

CODI DE VERIFICACIÓ	 5Q1B 1Q48 1U53 612O 0CO2				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2022/210	DOCUMENT NÚM.	PAT17I00EX	DATA	15-02-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPT	Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer				

INFORME TÈCNIC REFERENT ALS CRITERIS TÈCNICS A TENIR EN COMPTE EN LA MOBILITZACIÓ DE BÉNS I ACTIUS PATRIMONIALS PER AL SEU LLOGUER

1. Antecedents de fet

L'Ajuntament de Sabadell aprova anualment la Rectificació de l'Inventari de béns i drets municipals a 31 de desembre, que recull tots els béns i drets a disposició de la Corporació. La darrera aprovació de la Rectificació d'Inventari es va realitzar pel Ple municipal en data 3 de maig de 2022, amb els béns inventariats a data 31 de desembre de 2021.

Dins d'aquest Inventari municipal de béns i drets, l'Ajuntament de Sabadell és titular de diversos béns i actius patrimonials susceptibles de ser mobilitzats per a la obtenció de rendes mitjançant el seu lloguer a tercers.

En data 14 d'octubre de 2022, l'arquitecte del Servei de Patrimoni de béns ha emès informe dels béns i actius patrimonials municipals susceptibles de ser mobilitzats per al seu arrendament per a la explotació per part de tercers dins del mercat immobiliari general, segons les seves característiques físiques, de qualificació urbanística, d'usos admesos, de disponibilitat dels mateixos, i altres característiques específiques. Els béns proposats són els següents:

- III1/6.P037 – Passeig de Sant Pau de Riu-Sec, 36 – Part nord-est de la finca.
 - Superfície: 10.000 m²
- III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
- III1/5.P016 – Carrer Txèquia 2.44, carretera Terrassa 527-537, carrer França 1-15.
 - Superfície: 8.975 m²
- III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²

En data 17 d'octubre de 2022, la Cap del Servei de Patrimoni de béns i la Regidora de Patrimoni de béns han emès informe d'oportunitat en els següents termes:

"(...) Es considera convenient iniciar els corresponents procediments de mobilització dels béns patrimonials detallats anteriorment, mitjançant la figura jurídica de l'arrendament, per tal de d'obtenir la màxima rendibilitat d'aquest béns i, d'aquesta manera, satisfer les necessitats de despesa corrent de la corporació, sense restringir la seva disponibilitat per un llarg període, podent-lo recuperar en cas de necessitat municipal".

En data 25 de novembre de 2022, la Cap del Servei de Dinamització Empresarial ha emès informe de criteris a incloure en el plec de clàusules administratives particulars que regiran la contractació d'aquests arrendaments en els següents termes:

“LOT 1, 2 i 4:

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l'activitat productiva industrial a un dels sectors d'especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut.

LOT 3:

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics.”.

En data 20 de desembre de 2022, l'arquitecte del Servei de Patrimoni de béns ha emès informe per iniciar el procediment de concurs per lots individualitzats per a l'arrendament de cada una de les següents finques municipals:

- III1/6.P037 – Passeig de Sant Pau de Riu-Sec, 36 – Part nord-est de la finca.
 - Superfície: 10.000 m²
 - Preu de sortida: 143.043,12 € anuals
- III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
 - Preu de sortida: 335.307,60 € anuals
- III1/5.P016 – Carrer Txèquia 2.44, carretera Terrassa 527-537, carrer França 1-15.
 - Superfície: 8.975 m²
 - Preu de sortida: 242.486,52 € anuals
- III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²
 - Preu de sortida: 82.655,04 € anuals

En data 3 de febrer de 2023, el Cap de l'Àrea de Cohesió territorial, desenvolupament urbà, seguretat i civisme ha emès informe per retirar el Lot 1 de la licitació en els següents termes:

“Per tal de donar compliment als objectius contemplats en el Protocol de col·laboració, subscrit el dia 2 de juliol de 2022 entre l'Ajuntament de Sabadell, AENA SME, S.A, la Universitat Politècnica de Catalunya i el Consorci de la Zona Franca de Barcelona, que té com a objectiu establir mecanismes de col·laboració entre aquestes entitats per tal de fomentar la indústria aeroportuària i aeronàutica en l'àmbit de la ciutat de Sabadell, i més concretament en l'entorn de l'aeroport, es considera oportú disposar de la finca, amb una qualificació industrial, situada en el polígon de Sant Pau de Riu Sec que dona front al passeig de Sant Pau de Riu Sec, 36, de 10.000 m² de superfície, i que es troba propera a l'aeroport de Sabadell.

Atès que l'esmentada finca es troba inclosa, com a Lot 1, dins del procediment que està tramitant l'Ajuntament de Sabadell, mitjançant concurs públic, que permetrà l'accés i posterior utilització, en règim d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de varies finques, s'escau retirar-la del citat concurs.”.

En data 14 de febrer de 2023, el Cap de l'Àrea de Cohesió territorial, desenvolupament urbà, seguretat i civisme ha emès informe per retirar el Lot 3 de la licitació en els següents termes:

“ Atès que des de l'Àrea de Cohesió Territorial, Desenvolupament Urbà, Seguretat i Civisme s'està estudiant i analitzant la situació de l'aprofitament que ha de tenir el solar amb nº inventari III1/5.P016, situat al C/ Txèquia, 2-44, Ctra. Terrassa, 527-537 i C/ França, 1-15, de 8.975 m², que es troba inclosa, com a Lot 3, dins del procediment que està tramitant l'Ajuntament de Sabadell, mitjançant concurs públic, que permetrà l'accés i posterior utilització, en règim d'arrendament per a ús diferent del d'habitatge de varies finques, s'escau retirar-la provisionalment del citat concurs fins que no estigui conclòs l'esmentat estudi de volumetries i aprofitaments de l'espai.

CODI DE VERIFICACIÓ	 5Q1B 1Q48 1U53 6120 0CO2				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2022/210	DOCUMENT NÚM.	PAT17I00EX	DATA	15-02-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer				

2. Consideracions tècniques

2.1. Definició de lots de la licitació

Un cop vistos els informes del Cap d'Àrea de Cohesió territorial, desenvolupament urbà, seguretat i civisme, i vist que dos dels terrenys que anaven a posar-se en licitació d'arrendament es troben compromesos en altres operacions i estudis més avantatjosos pels interessos municipals, s'escau retirar el LOT 1 i el LOT 3 de la licitació, i renombrar els altres lots, que quedaran definits de la següent forma:

- LOT 1 - III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
 - Preu de sortida: 335.307,60 € anuals
- LOT 2 - III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²
 - Preu de sortida: 82.655,04 € anuals

2.2. Definició dels criteris de la licitació

Als Plecs de Condicions que regiran el concurs de mobilització dels béns i actius municipals per al seu lloguer, cal definir les condicions tècniques de s'hi hauran d'incloure per tal d'avaluar les propostes i classificar-les segons les més avantatjoses pels interessos municipals.

2.2.1. Preu de licitació

És d'interès municipal en els terrenys inventariats com a Patrimonials, l'obtenció de la major renda possible. Partint d'aquesta premissa i de la disparitat dels emplaçaments, superfícies i valors dels terrenys del concurs, el preu de licitació es fixa en cada un dels lots segons la seva valoració, com a preu mínim de licitació, podent ser aquest preu millorat a l'alça pels licitadors. No s'admetran preus de licitació per sota del preu de sortida, que estarien per sota de la valoració dels terrenys.

2.2.2. Termini de lloguer

Per tal de definir un termini màxim de lloguer dels béns municipals, s'ha tingut en compte que l'interès municipal és el de comprometre els béns municipals el menor temps possible, però que alhora permeti als adjudicataris l'amortització de la inversió tant del lloguer del terreny com de la construcció que es pugui realitzar dins de la finca.

S'ha pres com a criteri de partida les amortitzacions previstes a la Ley 27/2014 de 27 de novembre, de l'Impost de Societats, en la que es fixen un mínim i un màxim d'amortització generals.

Segons la taula d'amortització d'aquesta llei, els edificis industrials amortitzen dins dels següents límits:

- Com a màxim un 3% anual del seu valor
- Com a màxim en 68 anys totals

Si transformem aquest 3% anual d'amortització a anys, podríem amortitzar totalment l'edifici industrial en 34 anys (100% amortitzat en 34 anys al 3% anual).

Com que aquest període d'amortització és de l'edifici, i la licitació és per al lloguer del terreny, a aquest valor de 34 anys s'hi afegiran 2 anys més per tal de permetre a l'adjudicatari realitzar el projecte, obtenir llicències d'obres, construir l'edificació, i obtenir llicència d'activitats.

Per tant el termini màxim d'arrendament que es fixa en la licitació de cada un dels lots es de 36 anys, podent ser aquest termini millorat a la baixa pels licitadors. No s'admetran terminis d'arrendament per sobre del termini de sortida de 36 anys.

2.2.3. Valoració de les propostes

Per valorar les propostes dels licitadors s'utilitzaran dos mètodes:

Criteris avaluable mitjançant judici de valor: Fins a un màxim de 10 punts.

Seràn els proposats per Dinamització Empresarial per a cada un dels lots.

Criteri 1) Si es proposa destinar aquesta parcel·la a activitats que comportin un ús industrial que inclogui processos productius, no logístics – valoració fins a 5 punts.

Criteri 2) Si es proposa la vinculació de l'activitat productiva industrial a un dels sectors d'especialització de la ciutat: disseny aplicat a indústria, maquinària, packaging, aeronàutica o salut. – valoració fins 5 punts.

Per tal d'avaluar les propostes mitjançant judici de valor, es sol·licitarà als licitadors que entreguin una memòria de l'activitat que volen proposar pel terreny a arrendar, amb descripció de l'activitat, processos implicats, branca, tecnologia emprada, tipus de construcció requerida, personal, i qualsevol altre tema que cregui d'interès per a ser valorat en la licitació.

Criteris avaluable mitjançant l'aplicació de fórmules: Fins a un màxim de 90 punts.

Valoració del preu de licitació ofert per licitador en relació a la millor oferta econòmica i valoració del termini de lloguer de l'immoble en relació al menor temps de lloguer ofert, segons la següent fórmula:

$$\text{Valoració oferta} = 90 \times \left[\frac{\text{Preu oferta}}{\text{Preu major oferta}} \times \left(1 - \frac{\text{Anys oferta} - \text{Anys menor oferta}}{200} \right) \right]$$

Amb aquesta fórmula es justifica la relació entre preu de licitació i termini de lloguer, fent que la oferta amb millor preu i menor temps de lloguer es valori com la més beneficiosa pels interessos municipals.

3. Conclusions

Per tot l'exposat, informo favorablement a definir en els Plecs de Condicions del concurs de mobilització de béns i actius patrimonials pel seu lloguer, els següents lots:

- LOT 1 - III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.
 - Superfície: 25.128 m²
 - Preu de sortida: 335.307,60 € anuals
- LOT 2 - III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.
 - Superfície: 4.810 m²
 - Preu de sortida: 82.655,04 € anuals

CODI DE VERIFICACIÓ	 5Q1B 1Q48 1U53 612O 0CO2				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2022/210	DOCUMENT NÚM.	PAT17I00EX	DATA	15-02-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPTE	Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer				

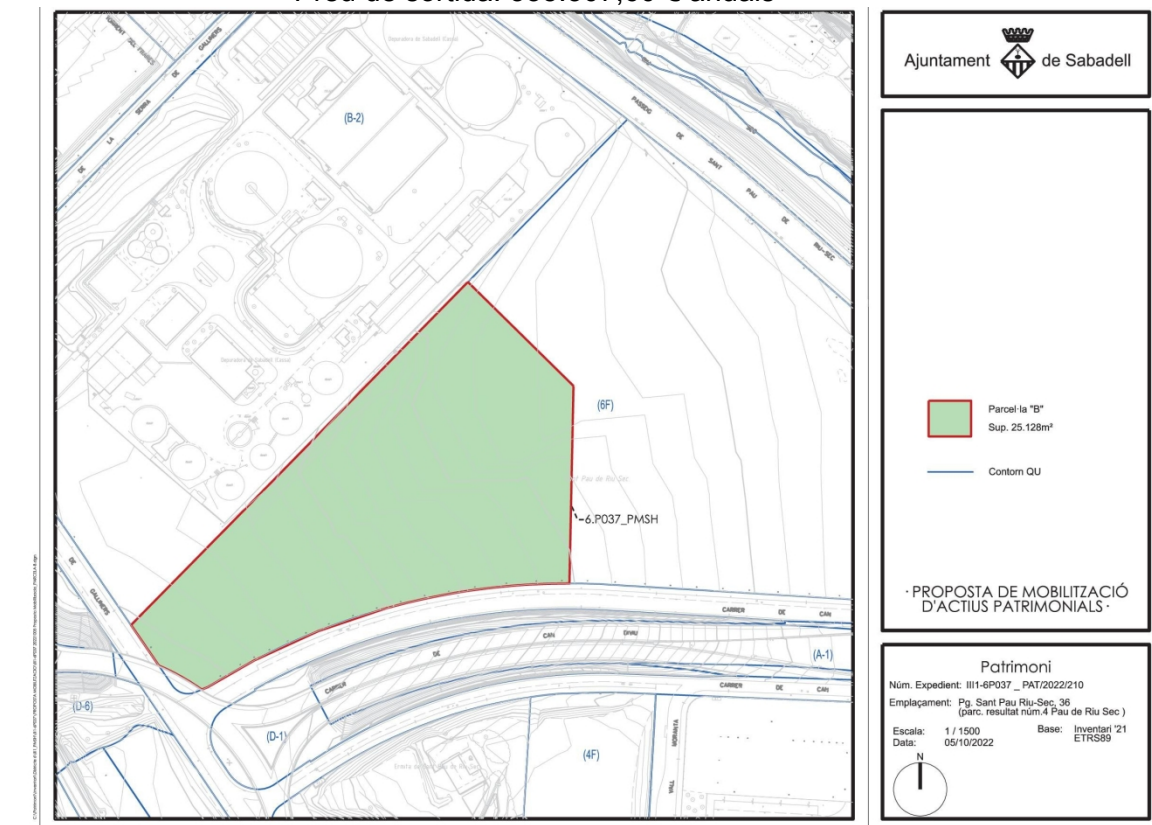
També informo favorablement incloure en els Plecs de Condicions del concurs de mobilització de béns i actius patrimonials pel seu lloguer, les condicions tècniques definides en la part expositiva d'aquest informe, en quant al preu de licitació, termini de lloguer i criteris de valoració de les propostes.

S'adjunten com a annex, els plànols de cada un dels terrenys inclosos en la licitació.

Sabadell, a la data de la signatura electrònica.

Annex 1: LOT 1 - III1/6.P037 – Carrer de Can Diviu, 36-66 – Part sud-oest de la finca.

- Superfície: 25.128 m²
- Preu de sortida: 335.307,60 € anuals



CODI DE VERIFICACIÓ	 5Q1B 1Q48 1U53 6120 0CO2				
EXPEDIENT NÚM.	PAT/2022/210	DOCUMENT NÚM.	PAT17I00EX	DATA	15-02-2023
ÀREA	Àrea de Presidència i Drets Socials - Secretaria General				
UNITAT	Patrimoni				
ASSUMPT	Mobilització de béns i actius patrimonials per al seu lloguer				

Annex 2: LOT 2 - III1/7.087 – carrer Ca n'Alzina 63-71, carrer Mas Baiona 10-20.

- Superfície: 4.810 m²
- Preu de sortida: 82.655,04 € anuals

