



Alexandre Pallarès Cervilla, secretari de l'Ajuntament de Calafell.

CERTIFICADO: Que la Junta de Govern Local, en sessió de caràcter ordinari celebrada el dia 13 de juliol de 2020, adoptà, entre d'altres, l'acord que es transcriu literalment a continuació:

PROPOSTA D'APROVACIÓ DE L'EXPEDIENT ADMINISTRATIU PER A L'ADJUDICACIÓ DIRECTA DE L'ARRENDAMENT DE PART DE LA PLANTA BAIXA DE L'EDIFICI DE L'ENTITAT AGRÍCOLA DE CALAFELL, SCCL, AMB OPCIÓ DE COMPRA DE LA FINCA I INICI DE LA LICITACIÓ

Identificació de l'expedient 4489/2020

Fets

1. Atesa la necessitat de garantir l'oferta cultural en tot el territori municipal, i de compensar àmbits del territori que han perdut pes específic davant del turisme únicament de sol i platja.
2. Davant d'aquesta necessitat, l'Ajuntament fa uns anys va fer l'aposta de reforçar els destins dins de Calafell que tenien a veure amb la història i la cultura local, implantant el turisme a la Ciutadella Ibèrica, la reforma del Castell i l'entorn, el Museu Carles Barral, la museïtzació del passeig i la Confraria de pescadors, i ara, el Centre d'interpretació del món agrari i del vi a Calafell aprofitant l'enclavament que té la Cooperativa a l'entrada de Calafell Poble.
3. Per això, es va dictar el Decret 2758/2020, de 22 de maig, d'incoació d'expedient administratiu per a la licitació per adjudicació directa de l'arrendament amb opció de compra de part de la Planta Baixa de l'Edifici de la Cooperativa Agrícola de Calafell, situat a la confluència de l'Av. Mossèn Jaume Tobella i el Passeig de la Unió, amb referència cadastral núm. 0116801CF8601N0001UI, per a la creació d'un Centre d'interpretació del món agrari i del vi de Calafell.
4. Segons l'informe de 19 de juny de 2020, del Tècnic municipal Patrimoni Històric de l'Ajuntament, Sr. Josep Pou, la idea consisteix en ubicar en una part de l'espai que avui ocupa la Cooperativa Agrícola de Calafell un Centre d'interpretació, el qual es fonamenta en arguments de caràcter general i d'altres de caràcter museològic.

En resum, els arguments es basarien fonamentalment en "*la necessitat de fomentar el concepte d'identitat local, del que està mancat una bona part dels que viuen a Calafell,*

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI	Signatura 2 de 2	15/07/2020	ALCALDE
Alexandre Pallarès Cervilla			Francisco Javier Estepa Ocaña		

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Classificador: Certificat -	



la idoneïtat de la ubicació d'aquest espai en l'indret esmentat i la manca d'equipaments culturals de qualitat. La singularitat i significació de l'espai."

5. Per aquests motius, l'Ajuntament de Calafell està interessat en adquirir mitjançant arrendament amb opció de compra de part de la Planta Baixa de l'Edifici de la Cooperativa Agrícola de Calafell, situat a la confluència de l'Av. Mossèn Jaume Tobella i el Passeig de la Unió, amb referència cadastral núm. 0116801CF8601N0001UI, per la creació d'un Centre d'interpretació del món agrari i del vi de Calafell.

6. L'Arquitecte director d'Urbanisme i Obra Pública ha emès informe tècnic pericial, signat en data 10 de juliol de 2020.

Segons aquest informe, el bé objecte d'aquest expedient està valorat en cinc-cents quinze mil cinc-cens disset euros (515.517,00.-€).

D'altra banda, d'acord també amb l'informe de data 18 de juny de 2020, del Director d'Urbanisme i Obra pública respecte el valor de la inversió que l'Ajuntament ha de fer a l'immoble, citem el següent.

"A la vista de l'exposat i tenint en compte que la present estimació econòmica caldrà verificar-la al llarg del futur procés d'execució del projecte, es calcula una inversió destinada a l'adequació de 628,81 m2 de l'edifici de la Cooperativa Agrària de Calafell, situat al Passeig de la Unió, 46 en 1.446.263 €."

7. El Secretari de la Corporació ha informat el 10 de juliol de 2020 favorablement respecte l'expedient.
8. Des del Departament de Serveis econòmics, s'ha emès informe també en data 10 de juliol de 2020 al respecte de l'avaluació econòmica de la operació.
9. S'està tramitant la modificació de crèdit corresponent número 5650/2020, a data d'avui en exposició pública, per a la creació i dotació de les aplicacions pressupostàries corresponents:

100	9204	6220000	Adquisició edificis	0,00 €	252.744,80 €	252.744,80 €
-----	------	---------	---------------------	--------	--------------	--------------

10. Les aplicacions pressupostàries, per tant, d'acord amb l'apartat anterior, per atendre les obligacions derivades d'aquest expedient són les següents:

- 100/9204/6220000 Adquisició edificis

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI	Signatura 2 de 2	15/07/2020	ALCALDE
Alexandre Pallarès Cervilla			Francisco Javier Estepa Ocaña		

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Classificador: Certificat -	



- 100/9204/2020000 Lloguer d'edificis i altres construccions

Fonaments de dret

- La normativa aplicable a aquest expedient és la següent:
 - Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
 - Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
 - Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.
 - Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.
 - Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.
 - Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya.
 - Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya.
- El Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, regula la utilització del patrimoni de les Entitats Locals en els seus articles 199 i següents, sense perjudici que aquesta regulació és complementada per les previsions que el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya, realitza en els seus articles 53 a 71.
- L'article 206 del citat Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, preveu les formes d'adquisició de béns i drets per part de les Administracions Locals de l'àmbit territorial de Catalunya, en els següents termes:

"206.1 Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir tota classe de béns i drets i per a posseir-los, i també per a exercir les accions i els recursos procedents en defensa del seu patrimoni."

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI	15/07/2020	ALCALDE
Alexandre Pallarès Cervilla				
Signatura 2 de 2				
Francisco Javier Estepa Ocaña				

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Classificador: Certificat -	



206.2 L'adquisició de béns a títol lucratiu no està subjecta a cap restricció. No obstant això, si l'adquisició comporta l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen oneros, només es poden acceptar els béns quan el seu valor és superior al d'aquells. L'acceptació d'herències s'entén sempre que és a benefici d'inventari.

206.3 L'adquisició de béns i drets patrimonials a títol oneros requereix:

- El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.
- En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Pot realitzar-se l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En tals casos, es requereix l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor dels béns excedeix els 100.000 euros. L'informe s'ha d'emetre en un termini de vint dies. En els altres casos, ha d'incorporar-se l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona solament requereixen l'informe previ del departament si el valor del bé excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Pot realitzar-se l'adquisició directa en el supòsit d'extrema urgència, previ informe del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació.
- En el cas de valors mobiliaris, l'informe previ del departament competent en matèria d'economia i finances. L'informe s'ha d'emetre en un termini de vint dies.

4. L'article 29 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya, es pronuncia en similars termes, qüestió complementada per allò assenyalat en l'article 30 d'aquest Reglament:

"30.1. L'adquisició de béns a títol oneros requereix:

- El compliment de les normes sobre contractació dels ens locals. No obstant això, previ informe del Departament de Governació, que ha s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies es pot procedir a l'adquisició directa quan el requereixin les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. També es pot procedir a l'adquisició directa en supòsits d'urgència

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI
Alexandre Pallarès Cervilla		
Signatura 2 de 2	15/07/2020	ALCALDE
Francisco Javier Estepa Ocaña		

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador: Certificat -





extrema. Si l'informe no s'emet en el citat termini es poden prosseguir les actuacions.

b) La valoració pericial prèvia, en el cas d'immobles.

c) En el cas de valors mobiliaris, previ informe del Departament d'Economia i Finances. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies.

30.2. Correspon a l'alcalde l'adquisició de patrimoni, sempre que la seva quantia no excedeixi el 5% dels recursos ordinaris del seu pressupost, ni el 50% del límit general aplicable a la contractació directa, d'acord amb el procediment legal establert”.

5. De la mateixa forma, la Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans, preveu en els seus articles 2 i 3 els règims d'arrendament, així com l'article 5 d'aquesta norma estatal preveu els arrendaments exclosos.

Tenint en compte que l'objecte de l'arrendament és el desenvolupament del Projecte cultural del Centre d'Interpretació de Calafell, el mateix es troba incardinat en el supòsit previst en l'article 3 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans, respecte els lloguers per a motius diferents a vivenda.

De conformitat amb el que es disposa en l'article 9.1 de la Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans, en la seva redacció donada pel Reial Decret Llei 7/2019, el termini de durada serà previst lliurement per les parts, termini que, a proposta consensuada entre les parts, es preveu en 15 anys, amb opció de compra per import de 533.237,88 euros, que s'exercirà en els termes de l'article 31 d'aquesta norma -en cas que l'arrendament sigui per a activitat diferent a habitatge-.

A l'efecte de suspensió, extinció i resolució del contracte s'estarà al que es disposa en els articles 26 i següents de la Llei 29/1994, de 27 de novembre, d'Arrendaments Urbans, en relació amb l'article 30 d'aquesta norma.

6. És principi bàsic de la Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques, Llei 33/2003, de 3 de novembre, que la gestió i administració dels béns i drets

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI	15/07/2020	ALCALDE
Alexandre Pallarès Cervilla				
Signatura 2 de 2				
Francisco Javier Estepa Ocaña				

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001

Url de validació <http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/dianxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Classificador: Certificat -





patrimonials per les Administracions públiques s'ajustin als principis d'eficiència i economia en la seva gestió, eficàcia i rendibilitat en la seva explotació.

7. Respecte l'òrgan competent, cal assenyalar que aquest el Ple municipal, d'acord amb l'article 52.2 p) del Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, que aprovà la Llei municipal i de règim local de Catalunya, en els següents termes:

"p) L'adquisició de béns i drets quan el seu valor superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost i, en tot cas, quan sigui superior a 3.005.060,52 euros, i també les alienacions patrimonials en els supòsits següents:

- *Quan es tracti de béns immobles o de béns mobles que estiguin declarats de valor històric o artístic, i no estiguin previstes en el pressupost.*
- *Quan estant previstes en el pressupost superin els mateixos percentatges i quanties indicats per a les adquisicions de béns."*

Per la seva banda, els apartats 9 i 10 de la Disposició addicional segona de la Llei de Contractes del Sector Públic, disposen:

"9. En les entitats locals correspon als alcaldes i als presidents de les entitats locals la competència per subscriure contractes privats, així com l'adjudicació de concessions sobre els béns d'aquestes i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes que defineix l'article 100.1, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, així com l'alienació del patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

10. Correspon al Ple la competència per subscriure contractes privats, l'adjudicació de concessions sobre els béns de la corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial, així com l'alienació del patrimoni quan no estiguin atribuïdes a l'alcalde o al president, i dels béns declarats de valor històric o artístic sigui quin sigui el seu valor."

8. Atès que d'acord amb el Cartipàs municipal (Exp. 6375/2019), són competència de la Junta de Govern, "les adjudicacions de concessions sobre béns i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros; així com les alienacions de patrimoni, quan el seu valor no superi el percentatge ni la quantia indicats.

La Junta de Govern Local de conformitat amb la proposta presentada pel tinent d'alcalde de l'àrea de ÀREA SERVEIS INTERNS - PATRIMONI i per unanimitat acorda:

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09
www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI	15/07/2020	ALCALDE
Alexandre Pallarès Cervilla				
Signatura 2 de 2				
Francisco Javier Estepa Ocaña				

	Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
	Codi Segur de Validació	e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001	
	Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
	Metadades	Classificador: Certificat -	



1. Aprovar la tramitació de l'expedient administratiu, mitjançant adjudicació directa, de l'arrendament de part de la Planta Baixa de l'Edifici de l'Entitat Agrícola de Calafell, situat a la confluència de l'Avda. Mossèn Jaume Tobella i el Passeig de la Unió (Ref. Cadastral Núm. 0116801CF8601N0001UI), amb opció de compra de la totalitat de la finca, per la creació d'un Centre d'interpretació del món agrari i del vi de Calafell, amb una durada de l'arrendament de de 15 anys, una renda anual de 44.400,00 euros i uns pagaments en concepte de prima d'opció de 200.000.- euros, a l'acte de signatura del contracte d'arrendament, i 100.000.- euros, a satisfer els primers 7 dies hàbils de l'any natural de 2021, amb l'IVA que correspongui.
2. Aprovar els plecs de clàusules administratives particulars i plec de prescripcions tècniques pels quals ha de regir-se la present licitació.
3. Obrir i convocar a través del Perfil del Contractant, el present procediment de licitació, sol·licitant la pertinent oferta al propietari del bé immoble, per tal que en el termini de 15 dies hàbils es presentin les proposicions que s'estimin pertinents.
4. Requerir a la Direcció General d'Administració Local o departament de la Generalitat de Catalunya que correspongui, per a què emeti informe al respecte d'aquest expedient, de conformitat amb el que disposa l'article 206.3 del TRLMRL.
5. Facultar a l'Alcaldia per a la signatura dels documents que siguin precisos per a l'execució del present acord.

I per que consti, signo aquest certificat amb la salvetat del text definitiu de l'acta.

Plaça de Catalunya, 1
43820 Calafell
Tel. 977 69 90 09

www.calafell.cat

Signatura 1 de 2	14/07/2020	SECRETARI
Alexandre Pallarès Cervilla		
Signatura 2 de 2	15/07/2020	ALCALDE
Francisco Javier Estepa Ocaña		

Per a descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e014144beb6343f7b95dd39a81b0d16d001	
Url de validació	http://seu.calafell.cat/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Classificador:Certificat -	