

## RELACIÓ DE PREGUNTES FORMULADES (a data 17 de juny de 2021)

- 1. Com han d'actuar els administradors de finques, que actuen per representació dels propietaris dels locals.**

*Poden signar la declaració responsable en representació de la persona propietària.*

*És aconsellable que adjuntin els contractes de comercialització, o els poders pels quals ostenten la representació (en cas d'adjuntar aquests documents, s'aconsella esborrar les dades que es considerin confidencials).*

*La formalització de la compravenda es realitzarà per part de la propietat o un apoderat.*

- 2. Els locals són propietat d'un familiar que pel seu estat de salut, probablement, no podria fer la compravenda. Un familiar pot presentar l'oferta i/o realitzar la compravenda?.**

*Per presentar l'oferta cal que sigui la propietat o una tercera persona amb capacitat per actuar en nom i representació de la propietat.*

*En el moment de la compravenda caldrà que comparegui la propietat o, en el seu defecte, una persona apoderada (poder notarial) amb capacitat per poder realitzar la venda.*

*Si te més dubtes pot exposar el seu cas particular per una resposta més concreta i detallada.*

- 3. Estic interessada a vendre un local situat a xxxxx que te 2 referències cadastrals perquè, en realitat, fa anys eren 2 locals. No hi ha cap separació entre ells, per tant, es correcte que pugui presentar com a un únic local.**

*Entenem que es pot presentar com un únic local, atès que actua com a tal. Tracti'l com un local amb dues referències cadastrals.*

- 4. No entenc molt bé els conceptes "metres façana" i "metres aparador".**

*Atès que els locals poden tenir un destí comercial es valora positivament els metres de façana del local i els metres d'aparador. Es considera que aquestes característiques fan al local més atractiu atès que dona més presència a l'exterior (façana) i permet ensenyar productes/activitat (aparador).*

**Metres lineals:** unitat de mesura, longitud expressada en metres (d'un extrem a l'altre de l'element a mesurar)

**Façana:** part entre mitgeres exterior del local. No tota façana té aparador.



**Aparador:** espai situat a la façana destinat a exhibir productes o serveis.



(imatge extreta de wikipedia)

5. La clàusula 2 diu de les bases expressa: **“L’efectiva adquisició dels locals estarà subjecte a la condició de l’efectiva disposició de crèdit, els licitadors assumeixen que no tindran dret a reclamar indemnització en el supòsit de no obtenir els imports esmentats en aquesta clàusula o que aquests siguin insuficients, i per tant, no es pugui fer efectiva la transmissió dels immobles seleccionats.”**

## **A que es refereix la part vermella ??**

*La dotació de l'expedient es troba disponible i reservat per l'expedient de referència.*

*Aquesta clàusula el que pretén manifestar és que únicament s'adquiriran locals fins arribar a l'import de la dotació indicada. Exhaurida la dotació o que aquesta no sigui suficient per adquirir més locals els restants locals no seran adquirits i no podran reclamar cap mena de compensació, despesa o preu per no haver estat adquirits.*

### **6. Es poden presentar locals amb superfície inferior a 60m<sup>2</sup>?**

*Els locals han de trobar-se entre les superfícies assenyalades a les bases del procediment. En cas contrari seran rebutjades.*

### **7. En cas que una mateixa propietat/administrador/apoderat presenti diferents locals, pot presentar un únic sobre A i un únic sobre B1?**

*Als efectes de simplificar la gestió administrativa de les ofertes rebudes es considera oportú:*

- En el cas d'administradors/apoderats de finques que ofereixin diferents locals de diferents propietaris: UN SOBRE A i UN SOBRE B1 per cada local i per cada propietari a vendre.*
- En el cas d'administradors/propietaris/apoderats que ofereixin diferents locals de diferents propietaris: UN SOBRE A per cada local, o per tots ells<sup>1</sup>, i UN SOBRE B1 per cadascun dels locals oferts (sobre individualitzat).*

### **8. Com presentem la documentació en cas de ser copropietaris?**

*Si són copropietaris del local, cal que hi consti el nom i cognom de tots els copropietaris en el mateixos sobres i signat per cadascun d'ells.*

*Exemple: dos copropietaris de 2 locals*

UN SOBRE A:

Opció 1: Un sobre A amb la declaració responsable a nom de tots dos, signada per tots dos (*document model número 1*)

Opció 2: Dos sobres A, un per cada local, a nom de tots dos, signada per tots dos (*document model número 1*)

1.-Un document model núm. 3.1

<sup>1</sup> En cas de presentar un únic sobre A al títol del sobre, i a la declaració responsable (document model número 1) s'han d'identificar clarament cadascun dels locals.

Un sobre B1 amb el local 1

2.-Un document model núm. 4  
3.-Nota simple Registre Propietat  
4.-ITE i butlletins (si escau)

Un sobre B1 amb el local 2

1.-Un document model núm. 3.1  
2.-Un document model núm. 4  
3.-Nota simple Registre Propietat  
4.-ITE i butlletins (si escau)

**9. Es pot continuar comercialitzant la venda del local durant el procediment?**

*No hi ha inconvenient en què es pugui comercialitzar el local i que continui la venda mitjançant altres vies, fins al moment de l'adjudicació de la compra del local. En el moment que es dicti la Resolució d'adjudicació de compra del local s'haurà de reservar, exclusivament, per a la compra i formalització del contracte de compravenda per part de l'Ajuntament.*

**10. S'hi pot realitzar alguna activitat al local mentre dura el procediment?**

*Sí, s'hi poden portar a terme activitats, sempre que aquest fet no impedeixi la visita-inspecció al local per part dels tècnics per efectuar les taxacions. Ara bé, tal com diuen les bases, en el moment de dictar-se la Resolució d'adjudicació de compra, el local ha d'estar lliure, vacu i expedit per part del venedor.*

**11. En el cas de locals amb càrregues. S'han d'extingir en el moment de la formalització de la compravenda?**

*Les bases del procediment preveuen que el local ha d'estar lliure de càrregues i gravàmens en aquest moment.*

*En funció de la càrrega aquesta es podrà esperar a aquest moment o s'haurà de fer amb anterioritat.*

*Tenir present que la clàusula 7.1 preveu:*

*7.4. No s'acceptaran els locals que no compleixen amb els requeriments definits a la clàusula 1 del present document. Únicament s'acceptarà l'existència de càrregues susceptibles de ser eliminades fàcilment abans de la formalització o aquelles que no tinguin perjudicis per l'Ajuntament.*

*L'Ajuntament, amb aquells suport que consideri necessari, examinarà les càrregues existents i determinarà el grau de risc que no es puguin aixecar en el moment de la formalització.*

*Si te més dubtes pot exposar el seu cas particular per una resposta més aproximada, en funció de la complexitat de la càrrega.*

12. He de demanar cita a l'Oficina d'Atenció Ciutadana. Atès que hi ha un termini màxim, cal que especifiqui o faci alguna indicació?

**M'han donat data i hora a l'Oficina d'Atenció Ciutadana posterior a la data màxima de lliurament. Com ho faig?**

*El sistema d'atenció de les Oficines d'Atenció Ciutadana (OAC) té coneixement d'aquest procediment i de la data i hora màxima, i l'Oficina situada a la Plaça de Sant Miquel número 3 està preparada per agilitzar aquest tràmit:*

*Per aquesta raó, en cas de dificultats per aconseguir cita abans del termini màxim, es recomana:*

*Trucar al 010 per demanar cita (especialment si anteriorment li han donat cita més enllà de la data i hora màxima per a la presentació de les propostes), indicant que es tracta per presentar oferta per al procediment de compra de locals, dins el programa Foment de Ciutat.*

*Si cal donar alguna informació addicional indicar que es tracta d'un procediment de compra de locals impulsat per l'Ajuntament de Barcelona (Direcció de Patrimoni) i la societat municipal Foment de Ciutat, si tenen cap dubte poden contactar amb aquesta entitat directament (Foment de Ciutat, 932566600, [compralocalsciutat@bcn.cat](mailto:compralocalsciutat@bcn.cat)).*

**Recordeu que sempre us recomanem no esperar al darrer dia per presentar l'oferta. Reserveu cita amb antelació. Les ofertes s'han de presentar dins del termini màxima.**







**13. Mai hem presentat una oferta d'aquest tipus a l'Ajuntament, per tant, no sabem ben bé com s'ha de fer.**

*Es tracta d'un dels primers procediments de compra pública de locals. S'ha intentat simplificar el procediment i que tingueu un acompanyament.*

*A banda de les bases (que per la seva extensió poden ser complexes de llegir), s'ha publicat un díptic explicatiu i no dubteu en contactar-nos per ajudar-vos.*

*Una vegada presentada l'oferta existeix oportunitat d'esmenar la manca d'alguna documentació (en un termini màxim) i s'ha previst la possibilitat d'actualitzar el sobre B.*

*Us animem a participar i a resoldre tots els dubtes.*

**14. El local està a nom de diverses persones. En el Sobre A s'han d'incloure tres declaracions responsables (una per titular) o s'ha de fer alguna gestió per només presentar una declaració responsable?**

*Si en el Sobre A hi feu constar les tres declaracions responsables dels tres propietaris, perfecte.*

**15. Pel que fa al preu, a part del preu màxim de (4.000 €/m<sup>2</sup> ó 2.706,19 €/m<sup>2</sup>), com podem saber si la nostra proposta està dins de la mitja?**

*A banda d'aquest preu màxim (4000 €/m<sup>2</sup> pel Districte de Ciutat Vella; 2.706,19 €/m<sup>2</sup> per la resta de la ciutat) cal tenir present que no s'adquiriran locals que superin el 10% del preu de taxació que es realitzarà.*

*Dins d'aquests límits la propietat ha d'establir l'import pel que vulgui realitzar la venda. Aquest import serà valorat (quan més econòmic respecte a la taxació major puntuació). Com indiquen les bases, una vegada realitzada aquesta valoració se li comunicarà per tal que pugui ajustar la seva oferta.*

*Per la determinació del preu del local pot comptar amb un professional, pot mirar el preu de venda de locals similars (en similars zones) publicats a portals immobiliaris o el pot fixar lliurement, però tenint en consideració allò indicat anteriorment.*

**16. Pel que fa a les obres que cal fer al local, no tenim cap pressupost. Es pot fer un càlcul aproximat?**

*Efectivament podeu fer un càlcul aproximat de les obres d'adequació del local; ens trobarem en el mateix supòsit que el punt anterior.*

*Als efectes de facilitar aquest punts s'han previst un seguit de llindars. Indiqui el llindar que s'aproximi més, considerant que aquesta despesa es per tenir un local:*

**Preu necessari per tal que el local compleixi amb els requeriments mínims legal i els elements relatius a tancaments, sostres, instal·lacions, permisos, així com en un estat de conservació molt adequat.**

*Respectant aquesta aproximació cal ser honestos, més enllà de si el local es troba desendregat.*

**17. Es poden presentar locals que tenen en tramitació expedients administratius de l'Ajuntament sol·licitant l'execució d'obres?.**

Les bases del procediment preveuen:

*Càrregues: el local haurà d'estar lliure de càrregues i gravàmens en el moment de fer la compravenda.*

**[...]**

*Els locals, en qualsevol cas, hauran de trobar-se en sòl urbà consolidat i no trobar-se afectats per cap figura urbanística (polígon d'actuació urbanística, sector a desenvolupar... etc.). La qualificació urbanística i l'ús permès haurà de ser compatible amb la realització d'activitats econòmiques, socials i/o comercials.*

**[...]**

**14.4.** *No s'adquiriran els locals que no s'ajusten als requeriments mínims exigits (localització, càrregues, superfície...) així com aquelles que es trobin en situació de ruïna o la rehabilitació superi el rati de reforma màxima admissible i, per tant, aquestes propostes seran rebutjades. En cas que no es detecti inicialment aquest incompliment es*

*podrà rebutjar amb efectes retroactius en qualsevol moment prèvia a la formalització. En cas que es detecti una vegada realitzada la formalització es podran emprendre totes aquelles accions legals i judicials necessàries per deixar sense efecte el negoci, recuperar el preu i rescabalar-se dels danys i perjudicis derivats en cas de mala fe.*

Conseqüentment, si el local no es troba amb cap d'aquestes situacions es pot presentar.

Tenir present que els límits de rehabilitació (€/m<sup>2</sup>) i de l'estat de la comunitat de propietaris previstos als plec.

Si vol tenir més informació ens pot enviar la documentació per examinar-ho.