

## ANUNCI

### **Sobre aprovació de les bases per l'adquisició d'immobles situats a la zona d'execució del lateral de la C-31 al sector de l'ARE de Sant Crist de Badalona**

El Consell General del Consorci Urbanístic per al Desenvolupament de les Àrees Residencials Estratègiques l'Estrella i Sant Crist del terme municipal de Badalona, en sessió de 17 d'octubre de 2018, va acordar iniciar procés de concurrència pública per a l'adquisició d'immobles situats a la zona d'execució del lateral de la C-31 al sector de l'ARE de Sant Crist de Badalona i delegar en la Comissió Executiva l'aprovació dels criteris que han de regir aquest procés

La Comissió Executiva del Consorci, en sessió de 18 de desembre de 2018, va aprovar per unanimitat les bases que han de regir el procés de concurrència pública per a l'adquisició d'immobles situats a la zona d'execució del lateral de la C-31 al sector de l'ARE de Sant Crist de Badalona i que consten en annex.

Aquestes bases es publiquen en aquest diari, al diari El Periódico i als webs del Consorci, de l'Ajuntament de Badalona i de l'Institut Català del Sòl.

El termini per la presentació de les sol·licituds per participar en aquest procés de concurrència començarà el dia següent d'aquesta publicació en aquest diari i durant el termini de dos mesos.

La Secretària del Consorci,

# **BASES DEL PROCÉS DE CONCURRÈNCIA PÚBLICA PER A L'AQUISICIÓ D'IMMOBLES SITUATS EN LA ZONA D'EXECUCIÓ DEL LATERAL DE LA C-31, AL SECTOR DE L'ARE SANT CRIST DE BADALONA**

---

## **A. INFORMACIÓ GENERAL**

### **1. Objecte**

L'ARE Sant Crist, delimitada pel Pla Director Urbanístic de les àrees residencials estratègiques del Barcelonès (publicat al DOGC núm. 5378, de 13 de maig de 2009), comprèn sòls al nord-est de l'autopista C-31 i té per objecte desenvolupar un àmbit de sòl residencial que acabi la façana del barri del Sant Crist cap a la C-31.

D'acord amb l'article V.14 de les Normes Urbanístiques del Pla Director, l'ARE Sant Crist es desenvoluparà en un únic polígon d'actuació urbanística i mitjançant el sistema d'expropiació, essent administració actuant i beneficiari d'aquesta expropiació el Consorci urbanístic per al desenvolupament de les àrees residencials estratègiques l'Estrella i Sant Crist, del terme municipal de Badalona (en endavant, el Consorci).

Raons de manca de disponibilitat pressupostària han impossibilitat que el sector s'executi en els terminis previstos. Tanmateix, en aquests moments les administracions membres del Consorci han fet unes aportacions econòmiques que si bé no cobreixen el cost en què s'estima l'expropiació de la totalitat de les finques, sí que possibilita l'adquisició d'un conjunt de finques, la qual cosa agilitarà la gestió urbanística del sector.

A la vista de l'anterior, el 17 d'octubre de 2018, el Consell General del Consorci va acordar iniciar un procediment de concurrència per l'adquisició avançada de les finques situades en l'àrea d'execució del lateral de la C-31 entre el carrer de Coll i Pujol i la Rambla de Sant Joan, així com delegar a la Comissió Executiva la definició d'aquests criteris.

El 18 de desembre de 2018 la Comissió Executiva del Consorci va acordar fixar les bases que han de servir per fixar l'ordre de prelatió de les sol·licituds per participar al procés d'adquisició de finques per part del Consorci.

Les persones propietàries d'immobles inclosos en l'àrea definida que estiguin interessades en transmetre la propietat de l'immoble al Consorci podran presentar una sol·licitud per participar en el procés d'adquisició. El conjunt de sol·licituds presentades s'endreçaran d'acord amb els criteris objectius i puntuacions que es relacionen en aquestes bases, de major a menor puntuació.

El Consorci tramitarà l'adquisició dels immobles, d'acord amb l'ordre resultant de la prelatió i sempre que ho permeti la disponibilitat financera.

## 2. Dotació pressupostària

El Consorci, en el seu pressupost 2018, disposa de la partida econòmica "Transferència de Capital-Consorci ARE de l'Estrella i Sant Crist" (2032000-1513-76701), per import d'1.000.000 €. El Consorci podrà fer més aportacions per ampliar aquesta dotació pressupostària.

## 3. Persones destinatàries

Persones propietàries dels immobles situats en l'àrea que es definirà més endavant, que siguin majors d'edat i tinguin capacitat d'obrar.

## 4. Característiques dels immobles objecte d'adquisició

### 4.1. Condicions físiques

Solar o finca edificada ubicats dins la zona afectada per l'ampliació de la C-31 de l'ARE Sant Crist. Aquesta zona està delimitada en el plànol que s'adjunta com a **document annex 1** i comprèn les adreces següents:

- c/ Abat Escarré, núm. 37, 39
- c/ Àgueda Mompel, núm. 22, 24, 26, 28, 37, 39, 41, 43, 45, 47 i 49
- c/ Cuba, núm. 6, 8 i 10
- c/ Góngora, núm. 13, 14, 15, 16, 17, 18 i 19
- c/ Milà i Fontanals, núm. 15, 17, 19, 21, 24 i 26
- c/ Montserrat, núm. 1, 3, 10, 12, 14 i 16
- Rambla Sant Joan, núm. 126
- c/ Sant Joan de la Creu, núm. 1, 3, 5, 7, 9 i 11

### 4.2. Condicions legals

- L'immoble ha d'estar inscrit en el Registre de la Propietat.
- L'immoble ha d'estar lliure de càrregues i gravàmens, així com al corrent del pagament de les despeses de comunitat o de qualsevol altre tipus de despesa o tribut.

Aquesta circumstància s'acreditarà per mitjà de la informació que consti al Registre de la Propietat.

En cas d'existir càrregues o gravàmens sobre l'immoble aquestes hauran de ser cancel·lades abans o simultàniament a la formalització de l'escriptura pública de compravenda.

- L'immoble ha d'estar lliure d'arrendataris, precaristes i ocupants a la data de la publicació en el Diari Oficial de la Generalitat d'aquestes bases. Només s'admetrà que l'immoble estigui ocupat quan ho sigui per la persona propietària de l'immoble i manifesti la renúncia expressa al dret de real·lotjament que es pogués reconèixer.

Aquesta circumstància s'acreditarà a partir de les dades del Padró municipal i requerirà de la declaració responsable de la persona titular de l'immoble.

#### **4.3. Condicions generals**

Els immobles que no compleixin aquestes característiques i condicions no entraran al procés d'adquisició.

#### **5. Preu d'adquisició dels immobles**

L'immoble s'adquirirà pel valor que resulti de la taxació efectuada pel Consorci, d'acord amb la normativa de valoracions (Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana i el Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl).

Per a la determinació del valor de l'immoble es tindrà en compte la tipologia, l'estat de conservació i l'antiguitat del bé immoble, així com altres característiques que puguin afectar el valor de mercat del bé immoble.

#### **6. Oficina d'informació i atenció**

Durant el procés de concurrència pública, s'habilitarà una oficina per a la informació i atenció de les persones que hi estiguin interessades. L'oficina estarà situada al carrer Francesc Layret 65-71, 3a planta (Edifici La Sopera), Badalona 08911, telèfon 93 483 27 14, amb horari d'obertura dilluns i dijous de 9h. a 14h. Aquest horari podrà ser modificat per canvi de circumstàncies.

### **B. PUBLICITAT**

Aquestes bases es publicaran al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, al diari El Periódico i als webs del Consorci, de l'Ajuntament de Badalona i de l'Institut Català del Sòl.

### **C. SOL·LICITUD PER ACCEDIR AL PROCÉS DE CONCURRÈNCIA PER A L'ADQUISICIÓ DE BÉNS IMMOBLES**

#### **1. Termini de presentació de l'oferta de transmissió**

Dos mesos a partir de l'endemà de la publicació d'aquestes bases al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

#### **2. Sol·licitud**

La sol·licitud per participar en el procés d'adquisició s'ha de formalitzar en imprès normalitzat (**document annex 2**), acompanyada de la documentació que consta a l'apartat C.3.

La sol·licitud ha d'anar signada per les persones titulars que constin al Registre de la Propietat. En el cas que hi hagi més d'una persona titular, s'admetran les sol·licituds si, com a mínim, estan signades per una de les persones que consten al Registre de la Propietat. Tanmateix, per al procediment d'adquisició de l'immoble (apartat F) caldrà que totes les persones propietàries compareguin i signin l'adheriment al procés.

No s'admetran les sol·licituds presentades per qualsevol altre procediment diferent a l'indicat anteriorment.

La presentació de la sol·licitud comporta l'autorització de la persona sol·licitant perquè el Consorci pugui demanar i obtenir dades relacionades amb el padró municipal, el Registre de la Propietat i el Cadastre.

La presentació de la sol·licitud implica la plena acceptació de les condicions d'aquestes bases.

La sol·licitud es podrà presentar a l'Ajuntament de Badalona, a la plaça Assemblea de Catalunya, 9-11, planta baixa, Badalona 08911, en horari de dilluns a divendres, de 8.30 a 13.30 h.

La sol·licitud també es podrà presentar a través dels mitjans electrònics a l'enllaç següent: [www.badalona.cat](http://www.badalona.cat).

### 3. Documentació

Juntament amb la sol·licitud s'haurà de presentar:

- a. Nota simple de l'immoble actualitzada a la data de presentació de la sol·licitud (1 mes d'antiguitat com a màxim).
- b. Declaració responsable conforme l'immoble es troba buit d'arrendataris, precaristes i ocupants. Si la persona que ocupa l'immoble n'és el propietari, caldrà que faci constar la seva renúncia al dret de realotjament. La declaració s'ha de presentar d'acord amb el model normalitzat (**document annex 3**).

## D. CRITERIS PER ESTABLIR UN ORDRE DE PRELACIÓ DELS IMMOBLES

Les sol·licituds presentades s'endreqaran d'acord amb els criteris objectius i puntuacions que es relacionen a continuació.

### 1. Règim jurídic de propietat del bé immoble (màxim 35 punts)

Es valorarà en funció del règim jurídic de propietat del bé immoble, obtenint les següents puntuacions:

- Propietat vertical 35 punts
- Si l'immoble està sotmès al règim de propietat horitzontal, es valorarà en funció del percentatge de propietat que es tingui respecte de la totalitat de l'edifici:
  - 100% propietat 35 punts
  - > 70% propietat 20 punts

- Entre el 50% i el 69% propietat 15 punts
- Entre el 20% i el 49% propietat 10 punts
- < 20% propietat 5 punts

## 2. Superfície del bé immoble (màxim 25 punts)

S'atorgarà la puntuació màxima al bé immoble que tingui major superfície de sostre construït i 0 al bé immoble de menor superfície, valorant la resta proporcionalment en el rang entre la puntuació màxima i 0.

En cas de solars sense edificació se'ls donarà la puntuació màxima.

## 3. Dificultats tècniques de l'enderroc (màxim 15 punts)

Es valorarà la facilitat tècnica de l'enderroc de l'edificació existent, obtenint les següents puntuacions:

- Solar lliure d'edificació 15 punts
- Edificació amb una mitgera 10 punts
- Edificació entre mitgeres 5 punts

## 4. Càrregues de l'immoble (màxim 5 punts)

Es valorarà amb 5 punts les sol·licituds on els immobles que estiguin lliures de càrregues i gravàmens en el moment de presentació de la documentació per a la participació en la concurrència pública.

## 5. Acord de la propietat (màxim 5 punts)

Es valorarà amb 5 punts les sol·licituds que estiguin subscrietes per totes les persones titulars que constin al Registre de la Propietat.

## 6. Criteri de desempat

En cas que dos o més immobles obtinguin la mateixa puntuació, s'aplicarà el criteri de major superfície, obtenint la valoració més alta el de major superfície i la més baixa el de menor superfície.

## E. ORDRE DE PRELACIÓ DELS IMMOBLES

En el termini màxim d'1 MES a partir de la finalització de presentació de sol·licituds per participar en el procés de concurrència per a l'adquisició, el Consorci resoldrà i farà pública la relació de l'ordre dels immobles, d'acord amb els criteris i puntuacions establerts a l'apartat anterior.

La resolució d'aprovació d'aquesta relació es notificarà individualment a les persones interessades, atorgant-los el termini per a la interposició dels recursos escaients.

## **F. PROCEDIMENT PER A L'ADQUISICIÓ DE L'IMMOBLE**

### **1. Entrega de la valoració de l'immoble**

Una vegada sigui definitiva la relació de prelación dels immobles, i en el termini màxim de 2 MESOS, es comunicarà a totes les persones sol·licitants la valoració del seu immoble.

### **2. Termini per acceptar la valoració**

Les persones titulars dels immobles disposaran d'1 MES per comunicar l'acceptació de la valoració lliurada. L'acceptació s'haurà de formalitzar d'acord amb l'imprès normalitzat (**document annex 4**) i haurà d'estar subscripta per tots els titulars del bé immoble que constin al Registre de la Propietat.

En el cas d'immobles amb càrregues, caldrà adjuntar el compromís, avalat pels titulars de cadascuna de les càrregues, d'aixecar o cancel·lar l'esmentada càrrega en el moment que s'atorgui l'escriptura de compravenda.

El document d'acceptació es podrà presentar de la mateixa forma que s'ha exposat a l'apartat C.2.

### **3. Acord d'adquisició de l'immoble**

Transcorregut el termini indicat a l'apartat anterior, en un termini no superior a 3 MESOS, el Consorci iniciarà la tramitació dels expedients d'adquisició amb aquelles sol·licituds en què consti l'acceptació del valor, d'acord amb l'ordre de prelación resultant i la disponibilitat pressupostària.

L'adquisició de l'immoble s'aprovarà per resolució del Consorci, que en tot cas restarà condicionada a que totes les càrregues i gravàmens que puguin afectar l'habitatge estiguin cancel·lades en el moment de la signatura de l'escriptura pública de compravenda a favor del Consorci.

### **4. Declaració de desistiment de les sol·licituds**

La formalització de l'adquisició s'haurà de produir en el termini que especifiqui la resolució corresponent (apartat G). Si en el termini indicat, la propietat no compareix a la formalització de l'adquisició, sense causa justificada, s'entendrà com un desistiment.

El Consorci també donarà per desistides aquelles sol·licituds de transmissió amb relació a les quals es produeixin canvis sobrevinguts amb posterioritat a l'acceptació de la valoració, que impliquin l'incompliment dels requisits establerts en aquestes bases.

En tots aquests casos, el Consorci continuarà la tramitació de les adquisicions d'acord amb l'ordre de prelación resultant.

### **5. Sol·licituds posteriors**

Tant els titulars d'immobles que hagin presentat la sol·licitud per participar en el procés però que n'hagin quedat exclosos per l'incompliment dels requisits, com les

persones interessades en transmetre el seu immoble i que no hagin pres part del procés, poden presentar la sol·licitud i la documentació que s'estableix a l'apartat C.2 en qualsevol moment.

Si la sol·licitud compleix els requisits establerts, quedarà incorporada als fitxers del Consorci i l'immoble es situarà al final de la relació resultant (apartat E) segons l'ordre d'entrada. En el cas que la disponibilitat financera ho permeti, el Consorci tramitarà respecte aquestes sol·licituds l'expedient d'adquisició.

## **G. FORMALITZACIÓ DE L'ADQUISICIÓ DE L'IMMOBLE**

### **1. Formalització de l'adquisició**

La formalització es farà per mitjà d'una escriptura pública de compra venda, a la Notaria que a aquests efectes designi el Consorci.

Els titulars dels immobles s'obliguen a formalitzar les escriptures de compravenda dins el termini d'1 MES a comptar des del dia següent al de la notificació de l'acord d'adquisició.

Caldrà que la finca es trobi al corrent del pagament de les despeses de comunitat, així com qualsevol altre tipus de despesa o tribut que pertoqui al titular de l'immoble (IBI, residus, etc.) en el moment de la formalització de l'escriptura de compravenda.

### **2. Despeses**

Les despeses derivades de la formalització en escriptura pública de compravenda (honoraris notarians) i la posterior inscripció registral (honoraris del Registre de la Propietat) seran a càrrec del Consorci.

Les despeses notarians i registrals prèvies, així com la cancel·lació de càrregues preexistents aniran a càrrec del transmissor.

Les despeses fiscals i els tributs en general (ITP, plusvàlua, etc.) es regiran per la normativa aplicable.

## **H. PROTECCIÓ DE DADES DE CARÀCTER PERSONAL**

D'acord amb el Reglament General de Protecció de Dades, de 27 d'abril de 2016, les dades personals de les persones sol·licitants seran tractades amb la finalitat de gestionar i tramitar aquest procés d'adquisició, d'acord amb els principis de seguretat i confidencialitat que la normativa estableix.

Les persones interessades poden exercir els seus drets d'accés, de rectificació, de cancel·lació i d'oposició en relació amb les seves dades personals. Amb la presentació de la sol·licitud signada, es considerarà que s'accepta que el Consorci tracti les seves dades.

## **I. DOCUMENTS ANNEXES**

Els documents annexes es podran obtenir a: **Oficina d'informació i atenció** (c/ Francesc Layret, 65-71, 3a planta (Edifici La Sopera), Badalona 08911, dilluns i dijous de 9 a 14h), **l'Ajuntament de Badalona**, al Servei d'Ordenació del Territori





(plaça Assemblea de Catalunya, 9-11, planta baixa, Badalona 08911, de dilluns a divendres, de 8.30 a 13.30 h) i a **l'Institut Català del Sòl**, a la Direcció de Projectes (c/ Còrsega, 273, cinquena planta, Barcelona 08008, de dilluns a divendres, de 9 a 14h).

També es podran descarregar des del **web del Consorci:**  
**<https://consorcibadalona.cat>**