



**Ajuntament
Vilassar de Dalt**

Àrea de serveis generals i econòmics
Alcaldia

EDICTE

REF: GAJU2025002732

Assumpte

Aprovació inicial de l'Estudi de Viabilitat que avalua la Concessió d'obres per a la seva transformació en un edifici d'habitatges i posterior explotació dels habitatges de l'edifici de propietat municipal i amb una classificació de bé demanial i una classificació urbanística de Equipament d'habitatges dotacionals.

Es fa constar que el Ple Municipal, en sessió ordinària del dia 26 de juny de 2025 es va acordar exposar al públic per un termini de 30 dies, - comptadors des de la darrera publicació de l'anunci al BOPB, a la plataforma de contractació i a l'e-tauler-, *l'Estudi de Viabilitat de la concessió d'obres per a la seva transformació en un edifici d'habitatges i posterior explotació dels habitatges de l'edifici de propietat municipal*, per tal de que es puguin presentar les al·legacions i suggeriments que es creguin convenients. En el benentès de que de no presentar-se cap en l'expressat termini d'exposició pública, l'acord d'aprovació inicial adoptat pel Ple esdevindrà aprovat definitivament.

El contingut del Pla de Viabilitat es podrà consultar a la pàgina web de l'Ajuntament/Portal de Transparència/Acció de govern i normativa/Anuncis i exposicions públiques.

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

L'alcaldesa,
Carola Llauro Sastre

Document signat electrònicament

Document signat electrònicament.

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICA.

PRÈVIA. OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI

Descripció de l'obra, justificació i definició de les seves característiques essencials.

El municipi de Vilassar de Dalt és un municipi dels denominats d'habitatge tensionat i així ho recullen les diverses resolucions tant de l'Ajuntament com dels òrgans competents de la Generalitat de Catalunya.

És per aquesta raó i per la manca d'habitatges amb algun tipus de protecció social per la qual cosa l'equip de govern de l'Ajuntament vol portar a terme les màximes actuacions possibles de promoció d'aquest tipus d'habitatges, especialment els dedicats a persones amb situació de vulnerabilitat econòmica i social.

L'Ajuntament té en propietat un edifici en la Plaça de la Vila num.7, actualment Plaça de la República Catalana, que és un bé demanial i té una qualificació urbanística d'equipament general o indeterminat (Clau urbanística: Ei).

El municipi ja compta amb suficients equipaments i no té perspectives d'utilitzar-ho com un equipament amb un ús determinat.

Tal i com s'explica i s'argumenta a l'apartat 4t d'aquest Estudi, s'està portant a terme per part de l'Ajuntament l'aprovació d'un Pla especial d'assignació d'usos, en endavant PEU, que té com a objectiu assignar un ús específic a aquest equipament general, que ja hem dit no té un ús assignat.

Naturalment aquest ús que se li assigna és el de: HABITATGE DOTACIONAL (clau urbanística: Dot)

L'objectiu és convertir aquest equipament en un edifici de 5 habitatges dotacionals i un petit magatzem ja que no és possible, per raons de legislació d'habitatge inquirir un 6è habitatge.

Com a actuació prèvia al contracte de concessió d'obres per a la rehabilitació i condicionament interior d'un edifici per acollir 5 habitatges de protecció pública i 1 local - magatzem i la posterior explotació del lloguer i gestió dels habitatges, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic – financera.

Primerament dir que l'Ajuntament té la obligació legal de prestar com a servei públic el de la prestació d'habitatges de protecció pública tal i com estableix l'article 25 2 a) de la Llei //1985, de 2 d'abril, reguladora de Bases de Règim Local, en endavant LRBRL.

Per tant, entén que rehabilitar un edifici de propietat pública i amb la naturalesa jurídica de bé demanial, d'acord amb l'Inventari de béns municipal-, i destinar-ho a habitatge

públic protegit és una obligació legal de prestar aquest servei públic, més quan l'habitatge d'aquest tipus és molt inferior al que demanen els vilatans de Vilassar de Dalt.

L'edifici a rehabilitar es el conegut com Els Rajolers, ubicat a Plaça de la Vila, (actualment Plaça de la república Catalana), número 7, de Vilassar de Dalt, segons es descriurà en els plecs tècnic i administratiu.

L'Ajuntament mantindrà la gestió i l'ús del local-magatzem resultant a la planta baixa de l'edifici.

L'objecte del present estudi es el d'exposar un pla de viabilitat econòmic – financera que ofereixi una visió general dels aspectes econòmics i financers mes significatius del projecte de dita concessió d'obra i serveis.

El present Estudi de Viabilitat es redacta en conformitat amb el que disposa l'article 247 i següents de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directrius del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests serveis, que te caràcter vinculant si es conclou que el projecte resulta inviable.

Com disposa també l'article 285.2, pels contractes de concessió de serveis s'haurà de realitzar i aprovar un estudi de viabilitat o un estudi de viabilitat econòmic – financera, que ha de ser previ a la tramitació de l'expedient.

El contingut d'aquest estudi, serà tal i com hem dit l'establert a l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres, ja que es tracta d'un contracte pel qual s'adjudicarà al concessionari la realització d'un projecte i d'unes obres i se li compensarà el cost de les mateixes amb el dret a explotar-les, a més de la quantia econòmica a aportar per part de l'Ajuntament i que es calcula en aquest estudi econòmic financer amb la finalitat de que es mantingui l'equilibri econòmic financer entre les parts.

1.-JUSTIFICACIÓ i FINALITAT DE LA CONCESSIÓ: DEFINICIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS (article 247.2 a) de la LCSP).

1.1. Justificació de l'estudi de viabilitat.

1. Vilassar de Dalt és una població amb una excel·lent situació geogràfica, entre dos grans ciutats com Barcelona i Mataró i en un entorn privilegiat entre mar i muntanya. Per aquesta i d'altres raons, els darrers anys hi ha hagut un important augment de la demanda d'habitatges (tant de compra com de lloguer) i això ha provocat l'encariment dels seus preus.

2. La tipologia d'habitatges és majoritàriament unifamiliar, amb un percentatge de construccions plurifamiliars molt inferior a la mitja de la comarca. El preu dels habitatges unifamiliars és molt superior al dels habitatges plurifamiliars.
3. L'oferta d'habitatges de lloguer a Vilassar és molt petita, i a preus força elevats. Vilassar es troba dins les poblacions declarades d'habitatge tens.
4. L'Ajuntament de Vilassar els darrers anys ha dut a terme un important esforç per aportar solucions a la problemàtica d'habitatge a famílies vulnerables. La prioritat ha estat evitar desnonaments i que les famílies poguessin conservar el seu habitatge. Les mesures han estat, i segueixen essent, una política d'ajuts a lloguer i la compra d'habitatges per a situacions d'emergència.
5. Conseqüència de la poca oferta d'habitatge de lloguer i als seus preus molt elevats, el sector de població jove del municipi té molt difícil poder llogar un habitatge. Sovint s'han d'anar a viure a poblacions on els preus són més assequibles, i aquesta situació és encara més complicada en el cas de joves que volen llogar el seu primer habitatge d'emancipació.
6. Per tot això, la voluntat de l'Ajuntament es complementar les polítiques d'habitatge actuals amb noves polítiques que vagin més enllà de problemàtiques assistencials per a casos de vulnerabilitat i poder cobrir les necessitats d'habitatge a persones de segments que actualment tenen molt difícil el seu accés.
7. Una primera actuació és la construcció de 5 habitatges a través de la rehabilitació de l'edifici conegut com "Els Rajolers", que es destinaran a 1er habitatge d'emancipació per a joves i que és l'objecte de la present memòria. L'expedient de licitació de la concessió té per objecte la construcció de 5 habitatges i un local -magatzem, i la posterior explotació del lloguer dels habitatges.
8. Aquesta actuació s'inclou dins el Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH), aprovat en sessió de Junta de Govern Local en data 07/11/2024: "*Actuació n° 12 Prova pilot d'habitatge dotacional Els Rajolers. I respon a l'objectiu 01. Incrementar l'habitatge assequible, prioritzant el col·lectiu de gent jove, i la línia estratègica L3. Foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.*"
9. Finalment dir que l'Ajuntament prepararà unes bases tècniques que establiran els paràmetres que haurà de complir el concessionari en la redacció del projecte i naturalment en la seva posterior execució.

1.2 Finalitat de la concessió. La assumpció del principi de risc i ventura.

L'ajuntament ja va tenir fa temps una empresa promotora d'habitatges que va acabar en una suspensió de pagament per falta de especialistes en la gestió d'aquet tipus d'obres.

La finalitat del contracte proposat és per tant, que tant la redacció del projecte com l'execució de l'obra es porti a terme amb un contracte de concessió d'obres que tindrà com a objectiu la rehabilitació i condicionament interior d'un edifici per acollir 5 habitatges i 1 local - magatzem i la posterior explotació del lloguer i gestió dels habitatges.

La concessionària es farà càrrec de les obres de rehabilitació i condicionament fins a l'import que resulti de la licitació, i a canvi obtindrà un rendiment (de caràcter social) suficient per rescabalar – se de la seva inversió, amb la gestió dels habitatges i el cobrament dels lloguers durant el temps que es determini en el contracte adjudicat.

Naturalment el concessionari que resulti adjudicatari haurà de suportar el principi de risc i ventura ja que el cobrament dels lloguers socials no estarà assegurat per part de l'Ajuntament durant el termini de la concessió.

2. JUSTIFICACIÓ DE LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ (article 247.2 b) de la LCSP).

Les diverses formules organitzatives per dur a terme les activitats i serveis públics de les Administracions Locals estan regulades a l'article 85 de la Llei 7/1985 de Regim Local.

L'elecció de la formula organitzativa idònia d'entre les previstes ha de justificar-se segons la naturalesa de les activitats a desenvolupar, la sostenibilitat econòmica i financera, així com els interessos públics locals implicats.

Les possibilitats es divideixen en dues formes: la gestió directa o indirecta, i les diferències radiquen en el fet de si la responsabilitat en la prestació recau directament en l'Ajuntament o es trasllada a un tercer designat per l'entitat municipal.

Com que el servei es susceptible de contraprestació econòmica, atesa la finalitat marcadament econòmica de la gestió i explotació del servei i la necessitat de comptar amb certa autonomia patrimonial i funcional per a la seva gestió, el servei pot ser prestat mitjançant la gestió indirecta, d'acord amb les possibilitats previstes a la LCSP.

Conforme l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis es aquell en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encarreguen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida del qual estigui constituïda pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

La elecció d'aquest model de contractació es troba justificada en els següents avantatges qualitatius i quantitatius:

- Quantitatius: L'Ajuntament de Vilassar de Dalt no disposa dels recursos adients per portar a terme aquesta actuació.

- Qualitatius: L'Ajuntament no compta amb els mitjans personals suficients per a portar a terme una gestió directa de les obres a dur a terme, ni del servei de gestió posterior dels habitatges i els seus lloguers.

Aquest aspectes es desenvolupen als apartat següents:

2.1.- Avantatges quantitativs i qualitativs.

En l'àmbit d'aquesta anàlisi s'ha de distingir diversos aspectes a considerar, com son:

Aspectes econòmics.✓

Aspectes relacionats amb els riscos associats.✓

Aspectes organitzacionals✓

Aspectes laborals✓

Aspectes relacionats amb l'especialització✓

Aspectes econòmics.

Amb caràcter general, mitjançant la utilització de mecanismes de col·laboració publico privada, les administracions tenen accés a la capacitat inversora del sector privat, sense necessitat d'incrementar el seu endeutament.

2.2.- Estructura administrativa necessària per verificar la prestació.

L'estructura administrativa municipal per a la verificació de la prestació es concentrarà en la persona designada com a responsable del contracte, que exercirà aquesta competència de manera compatibilitzada amb la resta de les seves obligacions ordinàries.

En definitiva, la concessió no exigeix una dedicació especial per part dels funcionaris municipals ni implica la necessitat de reforçar la plantilla actual.

2.3.- Impacte de la concessió en l'estabilitat pressupostària.

La Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera (LOEPSF) estableix el principi d'estabilitat pressupostària, tot definint-lo com la situació d'equilibri o superàvit estructural de les administracions públiques o la posició d'equilibri financer dels seus ens dependents. La LOEPSF, que afecta tots els nivells de l'administració pública espanyola, inclosos els seus ens dependents, es va elaborar en el marc de transposició de la normativa comunitària i recull tres principals objectius:

1. Garantir la sostenibilitat financera de totes les administracions públiques.
2. Enfortir la confiança en l'estabilitat de l'economia espanyola.
3. Reforçar el compromís d'Espanya amb la Unió Europea en matèria d'estabilitat pressupostària.

Aquesta regulació ha suposat canvis importants ja que prèviament els objectius es concentraven en el compliment de l'estabilitat pressupostària, fonamentalment a través del

control del dèficit públic. Amb la seva aprovació, la LOEPSF reforça aquest principi amb el de sostenibilitat financera i proporciona un nou marc d'actuació sobre quatre pilars:

- Control del dèficit públic✓
- Compliment de la regla de la despesa✓
- Imposició de límits de deute públic✓
- Obligacions relatives a el període mitja de pagament a proveïdors✓

En aquest àmbit conceptual, la sostenibilitat financera s'entén com la capacitat per finançar compromisos de despesa presents i futurs dins dels límits de dèficit, deute públic i morositat de deute comercial que permet la normativa espanyola i comunitària.

En el cas de la concessió prevista, aquesta no implica cap impacte sobre l'estabilitat pressupostaria.

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada, ja que per a l'entitat municipal suposa traslladar el risc operacional al concessionari, qui podrà gestionar amb el seu personal el servei, sense que a més l'Ajuntament disposi de personal, coneixement ni mitjans adequats per a aquesta gestió.

3. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA DELS HABITATGES RESULTANTS DE LA REHABILITACIÓ SOBRE LA RENDIBILITAT DE LA CONCESSIÓ (article 247.2 c) de la LCSP).

Com queda explicat en el punt 1.1 de la present memòria – estudi de viabilitat, Vilassar de Dalt té una mancança important d'habitatge a preu de lloguer assequible per a joves que puguin esdevenir el 1er habitatge d'emancipació.

3.1. Previsions sobre la demanda:

Tenint en compte l'exposat, es considera absolutament segur que la demanda d'habitatges d'aquestes característiques superarà amb escreix l'oferta disponible.

3.2. Incidència econòmica i social dels serveis en la seva àrea d'influència i sobre la rendibilitat de la concessió:

- En l'exploració del servei, es garanteix el retorn de la inversió a través de la gestió dels habitatges i el cobrament dels lloguers en el termini estipulat de la concessió.
- Des del punt de vista social permet que joves residents a Vilassar puguin accedir a un habitatge sense haver de marxar del municipi.

4. VALORACIÓ DE LES DADES E INFORMES EXISTENTS QUE FACIN REFERÈNCIA AL PLANEJAMENT SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTIC (article 247.2 d) de la LCSP)

El planejament urbanístic vigent al que està sotmès el municipi de Vilassar de Dalt és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Vilassar de Dalt, aprovat definitivament per la Comissió territorial d'urbanisme de Barcelona en data 12 de maig de 2011, acordada la seva publicació a l'efecte d'executivitat en sessió de data 31 de maig de 2013 amb el recull de les prescripcions i publicat al DOGC el dia 7 d'octubre de 2013.

El Pla d'ordenació Urbanística Municipal POUM de Vilassar de Dalt qualifica actualment de sistema d'equipaments comunitaris, clau El (lliures) l'edificació dels Rajolers situat a la Plaça de la Vila, 7, amb referència cadastral 6666017DF4966N0001YT, si bé s'ha iniciat la tramitació d'un Pla especial urbanístic pel desenvolupament del sistema d'equipaments comunitaris per tal d'assignar per aquest emplaçament l'ús Dotacional.

Aquest Pla Especial Urbanístic està promogut per l'Ajuntament de Vilassar de Dalt que assumeix la iniciativa pública de formulació i tramitació d'aquest de Pla Especial Urbanístic per l'assignació d'ús dotacional a l'equipament de Els Rajolers, de titularitat municipal.

Respon a la necessitat de destinar un edifici municipal a incrementar el parc d'habitatge públic, i concretament a la oferta d'habitatge assequible per emancipació, prioritzant el col·lectiu de gent jove.

Aquesta proposta dona compliment als objectius establerts al Programa d'Actuació Municipal (PAMH) 2024-2028 de Vilassar de Dalt, redactat per la Diputació de Barcelona, en el marc del Catàleg de Serveis 2023, i aprovat en data 07/11/2024 en sessió de Junta de Govern.

El PAMH defineix els objectius i línies estratègiques a fi que el municipi disposi d'un instrument que orienti la política municipal en matèria d'habitatge. I concreta les actuacions per tal d'assolir els objectius plantejats.

La proposta 1 correspon al *PLA ESPECIAL D'ASSIGNACIÓ DE L'ÚS DOTACIONAL D'EQUIPAMENTS*, que inclou entre altres emplaçaments l'equipament de ELS RAJOLERS.

La proposta 12 correspon a la *PROVA PILOT D'HABITATGE DOTACIONAL EL RAJOLERS*, per al foment de formes alternatives d'accés a l'habitatge.

La assignació d'ús del Pla Especial preveu l'establiment en aquests emplaçament del sistema d'habitatge dotacional públic segons els criteris el que estableixen els articles 226 i ss de la normativa del POUM de Vilassar de Dalt.

"... SECCIÓ TERCERA. SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL. CLAU DOT

Article 226. Definició i identificació

- 1. El sistema d'habitatge dotacional comprèn les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o d'emancipació justificades en polítiques socials prèviament definides.*
- 2. S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau DOT.*

Article 227. Titularitat

- 1. Els sòls que el POUM o planejament que el desenvolupi qualifica com a sistema d'habitatge dotacional seran de titularitat pública.*
- 2. La titularitat pública dels equipaments no exclou la possibilitat de la concessió del domini públic quan aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa i finalitat d'aquest sistema, i dels objectius del POUM.*

Article 228. Règim general

- 1. En l'obtenció, el finançament, la construcció, l'ús, l'explotació i la conservació dels equipaments s'observarà allò que disposen aquestes Normes, la legislació sectorial vigent i les corresponents disposicions urbanístiques que es puguin establir mitjançant planejament especial.*
- 2. El planejament urbanístic podrà preveure reserves per a terrenys destinats a habitatges dotacionals públics, i ,d'acord amb el s'estableix en l'article 34.3 de la LU, DL 1/2010, es podrà definir el sistema d'habitatges dotacionals quan les reserves d'aquest sistema s'emplacin en sectors de planejament urbanístic derivat en substitució total o parcial de la reserva d'equipaments, sempre que s'acrediti que no cal destinar-los a equipaments públics. Aquestes reserves incloses en sectors no poden ésser superiors al 5% de la reserva global del municipi per a equipaments públics locals.*
- 3. D'acord amb allò que estableix el DL, 1/2010, de 3 d'agost, aquest POUM o les seves modificacions posteriors podran determinar que la reserva de sostre edificable per a equipaments de titularitat pública es destini, en determinats sectors, totalment o parcialment al sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb allò que estableix l'article 58.1.g del DL 1/2010 i les limitacions detallades en l'apartat anterior.*
- 4. L'habitatge dotacional, segons estableix la LU, DL 1/2010, estarà exempt del pagament de les despeses d'urbanització derivades del desenvolupament i de l'execució dels sectors o dels polígons d'actuació a què s'assigni aquest sistema.*
- 5. Els usufructuaris i les condicions de gaudi del sistema d'habitatge dotacional s'ajustaran a aquells que s'estableixi en la legislació sectorial vigent en matèria d'habitatge.*

Article 229. Condicions d'ús

- 1. Usos dominants: Habitatge plurifamiliar públic, d'acord amb el que s'estableix al Títol corresponent als paràmetres comuns d'ordenació i d'ús d'aquestes Normes.*

2. Usos compatibles: Aquells directament vinculats amb l'ús dominant i amb la funció concreta de l'habitatge.

Article 230. Condicions d'ordenació i edificació

1. L'edificació en àrees qualificades de sistema d'habitatge dotacional s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents hàbitats, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà en què s'inscriuen i a les condicions ambientals i topogràfiques del lloc.

2. Els habitatges dotacionals localitzats en sòl urbà s'hauran d'ajustar a les condicions d'edificació del seu entorn. No obstant això i a causa del paper i de la funció social d'aquestes peces, s'admet una configuració especial o singular, que haurà de ser justificada en el mateix projecte d'habitatge dotacional de la mateixa manera que ho fan els plans especials a l'hora de..."

5. ANÀLISI AMBIENTAL DE LES ALTERNATIVES I LES CORRESPONENTS MESURES CORRECTORES I PROTECTORES NECESSÀRIES (article 247.2 e) de la LCSP).

Donat que es tracta de la concreció de l'ús d'allotjament dotacional a un equipament comunitària situat en sòl urbà i que no s'estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o del Pla d'espais d'interès natural, aquest no serà objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius sobre el medi ambient.

Per altra banda, la proposta de rehabilitació d'edificació existent per adaptar al nou ús assignat, com alternativa a l'enderroc i construcció d'obra nova, també respon a criteris ambientals, atesa la reducció de residus i emissions contaminants dels processos de rehabilitació, més sostenibles, en front dels processos d'enderroc i nova construcció.

6. JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ESCOLLIDA(article 247.2 f) de la LCSP).

De la superfície útil disponible tenint en compte els espais i serveis comuns, resulta que amb unes dimensions mínimes dels habitatges resultants es poden fer com a màxim 2 habitatges per planta en els pisos 1er i 2on, però no en la planta baixa atès que hi ha d'haver vestíbul d'accés i sortida al carrer.

La solució òptima per tal de poder construir el major nombre possible d'habitatges, passa per construir un habitatge en planta baixa i destinar la resta de planta a espais comuns, accés al carrer i un petit local-magatzem per a ús municipal. Així doncs, el nombre total d'habitatges a construir és de 5, que és la solució que aporta un major nombre. En els plecs tècnics es descriu la proposta de distribució dels habitatges que maximitza l'ús de l'espai disponible.

7. JUSTIFICACIÓ DE LA DURADA DE LA CONCESSIÓ. (article 247.2 f) de la LCSP).

Es tracta d'un contracte de concessió d'obres, ja que la principal diferència entre una concessió de obres i una concessió de serveis que impliqui realitzar una obra radica en el objecte principal del contracte:

- En la concessió de obres, l' objectiu és la construcció, restauració o manteniment d'una obra.
- En la concessió de serveis, l' objectiu és la gestió d' un servei, encara que pugui incloure la realització d' obres necessàries per a la prestació del mateix.

Clarament per l'import de les obres i que aquestes tenen un import molt superior a la futura recaptació del servei, -per la qual cosa l'Ajuntament ha d'aportar la quantia que s'estableix en aquest Estudi de Viabilitat -, estem en un contracte de concessió d'obres.

El termini de la concessió ha de ser aquell que porti major garantia de retorn de la inversió al concessionari, ja que aquesta d'acord amb es càlculs d'aquest Estudi sempre serà deficitària, i per tant, que li donin el màxim de seguretat jurídica i econòmica.

Per aquest motiu es fixa la durada en el termini màxim legal de 40 anys, d'acord amb l'article 29.6a) de la LCSP, el qual permet que els ingressos futurs de l'explotació dels lloguers quedin compensats amb una menor aportació municipal.

8. AVALUACIÓ DEL RISC OPERACIONAL: (article 247.2 g) i h) de la LCSP).

En aquest apartat es quantificaran els ingressos previstos i les despeses esperades, s'analitzaran els comptes de resultats (pèrdues i guanys provisionals) de tot el període proposat de concessió.

8.1 Metodologia

El Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, aprovat per RDL 2/2004, de 5 de març, no estableix cap metodologia per a l'estudi de viabilitat del servei.

Com disposa l'article 285.2 de la LCSP, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat d'aquests o, si s'escau, d'un estudi de viabilitat econòmic financera, que tenen caràcter vinculant en els supòsits en que concloguin en la inviabilitat del projecte.

El contingut del citat estudi, per assimilació, serà el que estableix l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres.

8.2 Fonaments de dret

- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.
- RD 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de Contractació.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Regim Local.
- Reial decret legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, que aprova el text refós de disposicions vigents en matèria de Regim Local.
- Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, que aprova el text refós de la Llei reguladora d'Hisendes Locals.
- Llei 8/1989, de 13 d'abril de Taxes i Preus Públics.
- Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, que aprova el Reglament d'Organització i Funcionament i Regim jurídic de les Entitats Locals.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Regim Jurídic del Sector Públic.

8.3 Limitacions, informació disposada i hipòtesis utilitzades.

Pel que fa a les hipòtesis de partida, en les previsions de despeses, s'ha considerat el cost de construcció establert per a construccions similars per part del COAC i un percentatge de despeses de gestió dels habitatges del 8,00 % sobre els imports de lloguer, que és el percentatge generalment aplicat per les empreses que presten aquests tipus d'activitat.

S'ha considerat un cost financer de la inversió del 2,95 %, que és el tipus que aplica l'ICF (Institut Català de Finances) per a operacions d'aquesta tipologia, tal i com s'explica al seu web corporatiu.

Pel que fa als ingressos, tota vegada que el que es pretén és possibilitar l'accés a l'habitatge assequible per a joves, es parteix d'un import que ho possibilita (275 € mensuals per habitatge el 1er any), i amb una revalorització anual del 1,5 %.

8.3.1. Cost estimat de la rehabilitació / construcció dels habitatges:

S'adjunta document annex I, i detallat als plecs de les clàusules administratives i tècnic.

1. Planta baixa de l'edifici: espais comuns i accessos, 1 habitatge de > 40 m², 1 local - magatzem de > 25 m²

2. Planta primera: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns

3. Planta segona: 2 habitatges de > 40 m² + espais comuns

El total de superfície construïda estimat és de 445 m², considerant la rehabilitació dels 397 m² construïts actuals més 48 m² d'ampliació de nova construcció.

D'acord amb Annex I, s'estima un cost total de construcció de 716.724,62 (IVA inclòs) € i correspon a les despeses de rehabilitació estructural (inclòs nova coberta), ampliació de la superfície construïda i l'adequació interior al nou programa funcional (5 habitatges, 1 local/magatzem i accessos)

D'acord amb el mateix Annex 1, s'estima una despesa d'honoraris tècnics de 76.611'24 € (IVA inclòs) i inclou redacció de projecte executiu, direcció d'obres i coordinació de seguretat i salut.

D'aquesta estimació econòmica, resulta una despesa total (construcció + honoraris) de 793.335'86 € (IVA inclòs).

8.3.2. Finançament del cost de les obres a realitzar.

La concessionària haurà d'assolir l'equilibri financer entre la despesa inicial i els ingressos a futur de l'explotació del lloguer dels habitatges.

Queda clar que aquest equilibri financer no es produeix si la concessionària ha d'assumir tot el cost de la inversió requerida tenint en compte els imports de lloguer a cobrar. Per aquest motiu, l'Ajuntament assumeix el dèficit de finançament que en pugui resultar i que queda especificat en el present estudi de viabilitat.

8.3.3. Balanç entre ingressos i despeses.

8.3.3.1.- Ingressos.

El valor actual dels ingressos futurs de lloguer és de 436.547,77 € (IVA inclòs) segons el quadre identificat com a annex II.

8.3.3.2.- Despeses.

Les despeses calculades són de 793.335,86 € (IVA inclòs) tal com s'indica en el punt 8.3.1. I es repartiran de la forma següent:

- ***Aportació a realitzar per part de l'Ajuntament:***

356.788,09 € (IVA inclòs).

Periodificació dels pagaments:

- Any 0: Cost de redacció del projecte: S'estima en 50.592,32 € (IVA inclòs).
- Anys següents: contra certificacions d'obra i en funció als percentatges resultants.

- ***Import mínim a aportar pel licitant (el qual podrà ser objecte de millora augmentant aquest import, segons es determina en els plecs administratius):***

436.547,77 € (IVA inclòs).

8.3.4. Valor actual net de totes les inversions, costos i ingressos del concessionari:

- Valor actual net dels ingressos mensuals futurs:

El valor actual net dels ingressos futurs de lloguer (436.547,77 € IVA inclòs) ve determinat per la diferència entre els ingressos i les despeses anuals actualitzada a una taxa del 2,95 % (annex II). Consideracions:

- Ingressos: 275 € per cada un dels 5 habitatges el 1er any, actualitzats anualment a raó d'un 1,5 %.
- Despeses de gestió: S'aplica un percentatge del 8,00 %, que és el que s'aplica per a la gestió per les empreses del sector segons portals especialitzats (Grup Solfinc i housfy grup entre d'altres).
- Taxa d'actualització: Per tal de calcular el valor net actual, s'aplica una taxa del 2,95 %. Aquest percentatge és el tipus d'interès que ICF aplica per a operacions a llarg termini pel finançament d'habitatges de promoció social.

- Despeses moment 0, inversions inicials: La inversió total calculada és de 793.335,86 € (IVA inclòs) tal com s'indica en el punt 6.3.1. per tant, aquest valor ja està expressat en termes de valor actual.

8.3.5. Limitacions a la presentació de sol·licituds.

La Concessionària, - tal i com s'explicarà als apartats següents -, haurà de ser una Entitat sense afany de lucre i concretament es considera que sigui una Fundació Privada que desenvolupi les seves activitats vers el tercer sector social, i haurà de complir els requisits de l'article 16 de la Llei 49/2002, de 23 de desembre, de règim fiscal de les entitats sense finalitats lucratives i dels incentius fiscals al mecenatge.

La finalitat de l'operació és, com ha quedat explicat, poder facilitar habitatge a preu social per a joves i que vagi a constituir el seu 1er habitatge d'emancipació.

Per tal que l'Ajuntament pugui oferir les millors condicions en preu de lloguer, és imprescindible que el dèficit previst en l'aportació inicial a càrrec municipal sigui el menor possible, i això s'aconsegueix amb empreses del 3er sector, atès que:

- Hi ha absència del benefici fruit de la gestió de la promoció.
- Desgravacions fiscals per donatius i aportacions, segons el Títol III de la llei 49 / 2002 de 23 de desembre.
- Exempció de tributació per IBI, segons l'article 62 del RD legislatiu 2 / 2004 de 5 de març.
- Exempció de tributació per IAE i impost sobre societats segons l'article 82 de la llei 2 / 2004.

Aquests avantatges disminueixen els costos de la promoció, i per tant asseguren una menor aportació per part de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt. Sí s'han considerat en l'estudi de costos el benefici empresarial de l'empresa o empreses constructores, atès que en els preus de construcció facilitats pel COAC aquests ja són implícits.

8.3.6. Risc operacional.

Com a conclusió, en base a l'anàlisi realitzat i de totes les hipòtesis contemplades en aquest estudi, la concessió analitzada es considera viable en els termes plantejats i que signifiquen l'assumpció d'una aportació total repartida de la forma següent:

- **Aportació total màxima de l'Ajuntament de:** 356.788,09 €.*
- **Aportació mínima de la concessionària de:** 436.547,77 €**

(*tots els imports són amb l'IVA inclòs. I en la licitació es podrà millorar l'aportació de la concessionària de forma que es redueixi l'aportació de l'Ajuntament de Vilassar de Dalt).

(** El rescabament de l'aportació de la concessionària es farà amb el cobrament dels lloguers socials segons els càlculs estimats als annexes)

Per tant, tal i com s'ha expressat anteriorment, el futur concessionari haurà d'aportar una quantia mínima, - i millorable a l'alça -, de 436.547,77€, a la qual haurà de fer front directament.

I com a compensació a la seva inversió, haurà de rescabalar-se mitjançant el cobrament dels lloguers socials durant el termini concessional de 40 anys, no preveient-se cap tipus de compensació complementària i per tant assumint l'anomenat "risc operacional" e futur concessionari.

ANNEX I: Estimació cost obres de reforma i honoraris tècnics.

Quadre de superfícies:

QUADRE DE SUPERFÍCIES	DE	Ús residencial	Ús magat.	m2
Superfície rehabilitació		311,1	62,22	397,02
	Planta -1			23,7
	Planta Bx	62,22	62,22	124,44
	Planta 1r	124,44		124,44
	Planta 2n	124,44		124,44
Superfície obra nova				48,00
Total superfície construïda				445,02

A. Cost obres de reforma, ampliació i condicionament interior:

COST OBRES DE REFORMA, AMPLIACIÓ I CONDICIONAMENT			
Concepte	m2	€/m2	Import
Rehabilitació estructural	397,02	600,00	238.212,00
Obra nova (nucli accessos)	48,00	1.000,00	48.000,00
Adequació nou ús HABIT.	311,10	600,00	186.660,00
Adequació nou ús LOCAL	62,22	400,00	24.888,00

Total PEM			497.760,00
Despeses Generals	13,00%		64.708,80
Benef. Industrial	6,00%		29.865,60
Subtotal			592.334,40
IVA	21,00%		124.390,22
Total Construcció			716.724,62

B. Estimació cost honoraris tècnics:

HONORARIS TÈCNICS		
PEM	497.760,00	
Projecte tècnic arqu/engi	0,7 * 12%	41.811,84
Direcció d'obres	0,3 * 12%	17.919,36
Coordinació SS	20% DO	3.583,87
BASE		63.315,07
IVA	21,00%	13.296,17
Total Honoraris		76.611,24

C. Cost total obres i honoraris (A+B) = **793.355'86 €(IVA inclòs)**

ANNEX 2. Estimació d'ingressos nets actualitzats dels lloguers:

Any	Habitatge planta baixa	Habitatges 1ª planta (x 2)	Habitatges 2ª planta (x 2)	Total mensual	Total anual	Despeses de gestió (8 %)	Import net anual	Valor actual 2026 (Taxa d'actualització 2,95 %)
2027	275,00	550,00	550,00	1.375,00	16.500,00	1.320,00	15.180,00	14.745,02
2028	279,13	558,25	558,25	1.395,63	16.747,50	1.339,80	15.407,70	14.537,35
2029	283,31	566,62	566,62	1.416,56	16.998,71	1.359,90	15.638,82	14.332,59
2030	287,56	575,12	575,12	1.437,81	17.253,69	1.380,30	15.873,40	14.130,73
2031	291,87	583,75	583,75	1.459,37	17.512,50	1.401,00	16.111,50	13.931,70
2032	296,25	592,51	592,51	1.481,27	17.775,19	1.422,01	16.353,17	13.735,48
2033	300,70	601,39	601,39	1.503,48	18.041,81	1.443,35	16.598,47	13.542,02
2034	305,21	610,41	610,41	1.526,04	18.312,44	1.465,00	16.847,45	13.351,29
2035	309,79	619,57	619,57	1.548,93	18.587,13	1.486,97	17.100,16	13.163,24
2036	314,43	628,86	628,86	1.572,16	18.865,93	1.509,27	17.356,66	12.977,85
2037	319,15	638,30	638,30	1.595,74	19.148,92	1.531,91	17.617,01	12.795,06
2038	323,94	647,87	647,87	1.619,68	19.436,16	1.554,89	17.881,26	12.614,85
2039	328,79	657,59	657,59	1.643,97	19.727,70	1.578,22	18.149,48	12.437,17
2040	333,73	667,45	667,45	1.668,63	20.023,62	1.601,89	18.421,73	12.262,00
2041	338,73	677,47	677,47	1.693,66	20.323,97	1.625,92	18.698,05	12.089,30
2042	343,81	687,63	687,63	1.719,07	20.628,83	1.650,31	18.978,52	11.919,03
2043	348,97	697,94	697,94	1.744,86	20.938,26	1.675,06	19.263,20	11.751,15
2044	354,21	708,41	708,41	1.771,03	21.252,34	1.700,19	19.552,15	11.585,64

2045	359,52	719,04	719,04	1.797,59	21.571,12	1.725,69	19.845,43	11.422,47
2046	364,91	729,82	729,82	1.824,56	21.894,69	1.751,57	20.143,11	11.261,59
2047	370,39	740,77	740,77	1.851,93	22.223,11	1.777,85	20.445,26	11.102,97
2048	375,94	751,88	751,88	1.879,70	22.556,45	1.804,52	20.751,94	10.946,59
2049	381,58	763,16	763,16	1.907,90	22.894,80	1.831,58	21.063,22	10.792,41
2050	387,30	774,61	774,61	1.936,52	23.238,22	1.859,06	21.379,17	10.640,41
2051	393,11	786,23	786,23	1.965,57	23.586,80	1.886,94	21.699,85	10.490,54
2052	399,01	798,02	798,02	1.995,05	23.940,60	1.915,25	22.025,35	2.070,59
2053	405,00	809,99	809,99	2.024,98	24.299,71	1.943,98	22.355,73	10.197,12
2054	411,07	822,14	822,14	2.055,35	24.664,20	1.973,14	22.691,07	10.053,50
2055	417,24	834,47	834,47	2.086,18	25.034,17	2.002,73	23.031,43	9.911,90
2056	423,49	846,99	846,99	2.117,47	25.409,68	2.032,77	23.376,90	9.772,29
2057	429,85	859,69	859,69	2.149,24	25.790,82	2.063,27	23.727,56	9.634,65
2058	436,29	872,59	872,59	2.181,47	26.177,69	2.094,21	24.083,47	9.498,96
2059	442,84	885,68	885,68	2.214,20	26.570,35	2.125,63	24.444,72	9.365,17
2060	449,48	898,96	898,96	2.247,41	26.968,91	2.157,51	24.811,39	9.233,26
2061	456,22	912,45	912,45	2.281,12	27.373,44	2.189,88	25.183,56	9.103,22
2062	463,07	926,13	926,13	2.315,34	27.784,04	2.222,72	25.561,32	8.975,00
2063	470,01	940,03	940,03	2.350,07	28.200,80	2.256,06	25.944,74	8.848,59
2064	477,06	954,13	954,13	2.385,32	28.623,81	2.289,91	26.333,91	8.723,97
2065	484,22	968,44	968,44	2.421,10	29.053,17	2.324,25	26.728,92	8.601,09
	14.432,19	28.864,38	28.864,38	72.160,94	865.931,28	69.274,50	796.656,78	436.547,77

Vilassar de Dalt, a la data de la signatura electrònica.

El regidor,
Sergi Igual Molina

Document signat electrònicament