

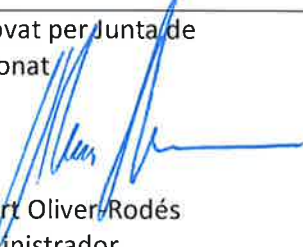
	PROTOCOL PER LA REGULACIO DEL PROCEDIMENT D'ALIENACIO DE BENS IMMOBLES I ALTRES BENS DE PROPIETAT	Codi:	UP.002.V4
		Rev.:	01
		Pàgines:	1 de 7

Descripció de les versions	
V1	19/12/2014 Aprovat Junta del Patronat
V2	20/06/2019 Adaptació al model unificat de Protocols. Sense canvis ni modificacions
V3	26/03/2021 Aprovat Junta de Patronat Aquesta versió inclou les millores proposades pels serveis jurídics de la Fundació, que ajusten el Protocol al marc legal aplicable
V4	02/07/2021 Aprovat Junta de Patronat Aquesta versió inclou la modificació del termini de formalització del contracte de compravenda.

Elaborat per Carles Gaya Signatura  Càrrec: Direcció Financera	Revisat per Raimon Martínez Signatura  Càrrec: Direcció general	Aprovat per Junta de Patronat  Albert Oliver Rodés Administrador
--	--	--

Objectius:	➤ Establir i garantir el procediment d'alienació de bens immobles i altres propietat de la fundació.
-------------------	--

A qui va dirigit:	A tots els departaments de la fundació.
--------------------------	---

Professionals implicats:	Equip de direcció i Patronat.
---------------------------------	-------------------------------

Metodologia:	<p>Primer.- OBJECTE I COMPLIMENT NORMATIU</p> <p>L'Hospital podrà aprovar actes d'alienació o gravàmen sobre els bens que integren el seu patrimoni qualsevol quina sigui la seva naturalesa, immobles, establiments mercantils, bens mobles o bens negociats (títols valor).</p> <p>El procediment que es digui a terme estarà subjecte a la normativa vigent en cada moment, actualment l'article 333-1 de la Llei 4/2008 del Llibre tercer del Codi Civil de Catalunya, i els terminis que s'hagin de complir seran comptats en dies naturals.</p> <p>Segon.- DESTI DEL PRODUCTE OBTINGUT</p> <p>L'alienació o el gravàmen dels bens serà sempre a títol oneros i el producte obtingut s'haurà de reinvertir en l'adquisició o la millora d'altres bens, en aplicació del principi de subrogació real.</p>
---------------------	---

Sols si es donen circumstàncies excepcionals que no permetin complir total o parcialment amb l'anterior, podrà destinar-se el producte obtingut a una finalitat diferent a la reinversió però sempre dins de les finalitats de la fundació, prèvia presentació al Protectorat de la declaració responsable prevista en l'article 333-1.2 del Codi civil de Catalunya on s'ha de fer constar aquest fet, juntament amb un informe de tècnics independents que acrediti la necessitat de l'acta de disposició i les raons que justifiquin la no-reinversió.

Tercer.- COMUNICACIO O AUTORITZACIO, I DECLARACIO RESPONSABLE

1. **Comunicació:** En tots els casos els actes d'alienació o gravamen dels bens immobles o mobles amb valor de mercat superior als 15.000 euros, s'han de comunicar al Protectorat abans d'executar-los.

Excepció a la comunicació: els actes d'alienació dels béns negociats en mercats oficials si l'alienació es fa almenys pel preu de cotització.

2. **Declaració responsable:** Si el preu de mercat supera els 100.000 euros o el 20% de l'actiu de la fundació, abans de la perfecció del contracte el patronat ha de presentar al Protectorat una declaració responsable on consti que l'operació és beneficiosa per a la fundació i adjunti l'informe independent que acrediti que l'operació respon a criteris econòmics financers i de mercat

3. **Autorització:** Es sol·licitarà l'autorització del Protectorat en els següents supòsits:


- ✓ si el donant ho ha exigit expressament
- ✓ si ho estableix una disposició estatutària
- ✓ si els bens o drets objecte de disposició s'han rebut d'institucions públiques o s'han adquirit amb fons públics

Quart.- ALIENACIO DE BENS IMMOBLES:

L'alienació dels bens immobles es durà a terme a través d'un procediment de concurs, que serà el següent:


1. **Proposta inicial:** L'Administrador formularà la proposta d'alienació dels bens immobles de l'Hospital. En ella caldrà:

- ✓ justificar la conveniència i necessitat de l'alienació
- ✓ identificar el destí del finançament obtingut
- ✓ adjuntar un informe d'un tècnic independent per acreditar que l'operació respon a criteris econòmics financers i de mercat
- ✓ adjuntar un altre informe d'un tècnic independent quan el producte de la venda no es destini a reinversió, que acrediti la necessitat de l'acte de disposició i les raons que justifiquen la no reinversió.
- ✓ identificar si procedeix la comunicació o l'autorització del Protectorat

	PROTOCOL PER LA REGULACIO DEL PROCEDIMENT D'ALIENACIO DE BENS IMMOBLES I ALTRES BENS DE PROPIETAT	Codi:	UP.002.V4
		Rev.:	01
		Pàgines:	3 de 7

	<p>2. Bases específiques: La proposta d'alienació formulada per l'Administrador anirà acompanyada de les Bases específiques reguladores del procediment concret que s'hagi de dur a terme.</p> <p>Les Bases específiques hauran de contenir, com a mínim:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identificació de l'immoble i breu descripció: ubicació, superfície... ✓ Dades registrals i dades cadastrals ✓ Càrregues ✓ Preu de referència: segons taxació obtinguda amb una antelació màxima de 6 mesos ✓ Garantia a constituir per presentar-se a la licitació ✓ Procediment i terminis per l'obertura de les ofertes rebudes ✓ Repercussió de les despeses de publicitat i notari ✓ Plànols de l'immoble <p>Les Bases específiques, quan es consideri oportú, també podran introduir condicions a complir per les parts.</p> <p>3. Acte de disposició del bé: La Junta de Patronat serà l'òrgan competent per aprovar la venda i aprovar les Bases específiques que hauran de regir el concurs.</p> <p>En l'acord que s'adopti caldrà especificar, a més:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ el contingut de la declaració responsable que en compliment de l'article 333 del Codi civil de Catalunya s'hagi de presentar al Protectorat ✓ la persona apoderada per a l'atorgament de l'acte corresponent en les condicions aprovades pel patronat, que amb caràcter general serà l'Administrador. <p>4. Comunicació o Autorització del Protectorat i Declaració responsable: En els termes previstos en l'article Tercer d'aquest protocol.</p> <p>5. Publicitat: Un cop aprovat l'acte de disposició amb les corresponents Bases, un cop comunicat al Protectorat, o bé, quan hagin passat 2 mesos des de la sol·licitud d'autorització sense haver obtingut resolució expressa del Protectorat, s'iniciarà el procediment de concurs donant-se publicitat de l'acte de disposició i les Bases a través de, com a mínim:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ el web de l'Hospital, on es penjarà tota la documentació per a la seva consulta ✓ un diari de difusió local i/o comarcal ✓ altres portals que es considerin adients <p>6. Terminis: El procediment es regirà pels següents terminis:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>presentació de les ofertes:</u> en un termini mínim de 7 i màxim de 30 dies des de la publicació en el diari local/comarcal. Les Bases concretaran el termini.
--	--

	<p>✓ obertura de les ofertes: en un termini màxim 15 dies després de la finalització del termini per a ser presentades. Les Bases concretaran el termini.</p> <p>✓ formalització del contracte de compravenda: en un termini màxim 60 dies després de la comunicació del resultat a l'adjudicatari. Les Bases concretaran el termini màxim.</p> <p>7. Documentació a presentar: L'interessat, que podrà ser persona física o jurídica, presentarà un sobre amb el següent contingut mínim:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ en cas de ser persona física: còpia del NIF ✓ en cas de ser persona jurídica: còpia del CIF , i còpia del NIF del representant així com dels poders que ostenta. ✓ oferta econòmica, en números i lletres, sense impostos. ✓ document original o còpia que acrediti haver dipositat a garantia <p>La documentació s'haurà de presentar de forma clara i suficient per a ser tinguda en compte. Cas contrari, podrà no acceptar-se o, si s'estima oportú, es podrà concedir un termini de 3 dies per a sol·licitar aclariments que en cap cas tindran a veure amb el preu ofertat.</p> <p>8. Acte d'obertura: L'acte d'obertura dels sobres amb les ofertes es durà a terme per l'Administrador i almenys un dels directors del centre, i es realitzarà davant notari.</p> <p>9. Adjudicació del bé: En el concurs resultarà adjudicatari aquell que presenti la millor oferta econòmica en relació al preu de referència.</p> <p>En cas que l'oferta fos inferior al preu de referència, l'Administrador es reserva el dret a deixar vacant el concurs o podrà iniciar un procediment de subhasta informant als interessats de l'oferta més altra rebuda i permetent que presentin nova oferta de superior import a la inicial en un termini de 7 dies, la qual serà oberta novament davant notari.</p> <p>Quan l'oferta sigui inferior al preu de referència en més d'un 20%, el concurs quedarà desert en qualsevol cas i l'Administrador haurà de plantejar al patronat si resulta convenient o no la venda per un preu menor. El Patronat podrà aprovar directament l'adjudicació, obrir un procediment de subhasta o deixar definitivament desert el procediment.</p> <p>En cas d'empat en les ofertes rebudes, l'Administrador convidarà als interessats a que millorin el preu en un termini màxim de 7 dies. Transcorreguts aquests, s'obriran les noves ofertes novament davant notari. En cas de no haver-se rebut cap nova oferta i en cas de nou empat, en aquell mateix acte es procedirà a adjudicar el bé per sorteig.</p> <p>La condició d'adjudicatari és personal i intransferible, de manera que no es pot cedir el dret de l'adjudicació de l'immoble, ni tan sols a persones de la seva família.</p>
--	--

 <p>Fundació Privada HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA SITGES</p>	PROTOCOL PER LA REGULACIO DEL PROCEDIMENT D'ALIENACIO DE BENS IMMOBLES I ALTRES BENS DE PROPIETAT	Codi:	UP.002.V4
		Rev.:	01
		Pàgines:	5 de 7

	<p>10. Garantia: La garantia inicial té com a finalitat assegurar la certesa de les ofertes presentades.</p> <p>La garantia, que s'ha de constituir el mateix dia que es presenti l'oferta, serà d'un import del 5% del preu de referència i es podrà presentar en efectiu o mitjançant aval bancari.</p> <p>La garantia dipositada per aquells que no hagin resultat adjudicataris els serà retornada en un termini màxim de 15 dies des de l'acte d'obertura.</p> <p>Per aquell que resulti adjudicatari del concurs, la garantia inicial entregada esdevindrà definitiva, passant a tenir la consideració d'arres confirmatòries, per tant, a compte del preu d'adjudicació. La garantia inicial entregada mitjançant xec, transferència o similar es compensarà de l'import total del preu d'adjudicació. En el cas, de garanties mitjançant aval bancari o similar, aquest es retornarà un cop pagat el total preu.</p> <p>Un cop adjudicat el bé, si l'adjudicatari renunciés al mateix, la quantitat entregada en concepte de garantia tindrà consideració d'indemnització pels danys i perjudicis produïts per l'incompliment, fent-la seva la fundació en concepte de clàusula penal.</p> <p>11. Formalització del contracte: El contracte es formalitzarà davant el notari que designi l'Hospital. A l'escriptura pública, s'ha d'adjuntar la declaració responsable aprovada pel Patronat, juntament amb el certificat de junta que acredita l'aprovació de l'operació pel Patronat.</p> <p>Si per causa imputable a l'adjudicatari no s'arriba a formalitzar l'alienació en el termini previst, s'estarà al que disposa la normativa vigent en relació a les arres, i es podrà oferir l'adjudicació a qui hagi formulat la segona millor oferta.</p> <p>12. Despeses: Totes les despeses i els impostos que es generin com a conseqüència de la compravenda seran a càrrec de l'adquirent, a excepció de l'impost sobre l'increment de valor dels béns de naturalesa urbana (plusvàlua), que va a càrrec de la part venedora.</p> <p>Cinquè.- ALIENACIO DE BENS MOBLES:</p> <p>1. L'alienació dels bens mobles de valor superior als 15.000 euros es durà a terme a través d'un concurs, en els termes regulats en la clàusula anterior, però amb les següents variacions:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bases específiques: Les Bases específiques hauran de contenir, com a mínim: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Identificació del bé: característiques, antiguitat... ✓ Preu de referència: segons preu de mercat en l'any en curs ✓ Garantia a constituir per presentar-se a la licitació, quan el preu de referència sigui superior a 50.000 euros ✓ Procediment i terminis per l'obertura de les ofertes rebudes
--	---

- ✓ Repercussió de les despeses de publicitat
- ✓ Fotografia del bé

- **Acte d'obertura:** l'acte d'obertura dels sobres amb les ofertes es durà a terme per l'Administrador i almenys un dels directors del centre, i es realitzarà davant notari quan el preu de referència sigui superior als 50.000 euros. El guanyador del concurs, serà qui hagi presentat l'oferta amb el preu mes alt, o pel mateix preu, qui ho hagi presentat abans.

2. Per a l'alienació dels bens mobles de valor inferior o igual als 15.000 euros, l'acte de disposició es delega en l'Administrador, qui donarà compte en el primer Patronat que es celebri, un cop obtinguda l'autorització del Patronat en cas de ser necessària.

Sisè.- ALIENACIÓ DE BENS NEGOCIATS (TÍTOLS VALORS):

L'alienació dels bens negociats es durà a terme a través dels circuits oficials del mercat de valors quan cotitzin en borsa, i el procediment a seguir per la seva alienació serà el següent:

1. **Proposta inicial:** L'Administrador formularà la proposta d'alienació en els termes indicats en l'article Quart d'aquest protocol.
2. **Acte de disposició del bé:** La Junta de Patronat serà l'òrgan competent per aprovar la venda quan el valor dels títols, individualment o conjuntament, sigui superior a als 15.000 euros segons figuri a l'actiu de la fundació.

Quan el valor dels títols sigui inferior o igual a als 15.000 euros , l'acte de disposició es delega en l'Administrador, qui donarà compte en el primer Patronat que es celebri, un cop obtinguda l'autorització del Patronat en cas de ser necessària.


3. **Comunicació o Autorització del Protectorat i Declaració responsable:** en realitzarà en els termes indicats en l'article Quart d'aquest protocol.

Setè.- ACTES DE GRAVAMEN SOBRE BENS:

Els actes de gravamen sobre els bens de propietat de la fundació estaran subjectes al procediment de l'article Quart quan sigui possible la concurrència. Quan aquesta no sigui possible per raons degudament justificades en la Proposta inicial de l'Administrador, no seran d'aplicació els punts 2 ni del 5 al 10 de l'esmentat article.

Vuitè.- PUBLICITAT REGISTRAL I INVENTARI

La persona que representi la fundació en l'acte d'alienació o gravàmen que hagi de ser objecte de publicitat registral, un cop perfeccionat el contracte n'ha de

 Fundació Privada HOSPITAL SANT JOAN BAPTISTA SITGES	PROTOCOL PER LA REGULACIO DEL PROCEDIMENT D'ALIENACIO DE BENS IMMOBLES I ALTRES BENS DE PROPIETAT	Codi:	UP.002.V4
		Rev.:	01
		Pàgines:	7 de 7

	<p>sol·licitar, sense demora, la inscripció en el Registre de la Propietat o en el registre que s'escaigui per raó de l'objecte. També vetllarà per a que l'acte tingui reflex en l'inventari de la fundació i en la memòria dels comptes anuals.</p> <p>Novè.- INTERPRETACIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PROTOCOL</p> <p>La interpretació i la resolució de les incidències que es puguin derivar de l'aplicació d'aquest protocol correspondrà a l'Administrador/a de l'Hospital.</p> <p>Desè.- VIGÈNCIA I PUBLICITAT DEL PROTOCOL</p> <p>Aquest protocol serà d'aplicació a partir del dia següent a la seva aprovació per a Junta del Patronat i mentre no es modifiqui, i se'n donarà publicitat, com a mínim, a través del web de l'Hospital.</p>
--	---

