



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
1954/2025	El ple	22/12/2025

EN QUALITAT DE SECRETARI d'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

EXPEDIENT 1954/2025. CONTRACTACIONS PATRIMONIALS. APROVACIÓ ADQUISICIÓ DIRECTE BÉNS IMMOBLES A TÍTOL ONERÓS

Favorable	Tipus de votació: Ordinària A favor: 7, En contra: 1, Abstencions: 2, Absents: 0
-----------	---

RESOLUCIÓ

ANTECEDENTS

En data 2 de desembre de 2024, s'emet memòria justificativa per part del Regidor de Serveis Generals, en la que consta justificada la necessitat d'adquisició directa de béns, prèvia tramitació del procediment per a procedir a l'arrendament amb opció a compra, dels següents béns immobles:

Referència cadastral	0724624DG6002A0001FB
Localització	C/ Sant Josep 11, baixos, de Caldes d'Estrac
Classificació:	Urbà
Superfícies segons Registre de la Propietat:	Finca 1482: Construïda: 164,87 m2 + Patio: 92,80 m2: Total 267,67 m2 Finca 1135: 63,20 m2 Suma finques registrals: 330,87m2
Superfícies segons Cadastre:	Construïda: 201 m2 Total: 365 m2
Coeficient de participació:	34% segons fitxa cadastral
Ús:	Comercial





Any de construcció:	1900
---------------------	------

En la referida memòria, s'estableix la següent justificació de l'adquisició del bé:

Situació actual i Justificació de la necessitat de comptar amb un centre cívic, destinat al desenvolupament social, cultural i de la participació dels ciutadans i ciutadanes de Caldes d'Estrac

L'Ajuntament no disposa d'un equipament en condicions, orientat a cobrir necessitats generals del municipi, un centre cívic destinat al desenvolupament social, cultural i de la participació dels ciutadans i ciutadanes de totes les edats del territori, com ho és la gent gran, així com, el jovent, que estigui dotat amb els recursos necessaris per a la dinamització sociocultural i l'acció comunitària.

A l'actualitat, el municipi de Caldes d'Estrac tan sols compte amb un equipament situat a la Riera, núm. 20 del municipi, es tracta d'un immoble propietat de la Fundació Iluro, un espai gestionat directament per l'Associació de jubilats i pensionistes de la tercera edat de Caldes d'Estrac, amb el suport de la Regidoria de Gent Gran de l'Ajuntament de Caldes d'Estrac. El referit immoble pateix d'inconvenients, com ho és el fet de que per accedir al mateix cal pujar varis esgraons, pel que no dona compliment a la normativa d'accessibilitat, i les seves reduïdes dimensions, i una sola sala, no permeten un desenvolupament d'activitats en paral·lel, acotant substancialment el seu futur.

El mateix succeeix amb altres entitats socials del municipi que, o bé no disposen d'espais aptes per desenvolupar les seves activitats o bé els espais de que fan ús no estan prou adequats, o directament ja no en disposen. Amb la voluntat de poder donar cobertura al màxim de les necessitats de la societat civil i les Entitats que l'apleguen, cal que el municipi de Caldes d'Estrac disposi d'un equipament cívic municipal que allotgi:

a) El futur casal de gent gran o jubilats, que tingui opció a oferir un servei diürn d'alimentació "àpats en companyia" adreçat a persones grans en situació de fragilitat o persones que així ho precisin, potenciant un envelliment actiu i proporcionant un espai relacional de vincles d'amistat i de connexió amb la comunitat.

b) Diverses entitats i associacions locals, com ho són les puntaires o la comissió de Reis, la Colla de Geganters i Grallers de Caldes d'Estrac o el club de petanca, per posar només uns exemples d'entitats socials amb gran activitat al municipi, els cal un espai accessible que els permeti desenvolupar la seva activitat social amb normalitat i possibilitats de creixement social; per això és fa necessari comptar amb un espai que tingui una superfície, aforament i accessibilitat adients, amb les característiques següents:





- Trobar-se dins el nucli urbà de Caldes d'Estrac.
- La superfície construïda de l'immoble ha de ser mínim de 200 m2.
- Estar ubicat en planta baixa.
- Tenir mínim 2 lavabos i almenys 1 que sigui accessible per persones amb mobilitat reduïda.
- Disposar de sistema de climatització (fred i calor).
- Disposar de comptador d'aigua i de llum i facilitat per a una òptima connexió a internet.
- Comptar amb la solidesa estructural pertinent.
- Equipament de cuina, als efectes de poder oferir el servei "d'àpats en companyia"

Descripció del Bé proposat com a objecte de l'Arrendament amb Opció a Compra

Consultat l'inventari de béns municipals, no es disposa de cap immoble en propietat o possessió de la corporació municipal que ostenti les característiques necessàries per poder dur a terme aquest servei.

Així mateix, consultats els béns immobles que donen compliment als requisits de superfície, aforament i accessibilitat mínims necessaris del parc immobiliari del municipi, es constata que l'únic immoble disponible és el situat al C/ Sant Josep 11 de Caldes d'Estrac, conegut antigament com la "Fonda Manau", el qual dona compliment a totes les condicions necessàries destinades a aquest equipament.

En data 10 de novembre de 2025 s'ha emès per part dels serveis tècnics municipals informe de valoració dels béns objecte del present expedient d'adjudicació directe de béns immobles a títol oneros. En el mateix informe es determina el percentatge del valor dels béns immobles en relació als recursos ordinaris del pressupost vigent de la corporació.

En data 27 de novembre de 2025 s'emet informe jurídic amb nota de conformitat de la Secretària Interventora Acctal. sobre la legislació aplicable i procediment a seguir.

En data 1 de desembre de 2025 es va emetre informe per part dels serveis tècnics municipals referent a l'aprofitament urbanístic de la finca en qüestió que consta incorporat en l'expedient.





En data 5 de desembre de 2025 es redacten per part de la tècnics d'administració especial, els Plecs de clàusules administratives particulars que regiran la tramitació i contractació de l'expedient d'adquisició directa de bé immoble a títol oneros.

En data 5 de desembre de 2025, s'ha emès informe jurídic de la secretària interventora acctal. que ha informat favorablement sobre el present procediment d'adquisició directa, essent procedent a continuació aprovar l'inici del procediment d'adquisició, el plec de clàusules administratives particulars que regirà el contracte i, així mateix, sol·licitar l'informe previ a la resolució definitiva del departament competent en matèria d'Administració local en compliment de l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya.

En data 9 de desembre de 2025 s'ha emès informe per part del tècnic assessor d'intervenció i tresoreria.

FONAMENTS DE DRET

I.- La Legislació aplicable és la següent:

— 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 121 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 110 a 121 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.

II.- Vist que, a la vista dels anteriors antecedents, tenint en compte la normativa d'aplicació i la doctrina exposades, sobre la base de l'Informe Jurídic obrant en l'expedient, es considera que l'expedient i plecs de clàusules administratives particulars s'adeqüen a la legislació aplicable:

- La concurrència de les causes justificatives de l'aplicació del procediment d'adquisició directa ha estat posada de manifest en la memòria justificativa incorporada a l'expedient:

a) Peculiaritat del bé immoble

b) Necessitats del servei a satisfer

c) Limitacions del mercat immobiliari

- En l'informe de valoració emès pels serveis tècnics municipals s'ha practicat la preceptiva taxació pericial, la qual determina l'import de l'immoble que com a molt podrà oferir el propietari a aquest Ajuntament.

- S'ha elaborat el plec de clàusules administratives particulars que regirà el contracte, amb subjecció a les determinacions legals aplicables.

III.- Vist que l'adquisició directa de bé immoble per part de l'Administració, requereix de la tramitació del preceptiu expedient administratiu, que comporta, entre d'altres, la necessitat de sol·licitar en aquest cas, informe previ del departament competent en matèria d'Administració local en compliment de l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel que la seva tramitació es prolongarà en el temps, no essent en conseqüència de resolució immediata, motiu pel que s'ha tramitat el corresponent expedient d'arrendament dels béns amb opció de compra (Expedient 1541/2024 - ARRENDAMENT BÉ IMMOBLE AMB OPCIO COMPRA - FONDA MANAU).

IV.- Vist l'article 206.3 del 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 que recull.





“L'adquisició de béns i drets patrimonials a títol onerós requereix:

a) El compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

b) En el cas dels béns immobles o de drets sobre aquests béns, la valoració pericial d'un tècnic o tècnica local. Es pot fer l'adquisició directa de béns immobles si ho requereixen les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei que es vol satisfer o les limitacions del mercat immobiliari. En aquests 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 la resta de casos, s'ha d'incorporar l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només requereixen l'informe previ del departament si el valor del bé excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Es pot fer l'adquisició directa en el supòsit d'urgència extrema, amb l'informe previ del secretari o secretària de l'entitat local, amb l'acreditació d'aquesta situació.”

Vist l'article 30 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, recull:

“L'adquisició de béns a títol onerós requereix:

a) El compliment de les normes sobre contractació dels ens locals. No obstant això, amb l'informe previ del Departament de Governació que s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies, es pot procedir a l'adquisició directa quan ho 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 extrema. Si l'informe no s'emet dins l'esmentat termini es poden prosseguir les actuacions.

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

c) En el cas de valors mobiliaris, amb l'informe previ 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.”

V.- Vista la necessitat de disposar d'un espai adequat per als fins abans descrits, i atès que els referits béns immobles (finca coneguda com a “Fonda Manau”) compleixen les característiques i condicions per a destinar-lo a aquest equipament.





VI.- Vista la competència per adoptar l'acord d'adquisició correspon al Ple municipal, conforme a allò que s'ha fixat en 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.

Realitzada la tramitació legalment establerta, l'Alcaldesa-Presidenta d'aquest Ajuntament proposa al Ple de la corporació l'adopció dels següents,

ACORDS

PRIMER. Aprovar l'expedient de licitació per adquisició directa i a títol oneros del següent bé immoble:

Referència cadastral	0724624DG6002A0001FB
Localització	C/ Sant Josep 11, baixos, de Caldes d'Estrac
Classificació:	Urbà
Superfícies segons Registre de la Propietat:	Finca 1482: Construïda: 164,87 m2 + Patio: 92,80 m2: Total 267,67 m2 [REDACTED] Finca 1135: 63,20 m2 Suma finques registrals: 330,87m2 [REDACTED]
Superfícies segons Cadastre:	Construïda: 201 m2 Total: 365 m2
Coeficient de participació:	34% segons fitxa cadastral
Ús:	Comercial
Any de construcció:	1900

SEGON. Aprovar els plecs de clàusules administratives particulars que regiran el present procediment d'adjudicació directa de béns immobles a títol oneros i la seva contractació.





TERCER. Sol·licitar informe previ del Departament competent en matèria d'Administració local, tal com disposa l'article 206.3.b) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

QUART. Convidar al propietari del bé (Referència cadastral 0724624DG6002A0001FB) a participar en el procediment per a la seva adquisició per l'Ajuntament, amb la presentació de la corresponent oferta de venda, a tenor del plec de clàusules administratives particulars que regeix la present licitació.

LOT 1

Finca 1482 (equipament cuina inclòs):



VALOR IMPUTAT: (319.000€)

LOT 2

Finca 1135 (solar):



VALOR IMPUTAT: (11.000€)

CINQUÈ. Designar als membres de la comissió negociadora:

— Agustí Grivé Martínez, auxiliar tècnic de territori d'aquest Ajuntament que actuarà com a President.

— Marta Montserrat Lluís Dixon, tècnica administració especial d'aquest Ajuntament.

— Marta Suñé Peremiquel, tècnica de promoció econòmica i turisme d'aquest Ajuntament

— Sandra Hercé Olbiols, administrativa d'aquest Ajuntament que actuarà com a Secretària





SISÈ. Publicar en el perfil de contractant de tota la documentació integrant de l'expedient de contractació d'adquisició directe a títol oneros (via negociació), en particular el plec de clàusules administratives particulars.

SETÈ. Que, realitzats els tràmits anteriors, s'emeti Informe-proposta de Secretaria i es doni trasllat a l'òrgan contractant als efectes de procedir a la resolució definitiva.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

