

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DEL CONTRACTE PRIVAT D'ARRENDAMENT AMB OPCIÓ DE COMPRA D'UN BÉ IMMOBLE QUE HA D'ACOLLIR ELS SERVEIS COMARCALS DE JOVENTUT I L'OFICINA JOVE DEL CONSELL COMARCAL DE LA GARROTXA

I.INTRODUCCIÓ

El servei de Joventut desplegat als municipis de la Garrotxa té per missió la gestió de les accions comarcals relacionades amb l'àmbit juvenil. El Consell Comarcal porta a terme actuacions d'impuls de les polítiques de joventut a la Garrotxa i ofereix als seus joves els recursos necessaris per al desenvolupament del llur propi projecte de vida.

Entre les actuacions practicades, s'hi troba la redacció, execució i gestió del Pla Comarcal de Joventut, així com la redacció i execució dels Plans Locals de Joventut de diversos municipis de l'àrea, per citar les més notòries.

A més dels encàrrecs i delegacions que rep dels diferents municipis, el Consell Comarcal també exerceix les competències en matèria de joventut que la Generalitat de Catalunya, a través del Decret 187/1993, de 27 de juliol, va delegar indefinidament a les comarques. Dins d'aquestes competències s'inclouen les inspeccions i tramitacions d'instal·lacions juvenils, les visites de comprovació i control de les activitats de lleure dirigides a menors de 18 anys i la disponibilitat d'una Oficina Jove Comarcal.

Amb tot i els satisfactoris resultats observats del treball de col·laboració, transversal i en xarxa que se segueix amb les diferents administracions locals, entitats i agents del territori, el Consell Comarcal de la Garrotxa no disposa a dia d'avui d'un local on acollir, amb la mereixedora dignitat, els serveis comarcals d'aquest àmbit i, especialment, una Oficina Jove estable i recognoscible, que pugui atendre les necessitats dels ciutadans encara amb resultats més satisfactoris.

Cal tenir en compte que el servei de Joventut dintre el Consell Comarcal té un caràcter estructural i permanent, de manera que l'adquisició d'un immoble no respon a una necessitat transitòria, sinó a una inversió patrimonial a llarg termini per garantir l'estabilitat i consolidació del servei.

Analitzada la situació, és amb la finalitat de donar una empenta als serveis comarcals de Joventut, que el Consell Comarcal ha entomat el repte d'actuar prioritàriament en aquest assumpte bo i aconseguint un espai idoni on consolidar el lideratge comarcal en la matèria de joventut, d'acord amb el que tot seguit passa a desenvolupar-se.

II.DESCRIPCIÓ DE LA SITUACIÓ ACTUAL

L'oportunitat temporal del negoci pretès sorgeix de la necessitat exposada a través dels antecedents anteriors, acompanyada de la possibilitat de dur-lo a terme. En efecte, en el Ple de 15 de maig de 2024 es va aprovar una modificació de crèdit per la qual, entre d'altres, es preveia una reserva pressupostària perquè el Consell Comarcal pogués adquirir i adequar un local destinat als serveis comarcals de Joventut i l'Oficina Jove. Tanmateix, per qüestions alienes a la voluntat de l'ens, aquesta adquisició no es va produir durant el 2024 i, per tant, no es va executar la despesa prevista amb aquesta finalitat. En aquests moments - desembre de 2025-, el Consell Comarcal continua necessitant un local amb la mateixa finalitat, motiu pel qual s'han reservat les següents quantitats pel següents conceptes en el pressupost vigent:

*2025 1 330 20200 Lloguer local Oficina Jove Comarcal 14.520,00 €
2025 330 62200 Compra local Oficina Jove Comarcal 60.078,12 €*

Tal i com manifesta l'informe del serveis tècnics que consta a l'expedient, és determinant que el nou local ha d'ubicar-se en una proximitat immediata a la seu del Consell Comarcal, atès que aquesta condició facilita la coordinació operativa, la centralització dels serveis i una accessibilitat òptima per a les persones usuàries.

Són diversos els beneficis que hauria de reportar disposar d'un local on concentrar-hi els serveis comarcals

de Joventut i l'Oficina Jove. En aquest sentit, destaquen l'eficiència que acompanyarà la centralització del servei i l'estalvi de temps i costos diversos. A banda el Consell Comarcal alliberarà espai per així poder disposar-ne per poder fer-hi sales de reunions per exemple.

III.OBJECTE DEL CONTRACTE, JUSTIFICACIÓ DEL MODEL I DELS CRITERIS DE VALORACIÓ

Per mitjà d'aquest contracte es pretén d'aconseguir la plena disposició d'un bé immoble on concentrar els serveis comarcals de Joventut i l'Oficina Jove.

El Consell Comarcal no disposa de cap altre bé immoble, pròxim a la seu de l'ens, que pugui satisfer la finalitat perseguida per mitjà d'aquest contracte.

L'elecció de la modalitat contractual consistent en un arrendament de durada màxima de 12 mesos amb dret d'opció de compra, es justifica per les següents raons:

- L'arrendament previ a la possible adquisició ha de permetre de provar l'adequació real de l'immoble durant la vigència de l'arrendament i, sobretot, evitar l'adquisició precipitada d'un bé que, tot i complir les especificats recollides en el plec de condicions, pugui presentar deficiències no observables a primer cop d'ull. Sota aquesta premissa, la configuració d'un arrendament previ a la possible compra ha de permetre d'avaluar el rendiment del bé sotmès al destí que el Consell Comarcal vol donar-li, la qual cosa no pot aconseguir-se en un moment anterior a la seva plena disposició.
- En el moment de la licitació, no es pot preveure amb certesa l'oferta disponible que s'ajustarà plenament als requisits tècnics mínims. A més a més, partint de la base que el mercat immobiliari pot variar substancialment en setmanes o mesos, s'estima que un arrendament per 12 mesos no perpetua el Consell Comarcal en l'ús d'un local que és possible que no acabi de satisfer-lo i, doncs, li dona marge per a poder repetir àgilment, si escau, el procediment en un temps raonable en la recerca d'un bé que s'adeqüi en major grau al desig de l'ens.

Amb aquesta modalitat, l'opció es pot adaptar a un mercat dinàmic. El model escalonat minimitza el cost d'oportunitat d'una compra precipitada i dona marge futur per a alternatives més adequades, si l'opció adjudicatària no fos o es considera òptima.

Per altra banda, un element important en aquesta consideració òptima, és no solament les característiques principals de l'immoble, **sinó també la seva distància respecte la seu del Consell Comarcal.**

La distància s'associa directament a temps improductiu de desplaçament entre seus. Per distàncies ≤ 200 m, els trajectes es fan a peu en pocs minuts, amb variabilitat baixa i sense necessitat de vehicle. A partir d'aquest llindar, el temps esperat creix de forma no lineal per possibles majors esperes durant el trajecte i canvis de mode i major variabilitat (trànsit, aparcament, esperes).

A efectes de càlcul:

- Si $d \leq 200$ m: temps esperat = 1 minut + 1 min per cada 75 metres
- Si $d > 200$ m: temps esperat = 4 a 8 minuts + 1 min per cada 75 metres

A partir d'aquí es pot quantificar un cost anual orientatiu segons la distància entre els dos immobles:

Paràmetres de càlcul utilitzats: 12 desplaçaments/dia d'anada i tornada; 220 dies/any; cost del temps: 30 €/h; velocitat a peu: 75 m/min.

Aquest fet, traduït en hores any i cost econòmic, es plasma a la següent taula:

Distància	Temps/anada	Minuts/dia	Hores/any	Cost anual
-----------	-------------	------------	-----------	------------

100 m	2,3 min	32.0 min	117 h	3.520 €
200 m	3.7 min	44.0 min	161 h	4.840 €
300 m	12.0 min	144.0 min	528 h	15.840 €
400 m	13.3 min	160.0 min	587 h	17.600 €
600 m	16.0 min	192.0 min	704 h	21.120 €

La distància també incideix en costos d'integració (connectivitat i redundància de serveis) i logística de documentació; una separació superior sol implicar serveis duplicats o enllaços dedicats. Igualment, majors distàncies afecten el temps d'accés i la qualitat percebuda per la ciutadania i usuaris, a banda de provocar-los també una pèrdua major de temps, i una major complexitat en la seva relació amb l'administració comarcal i en els tràmits a efectuar.

IV. CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

El negoci jurídic present es projecta amb la finalitat d'aconseguir la disposició d'un bé immoble que compleixi amb les característiques especificades en l'informe tècnic-descriptiu emès pel cap dels serveis d'Urbanisme del Consell Comarcal que consta a l'expedient i sobre la base del qual es basarà el plec de condicions de la licitació.

V. ANÀLISI ECONÒMICA

- 1.1. La valoració econòmica es xifra en la quantia de 74.598,12€, la qual comprèn, per una banda, la renda pagadora per l'arrendament de l'immoble per un màxim de dotze mensualitats i, per l'altra, el preu de la possible adquisició del dit immoble o local en cas d'executar-se'n l'opció de compra.
- 1.2. Concretament, d'aquesta xifra, 12.000,00€ IVA exclòs (14.520,00€ IVA inclòs del 21 %) es corresponen a l'estimació de la suma de rendes que el Consell Comarcal pot arribar a pagar en concepte d'arrendament per un màxim de dotze mensualitats, i 60.078,12€, al preu d'adquisició del bé.
- 1.3. Totes dues quanties podran ser millorades a la baixa pels licitadors en el moment de formular llurs ofertes.

Com s'ha dit, en data 21 de maig de 2025 el Ple del Consell Comarcal, amb vistes a poder preparar el procediment de contractació present, va aprovar suplements de crèdit i crèdits extraordinaris finançats amb romanent de tresoreria per a dotar suficientment el pressupost per a la despesa de lloguer i, si escau, compra d'un immoble per destinar als serveis de Joventut. Tenint en compte això, l'execució del contracte projectat no tensarà ni posarà en risc la tresoreria de la Corporació. Així mateix, amb independència de l'examen exhaustiu que se'n farà a propòsit del tancament de l'exercici, no hi ha motius per a pensar que els objectius d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera seran incomplets com a conseqüència de l'execució de la despesa associada a aquest contracte.

VI. ANÀLISI DEL PROCEDIMENT

Es considera adient d'adjudicar el contracte mitjançant concurs públic a fi d'assegurar la màxima participació d'operadors econòmics del mercat immobiliari. El contracte tindrà naturalesa privada.

VII.CONCLUSIONS

Es proposa aprovar, mitjançant el procediment legalment pertinent, l'adjudicació del contracte d'arrendament amb opció de compra d'un bé immoble que ha d'acollir els serveis comarcals de Joventut i l'Oficina Jove del Consell Comarcal de la Garrotxa.

Olot, la data i hora de la signatura electrònica del document

La Gerència.