



Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Expedient núm.: 2812/2025

Procediment: Adquisicions de béns i drets a títol onerós

Assumpte: Adquisició d'un bé immoble per exercici del dret de tanteig i retracte, Carrer Polls 6

MEMÒRIA D'ALCALDIA JUSTIFICATIVA DE L'ADQUISICIÓ DIRECTA DE L'IMMOBLE SITUAT AL CARRER POLLS Nº 6 DEL MUNICIPI DE CALDES DE MALAVELLA PER A DESTINAR-LO A PROMoure HABITATGE SOCIAL

Aquesta memòria es redacta per donar compliment a l'establert a l'article 30.1 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya, en relació a les causes justificatives per a procedir a l'adquisició directa de bens a títol onerós.

És interès de l'Ajuntament de Caldes de Malavella l'adquisició del bé immoble situat al carrer Polls nº 6 per a ser destinat a habitatge social.

1. DESCRIPCIÓ REGISTRAL DE L'IMMOBLE

DATOS REGISTRALES: Finca: 212 de CALDES DE MALAVELLA. Identificador Unico de Finca Registral: 17018000177912

DESCRIPCION: URBANA.- CASA de planta baja y un piso con frente a la calle Los Pollos, señalada con el número cuatro, del término de CALDES DE MALAVELLA, de sesenta y tres metros treinta y ocho decímetros cuadrados. LINDA: frente, dicha calle; izquierda entrando, Mauricio Pla; derecha, Francisco Regás; y detrás, Riera de Llexiu.

TITULAR/ES: DIVARIAN PROPIEDAD S.A., con CIF A81036501. Participación: la total finca.

TÍTULO: APORTACION

APORTACION: Notario/Autoridad: Antonio Pérez-Coca Crespo. Población: MADRID. Fecha documento: 10/09/2018. Protocolo: 5424 . Inscripción: 16ª. Fecha inscripción: 17/01/2019. Finca: 212.

CARGAS: 1) Nota fiscal, cuatro años, Impuesto de TP/AJD, fecha 26/03/2015, al margen de la inscripción 14ª.

2) Nota fiscal, cuatro años, Impuesto de TP/AJD, fecha 26/03/2015, al margen de la anotación/inscripción 15.

3) Nota fiscal, cinco años, Impuesto de TP/AJD, fecha 17/01/2019, al margen de la inscripción 16ª.

4) Sujeta a los derechos de adquisición preferente -tanteo y retracto- a favor de la Administración de la Generalitat establecidos en el artículo 15 y 136.5.c de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, y artículo 2 del Decreto Ley





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

1/2015, de 24 de marzo de la Generalitat de Catalunya, modificado por el Decreto Ley 17/2019 de 23 de diciembre, respecto a posteriores transmisiones que puedan producirse.

2. DESCRIPCIÓ CADASTRAL DE L'IMMOBLE

La finca registral 212 es correspon a la finca cadastral que es descriu a continuació:

IDENTIFICACIÓ CADASTRAL: 4119609DG8341N0001MF

LOCALITZACIÓ: PZ DELS POLLS 6. 17455 CALDES DE MALAVELLA (GIRONA). Classe: Urbana; Ús principal: Residencial. Superfície construïda: 160 m²; Any construcció: 1950; Valor cadastral sòl: 12.750,64 €; Valor cadastral construcció: 35.345,42 €; Valor cadastral: 48.096,06 €; Any valor: 2025.

DADES DE TITULARITAT CADASTRAL:

Nombre: DIVARIAN PROPIEDAD S.A. CIF: A81036501; Domicilio fiscal: CL SERRANO 26 PI:06 28001 MADRID (MADRID) Dret: 100,00% de Propietat.

DADES DE LA PARCEL·LA EN LA QUAL S'INTEGRA EL BÉ IMMOBLE:

Localització: PZ DELS POLLS 6 17455 CALDES DE MALAVELLA (GIRONA) Superfície gràfica parcel·la: 80 m²; Tipus de Parcel·la: Parcela construïda sin división horizontal; Coeficient de participació: 100%.

ELEMENTS CONSTRUÏTS DEL BÉ IMMOBLE

Ús principal	Escala	Plant a	Porta	Superfície m ²	Tipus Reforma	Data Reforma
VIVENDA	1	00	01	80		
VIVENDA	1	01	01	80		

3. COMPETÈNCIES SOBRE LA MATÈRIA.

D'acord amb l'art. 25.2.a de la LBRL el municipi exerceix competències pròpies, en els termes de la legislació de l'Estat i les Comunitats Autònomes en la "Promoció i gestió de vivenda de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera".

Així mateix, l'EAC estableix que els governs locals de Catalunya tenen en tot cas competències pròpies sobre les matèries següents, en els termes que determinin les lleis:





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

La planificació, la programació i la gestió d'habitatge públic i la participació en la planificació en sòl municipal de l'habitatge de protecció oficial (art. 84.2 LO 6/2006, de 19 de juliol, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de Catalunya).

Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per a adquirir tota classe de béns i drets i per a posseir-los, de conformitat amb els articles 206 de Decret Legislatiu 2/2003 (Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya) i 29 del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya) i 116 de la Llei 33/2003 (Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques).

4. CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE L'ADQUISICIÓ DEL BÉ IMMOBLE.

La proposta d'adquisició d'habitatge es fonamenta en:

- Marc legal establert per la legislació de patrimoni de l'administració local:

— L'article 206 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

— L'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

— Els articles 110 a 117 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 9 a 11 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

— L'article 27 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost.

— L'article 9 i la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

- Marc legal establert per la legislació d'habitatge:

- Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, que regula les actuacions públiques per garantir l'accés a l'habitatge i habilita les administracions a adquirir habitatges per ampliar el parc públic

- Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

- Llei 18/2007, del dret a l'habitatge





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

- La Resolució TER/2408/2024, d'1 de juliol, i ratificada per la Secretaria d'Estat d'Habitatge l'octubre de 2024 declara Caldes de Malavella com a zona de mercat residencial tensionat.

-Segons la Resolució del Pla territorial sectorial d'habitatge, Caldes de Malavella està declarat com a municipi d'àrea preferent. L'article 12 fixa els següents objectius per aquests municipis:

1. Promoure 7 habitatges protegits per cada 1.000 habitants cada cinc anys
2. Ampliar el parc de lloguer social fins al 3,6 % del parc d'habitatges principals abans de 2045

- **Situació d'accés a l'habitatge al municipi.**

El municipi de Caldes de Malavella presenta una estructura urbana dual, diferenciada entre el nucli urbà consolidat i les urbanitzacions perifèriques. Aquesta configuració genera dos mercats immobiliaris clarament diferenciats: un predominantment d'habitatge unifamiliar (més del 80%) i un altre de plurifamiliar, que només representa el 14% del parc d'habitatges. Aquesta morfologia provoca un desequilibri i limita l'oferta d'habitatges accessibles per a determinats col·lectius (joves, persones grans, famílies amb mobilitat reduïda), ja que moltes cases no són adequades ni per ubicació, ni per preu, ni per accessibilitat, estan distanciades del nucli urbà on hi ha tots els serveis bàsics.

Segons dades de la Generalitat de Catalunya entre 2018 i 2024, el preu mitjà del lloguer al municipi ha passat de 597,98 € a 875,57 € mensuals, un augment del 46,4%. Aquest increment ha estat especialment intens a partir de 2023, amb una pujada de gairebé el 17,4% en un sol any. A més, tan sols un 10% dels habitatges es destinen al lloguer habitual, mentre que un 20% són segones residències. Aquesta baixa oferta estructural de lloguer, unida a l'increment continuat dels preus, ha provocat un fort desequilibri en l'accés a l'habitatge.

Aquestes dades evidencien una tensió en el mercat de lloguer, amb preus que superen la capacitat econòmica d'una part important de la població, dificultant l'accés a un habitatge digne per a famílies amb rendes mitjanes i baixes.

Actualment, hi ha cinc famílies amb resolució de Mesa d'emergència favorable pendent d'assignació d'habitatge, vint procediments judicials amb risc de pèrdua d'habitatge obert i diferents famílies en situació d'exclusió residencial.

El parc d'habitatge municipal està constituït per dos habitatges destinats a polítiques





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

socials. Cap dels habitatges està adaptat per motius d'impossibilitat urbanística o estructural de l'edifici i és insuficient per donar resposta a la demanda actual.

En el marc de la política d'habitatge i de benestar social la partida pressupostària 01.933.62200 - Adquisició de Patrimoni compta amb fons suficients per a realitzar l'adquisició.

Mitjançant provisió de Regidoria, es va acordar l'inici de l'expedient per iniciar les actuacions de valoració i per Decret núm. 2025/1050 es va resoldre l'exercici del dret de tanteig i retracte per l'adquisició directa de l'immoble amb la finalitat esmentada.

L'adquisició a títol oneros requereix el compliment dels requisits que preveu l'art 206.3 DL 2/2003, el qual permet 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, criteris que es compleixen plenament en aquest cas.

5. L'IMMOBLE DEL CARRER PLAÇA POLLS 6.

L'immoble està ubicat al Carrer Plaça Polls nº 6 amb referència cadastral 4119609DG8341N0001MF. Se situa al centre urbà de Caldes de Malavella, amb accés proper a serveis bàsics, equipaments públics, transport i comerços.

L'habitatge va ser construït l'any 1950 i consta de dos habitatges, un a planta baixa i un altre a planta pis amb accessos independents des de la via

L'habitatge de planta baixa pot complir els requisits d'accessibilitat amb unes reformes mínimes del bany (p.e. cal canviar de banyera per plat de dutxa).

Els pisos tenen una superfície útil aproximada de 65 m² i disposen de 3 habitacions, una sala-menjador, una cuina i un bany, cada un.

L'estat de conservació és regular i necessita reformes mínimes.

Segons dades de l'Agència d'Habitatge, disposa de cèdula d'habitabilitat amb número CHG00995216001 vigent i de certificat d'eficiència energètica amb una qualificació energètica G, tant pel que fa al consum d'energia com a les emissions de CO2).

Els habitatges estan buits.

L'immoble objecte d'adquisició compleix amb els criteris de localització, accessibilitat i funcionalitat, pels motius següents:

- Són dos habitatges - pis ubicats en zona urbana consolidada.
- Representa una tipologia escassa i estratègica al municipi.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

- Un dels habitatges compleix criteris d'accessibilitat.
- Està situat al nucli a prop d'equipaments, serveis i transport.
- S'adapta millor a les necessitats dels col·lectius vulnerables.
- Té un cost global d'adquisició i rehabilitació més eficient que una casa aïllada.

L'immoble té unes característiques tècniques, urbanístiques i socials adequades per a ser incorporat al parc públic, i per ser escollit per la seva adquisició directa pel dret de tanteig de manera preferent pel seu interès per a les finalitats perseguides per la present adquisició en el marc de l'oferta que posa a disposició l'Agència de l'habitatge.

Segons dades del Registre d'Habitatges Buits i Ocupats de la Generalitat en data de juny de 2025, el total d'habitatges tipus pis ubicats al nucli del municipi, provinents de processos d'execució hipotecària era de menys de 10 habitatges. Aquest volum defineix el límit real del parc potencialment adquirible a través del tanteig, una de les vies d'adquisició per part de l'administració que permet intervenir selectivament en el mercat i evitar la pèrdua de pisos destinats a usos no residencials o a fons voltor.

L'adquisició de l'immoble es realitza a partir del dret de tanteig i retracte a favor de l'administració. La Junta de Govern Local de Caldes de Malavella, en sessió de data 29 de juliol de 2022, va acordar l'adhesió de l'Ajuntament de Caldes de Malavella a l'Acord marc per a l'adhesió d'ajuntaments amb demanda forta i acreditada i l'homologació d'entitats socials amb interès en l'adquisició d'habitatges provinents del tanteig i retracte mitjançant una línia de préstecs bonificats, que exercitarà l'Agència de l'Habitatge de Catalunya en benefici dels municipis i la subscripció a l'accés a l'entorn web. L'article vuitè de l'acord estableix, resumidament, el procediment, que és el següent:

- Rebudes les comunicacions de transmissió d'habitatges subjectes als drets de tanteig i retracte previstos al Decret llei 1/2015, l'AHC publicarà a l'entorn web de la seu corporativa, els habitatges que s'oferiran als possibles beneficiaris d'aquests drets, indicant el municipi, la superfície i el preu de cadascun dels habitatges.
- Un cop publicada l'oferta d'habitatges, els municipis adherits disposaran de 5 dies naturals per manifestar el seu interès en l'adquisició dels mateixos, mitjançant la seva selecció dins l'entorn web.
- Posteriorment, l'AHC publicarà a l'entorn web el dia i hora per visitar i inspeccionar les condicions de l'habitatge. Una vegada realitzada la visita a l'habitatge, el municipi disposa de 2 dies a comptar de la data de visita programada per penjar a l'entorn web el document de compareixença. En el document de compareixença es farà constar si s'ha dut a terme a la visita o si pel contrari no ha estat possible i els motius pels quals no s'ha pogut realitzar la inspecció.
- En el cas que s'hagi dut a terme la visita, i confirmada aquesta a l'entorn web, s'atorgarà a les entitats interessades un termini de 8 dies naturals per tal que





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

incorporin a aquest entorn la corresponent sol·licitud d'adjudicació d'habitatge (amb sol·licitud de finançament ICF si és el cas).

- Tramitada la sol·licitud, l'AHC emetrà la resolució d'exercici dels drets de tanteig i retracte a favor de l'entitat seleccionada.
- Emesa la resolució d'exercici dels drets de tanteig i retracte, i la corresponent resolució de bonificació del préstec si s'escau, es formalitzarà la transmissió de l'habitatge, recollint en document únic l'adquisició temporal i la transmissió successiva a l'AHC, així com, en document a banda, el préstec de l'operació amb l'ICF si s'escau.

En relació amb l'immoble objecte:

- En data 23/05/2025, es va publicar a la Plataforma de Tanteig de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya la intenció de transmissió onerosa de l'immoble situat a Carrer Polls nº 6 de Caldes de Malavella amb referència cadastral 4119609DG8341N0001MF, propietat de DIVARIAN PROPIEDAD S.A., pel preu de 165.000,00 €.
- En data 23/05/2025 l'Ajuntament de Caldes de Malavella va mostrar interès en l'adquisició de l'esmentat immoble, mitjançant la seva selecció dins l'entorn web de la Plataforma.
- En data 11/06/2025 es va realitzar visita a l'habitatge per part de la Regidoria d'habitatge i l'arquitecte tècnic.
- En data 11/06/2025 l'Ajuntament va penjar a l'entorn web el corresponent document de compareixença.
- En data 19/06/2025 l'Ajuntament va adjuntar la sol·licitud d'adquisició d'habitatges en exercici dels drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte previstos al decret llei 1/2015 de 24 de març.
- En data 27/06/2025 l'Ajuntament rep notificació de l'Agència de l'Habitatge amb la resolució d'exercici del dret de tanteig de l'habitatge situat al carrer polls 6 de Caldes de Malavella

6. NATURALES I OBJECTE DEL NEGOCI JURÍDIC.

Es tracta d'una adquisició onerosa d'un immoble per adjudicació directa, mitjançant compravenda amb caràcter patrimonial. L'adquisició a títol oneros requereix el compliment dels requisits que preveu l'apartat 3r de l'article 206.1 DL 2/2003, el qual permet 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, criteris que es compleixen plenament amb l'adquisició d'aquest immoble.





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Aquesta adquisició està exclosa de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic d'acord amb l'establert en el seu article 9. En allò no previst a les normes esmentades li serà d'aplicació supletòria la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic. De conformitat amb l'establert en l'article 4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, s'aplicaran els principis de l'esmentada Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar. Pel que fa als efectes i extinció es regirà per l'establert per les normes de dret comú del Codi Civil.

La necessitat pública a satisfer té relació directa amb l'objecte del contracte: adquirir un bé immoble en el nucli urbà per destinar-lo al parc d'habitatges socials.

L'adquisició de la finca s'adquirirà per part d'aquest ajuntament buit i sense càrregues.

7. VALORACIÓ DE L'IMMOBLE.

D'altra banda, l'art. 29.2.d) del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya) permet adquirir béns i drets per qualsevol forma admesa en Dret.

L'art. 30 del mateix cos legal regula l'adquisició de béns a títol oneros. En el cas de tractar-se de béns immobles, caldrà la valoració pericial prèvia.

Consta a l'expedient l'informe tècnic de taxació de l'immoble per part de l'Arquitecta tècnica Laia Fornós Amat que conclou que aquest té un valor de mercat de 213.943,90 € i que l'estat general de l'immoble és regular i necessita reformes mínimes.

Aquesta valoració ha estat validada per l'informe de l'arquitecta municipal de data 10/09/2025. CSV/3NAJ3K6LJF7GWXDASE9HX565A

8. CONSIGNACIÓ PRESSUPOSTÀRIA.

En el marc de la política d'habitatge i de benestar social de l'Ajuntament la partida pressupostària 01.933.62200 - Adquisició de Patrimoni compta amb fons suficients per a realitzar l'adquisició.

Per tot l'exposat es considera d'interès general del municipi l'adquisició directa d'aquest immoble el qual serà destinant a polítiques d'habitatge, en el que hi concorren les circumstàncies següents:

- L'immoble del carrer polls nº 6, s'ubica en el nucli urbà i és idoni per satisfer la necessitat pública d'oferir habitatge social.
- El procediment d'adquisició directa de l'immoble és el més adequat. Es justifica i compleix el disposat als articles 206 del Decret Legislatiu 2/2003 (Text refós de la





Ajuntament de Caldes de Malavella (Girona)

Llei municipal i de règim local de Catalunya) i 30 del Decret 336/1988 (Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya).

- L'adquisició es planteja mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte regulat pel Decret Llei 1/2015, de 24 de març, que permet intervenir selectivament en el mercat i evitar la pèrdua de pisos destinats a usos no residencials o a fons voltor. Consta [Resolució de l'Agència de l'Habitatge favorable a aquest dret a favor de l'Ajuntament de Caldes de Malavella.](#)
- Consignació pressupostaria suficient per a fer front a la compra de l'habitatge.
- Correspon sol·licitar informe previ del Departament competent en matèria d'Administració local en tant que el valor del pis 213.943,90€, excedeix els 100.000 euros.

Caldes de Malavella, a data de la signatura electrònica.

L'Alcalde,

Sergi Mir Miquel

