel Notari que fou de Tarragona, Sr. Puig Salellas, en data 9 d'abril de 1968, núm. 733 de Protocol.

Descripció registral:

"Urbana: Nou. Pis tercer, porta primera, tipus C, Escala esquerra de l'Avinguda Prat de la Riba número 37. Cabuda: cent vint-i-dos metres quadrats de superfície útil i cent setanta-quatre metres, vint-i-set decímetres quadrats de superfície construïda. Consta de rebedor, menjador-estar, terrassa, quatre dormitoris, cuina, bany, lavabo, traster i galeria amb safareig. Confronta: al front, amb Av. Prat de la Riba; a la dreta entrant, amb pis porta primera d'igual planta i escala corresponent al núm. 35 de la mateixa Avinguda; a l'esquerra amb pis porta segona d'igual planta i escala i amb replà d'escala per on té la seva entrada; i al fons, amb pati posterior".

Càrregues/limitacions: Si bé consta al Registre de la Propietat anotada la seva qualificació definitiva com a habitatge de renda limitada, actualment, d'acord amb Certificació obtinguda de l'Agència d'habitatge de Catalunya de data 23-8-24, és un habitatge de renda lliure per caducitat de la qualificació.

Dret d'adquisició preferent inscrit al Registre de la Propietat en data 24-10-1968, en favor de Constructora Benéfica Provincial de Tarragona, per termini de 5 anys. A l'escriptura pública de transmissió de l'immoble es sol·licitarà del Registrador de la Propietat la cancel·lació de la càrrega per causa de prescripció del dret.

LOT 2, RAMBLA NOVA, 118, 2on, 1a. 43001 TARRAGONA

Inventari de béns de la Diputació: immoble número 495

Naturalesa de l'immoble: urbana.

Naturalesa del domini: patrimonial

Destí – ús actual: oficines (el planejament urbanístic vigent a Tarragona, preveu ús principal habitatge i compatible el d'oficina, entre d'altres).

Referència cadastral: 2835602CF5523F0007ES

Inscripció: Registre de la Propietat de Tarragona, volum 788, llibre 276, foli 15, **finca número 15.635.**

Descripció:

Superfície registral: 185,79 m2 construïts - 149,88 m2 superfície útil (superfície cadastral 200 m2 construïts)

Confronta:

Al front: amb Rambla Nova

A la dreta entrant: amb pis porta primera d'igual planta, escala centre i pati de llums

A l'esquerra: amb pis porta segona de la mateixa planta i escala, i replà de l'escala, per a on té la seva entrada.

Al fons: amb pati posterior.

Té com annex privatiu un Traster en la planta soterrani de l'edifici.

Coeficient en la Propietat horitzontal: 1,70%.

Qualificació energètica: C

Consum d'energia: 148 kWh/m2 any

Emissions: 27 kg CO2/m2 any

Registre QW42LNQWL, vàlid fins 20-9-2034

Cèdula d'habitabilitat: Es tracta d'una entitat resultant de la divisió horitzontal de l'edifici que al títol constitutiu i al Registre de la Propietat està configurada com a Pis i que, d'acord amb l'art. 553-10.2 c) del Llibre V del Codi Civil de Catalunya i amb els Estatuts de la Comunitat de Propietaris, es destina a oficines. L'ús oficines és un ús compatible en aquesta zona d'acord amb les normes de Planejament vigents a Tarragona. Per aquesta raó, d'acord amb l'art. 10.2 del *Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat*, no és preceptiva la cèdula d'habitabilitat i així es farà constar expressament, per la part transmissent i la part adquirent, a l'escriptura que s'atorgui per la transmissió del domini de l'immoble.

Per al cas que l'adquirent volgués destinar l'immoble a l'ús d'habitatge, d'acord amb l'Informe emès pel Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i

Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona, l'immoble pot obtenir la cèdula d'habitabilitat després de l'execució de les obres d'adequació i rehabilitació necessàries.

Títol: pertany a Diputació de Tarragona per compra formalitzada en escriptura pública autoritzada pel Notari que fou de Tarragona, Sr. Rafael Echevarría Tros de Ilarduya, en data 9 d'abril de 1968.

Descripció registral:

“Urbana: Nou. Pis segon, porta primera, tipus A, escala esquerra del edifici situat en aquesta ciutat, Avinguda Conde de Valledano (avui Rambla Nova), número 118. Cabuda: cent quaranta-nou metres vuitanta-vuit decímetres quadrats de superfície útil, i cent vuitanta-cinc metres setanta-nou decímetres quadrats de superfície construïda. Consta de rebedor, menjador-estar amb terrassa, quatre dormitoris, saleta, dormitori de servei, cuina office, bany, lavabo, abocador, pas i galeria amb safareig. Confronta: Al front: amb Rambla Nova; a la dreta entrant, amb pis porta primera d'igual planta, escala centre i pati de llums; a l'esquerra: amb pis porta segona de la mateixa planta i escala, i replà de l'escala per a on té la seva entrada; i al fons, amb pati posterior. Té com annex privatiu un traster a la planta soterrani de l'edifici”.

Càrregues/limitacions: Si bé consta al Registre de la Propietat anotada la seva qualificació definitiva com a habitatge de renda limitada, actualment, d'acord amb Certificació obtinguda de l'Agència d'habitatge de Catalunya de data 23-8-24, és un habitatge de renda lliure per caducitat de la qualificació.

LOT 3, RAMBLA NOVA, 118, 2on 2a. 43001 TARRAGONA

Inventari de béns de la Diputació: immoble número 496

Naturalesa de l'immoble: urbana

Naturalesa del domini: patrimonial

Destí – ús actual: oficines (el planejament urbanístic vigent a Tarragona, preveu ús principal habitatge i compatible el d'oficina, entre d'altres).

Referència cadastral: 2835602CF5523F0008RD

Inscripció: Registre de la Propietat de Tarragona, volum 788, llibre 276, foli 17, **finca número 15.637**

Descripció:

Superfície registral: 169,45 m2 construïts - 131,57 m2 útils (superfície cadastral 188 m2 construïts)

Confronta:

Al front: amb Rambla Nova

A la dreta entrant, amb pis porta primera d'igual planta i escala, i replà escala, per on té la seva entrada.

A l'esquerra: amb finca d'hereus Pedro Pallarés i pati de llums.

Al fons: amb pati posterior.

Té com annex privatiu un Traster en la planta soterrani de l'edifici.

Coeficient en la Propietat horitzontal: 1,55%.

Qualificació energètica: D

Consum d'energia: 160 kWh/m2 any

Emissions: 30 kg CO2/m2 any

Registre TZCKGKSV9, vàlid fins 20-9-2034

Cèdula d'habilitat: Es tracta d'una entitat resultant de la divisió horitzontal de l'edifici que al títol constitutiu i al Registre de la Propietat està configurada com a Pis i que, d'acord amb l'art. 553-10.2 c) del Llibre V del Codi Civil de Catalunya i amb els Estatuts de la Comunitat de Propietaris, es destina a oficines. L'ús oficines és un ús compatible en aquesta zona d'acord amb les normes de Planejament vigents a Tarragona. Per aquesta raó, d'acord amb l'art. 10.2 del Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habilitat dels habitatges i la cèdula d'habilitat, no és preceptiva la cèdula d'habilitat i així es farà constar expressament, per la part transmissent i la part adquirent, a l'escriptura que s'atorgui per la transmissió del domini de l'immoble.

Per al cas que l'adquirent volgués destinar l'immoble a l'ús d'habitatge, d'acord amb l'Informe emès pel Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona, l'immoble pot obtenir la cèdula d'habilitat després de l'execució de les obres d'adequació i rehabilitació necessàries.

Títol: pertany a Diputació de Tarragona per compravenda formalitzada en escriptura pública autoritzada pel Notari que fou de Tarragona, Sr. Alfredo Pastor Pastor, en data 9 d'abril de 1968.

Descripció registral:

"Urbana: Deu. Pis segon, porta segona, tipus B, escala esquerra del edifici situat en aquesta ciutat, Avinguda Conde de Valledano (avui Rambla Nova), número 118. Cabuda: cent trenta-un metres cinquanta-set decímetres quadrats de superfície útil, i cent seixanta-nou metres quaranta-cinc decímetres quadrats de superfície construïda. Consta de rebedor, menjador-estar amb terrassa, quatre dormitoris, saleta, cuina, bany, lavabo, pas i galeria amb safareig. Confronta: Al front: amb Rambla

Nova; a la dreta entrant, amb pis porta primera d'igual planta i escala, i replà d'escala, per on té la seva entrada; a l'esquerra: amb finca dels hereus de Pedro Pallares i pati de llums; i al fons, amb pati posterior. Té com annex privatiu un traster a la planta soterrani de l'edifici".

Càrregues/limitacions: Si bé consta al Registre de la Propietat anotada la seva qualificació definitiva com a habitatge de renda limitada, actualment, d'acord amb Certificació obtinguda de l'Agència d'habitatge de Catalunya de data 23-8-24, és un habitatge de renda lliure per caducitat de la qualificació.

3.- PRESSUPOST

El pressupost base de licitació del contracte, entès com a l'import mínim de la compravenda que poden oferir els licitadors, d'acord amb la valoració efectuada pel Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona, és el següent per cadascun dels immobles:

LOT 1, AV. PRAT DE LA RIBA 37, 3r, 1a, CP. 43001 TARRAGONA
Cent noranta - sis mil cent setze euros amb cinquanta – tres cèntims (196.116,53 €)

LOT 2, RAMBLA NOVA, 118, 2on, 1a CP. 43001 TARRAGONA
Dos-cents vuitanta-un mil cinc-cents tretze euros amb vint-i-quatre cèntims (281.513,24€)

LOT 3, RAMBLA NOVA, 118, 2on, 2a, CP. 43001 TARRAGONA
Dos-cents seixanta-cinc mil vuit-cents setanta-tres euros amb seixanta-dos cèntims
(265.873,62€)

Justificació de l'import del pressupost base de licitació:

En data 11 de juliol de 2024 el cap del Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona informa que el valor de mercat de l'immoble situat a Av. Prat de la Riba 37, 3r, 1ª de Tarragona, és el mateix que consta a l'informe de valoració que va emetre's en data 3 de març de 2022, això és, de cent noranta-sis mil cent setze euros, amb cinquanta-tres cèntims (196.116,53 €).

En data 11 de juliol de 2024 el cap del Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona informa que el valor de mercat de l'immoble situat a Rambla Nova 118, Esc. 1, 2n 1ª és de dos-cents vuitanta-un mil cinc-cents tretze amb vint-i-quatre cèntims (281.513,24 €).

En data 11 de juliol de 2024 el cap del Servei d'Arquitectura de l'Àrea de Concertació i Assistència Municipal de la Diputació de Tarragona informa que el valor de mercat de l'immoble situat a Rambla Nova 118, Esc. 1, 2n 2ª és de dos-cents seixanta-cinc mil vuit-cents setanta-tres amb seixanta-dos cèntims (265.873,62 €).

4.- VALOR ESTIMAT

LOT 1, AV. PRAT DE LA RIBA 37, 3r, 1a, CP. 43001 TARRAGONA
Cent noranta-sis mil cent setze amb cinquanta-tres cèntims
(196.116,53 €)

LOT 2, RAMBLA NOVA, 118, 2on, 1a CP. 43001 TARRAGONA
Dos-cents vuitanta-un mil cinc-cents tretze euros amb vint-i-quatre cèntims (281.513,24 €)

LOT 3, RAMBLA NOVA, 118, 2on, 2a, CP. 43001 TARRAGONA
Dos-cents seixanta-cinc mil vuit-cents setanta-tres euros amb seixanta-dos cèntims (265.873,62 €)

5.- NATURALESA I REGIM JURÍDIC DEL CONTRACTE

El contracte que es subscriurà amb qui resulti adjudicatari de cadascun dels immobles serà de caràcter privat, d'acord amb el que disposa l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, en endavant LCSP.

Els actes de preparació i adjudicació es regiran pel Plec de Clàusules administratives, per aquest Plec de Prescripcions Tècniques, per la legislació de contractes del sector públic, i, supletòriament, per la resta de normes de dret administratiu. Els efectes i extinció, es regiran pel contracte a subscriure entre les part d'acord amb els Plecs administratiu i tècnic i, subsidiàriament, per les normes de dret civil que li són pròpies i aplicables, especialment, pel CCCat.

6.- PROCEDIMENT D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació del present contracte es realitzarà mitjançant procediment obert de conformitat amb l'article 156 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

D'acord amb l'exposat al punt 1 d'aquesta memòria i, de conformitat amb el previst a l'art. 209 TRLMRLC, no sent competència de la Diputació de Tarragona el desenvolupament de polítiques públiques d'habitatge i no resultant necessaris els immobles descrits per la prestació de serveis de la Diputació ni per al desenvolupament de la seva activitat, es procedirà a la seva alienació per subhasta per mitjà d'un procediment obert, a l'oferta econòmica més avantatjosa.

L'únic criteri de valoració és el preu i l'adjudicació es farà al licitador que ofereixi el preu més alt.

8.- RESPONSABLE DEL CONTRACTE

Anna Magnet Planas
Cap dels Serveis Jurídics
amb funcions de Cap de Patrimoni