ÀREA DE GOVERN INTERN I GESTIÓ DE RECURSOS MUNICIPALS
EXP.: 5/2026/C0184

I N F O R M E J U R Í D I C

RELATIU A L'APROVACIÓ DE L'EXPEDIENT ADMINISTRATIU PATRIMONIAL DE CONTRACTACIÓ I ELS PLECS DE CLÀUSULES PARTICULARS PER A L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER DESTINAR-LO A CASAL DE BARRI HISPANITAT DE VILADECANS, MITJANÇANT PROCEDIMENT OBERT I CONCURS PÚBLIC. (Exp.: GP/2026/29 – 5/2026/C0184)

ANTECEDENTS

1. El contracte d'arrendament del local ubicat a la Plaça Luís Burción, núm. 8, de Viladecans, d'una superfície útil de 235 metres quadrats i on s'ubica el Casal de barri Hispanitat, propietat de la Comunitat de Propietaris Plaza Hispanidad, amb NIF E-58108424, finalitza la seva vigència el 31 de desembre de 2026, no essent possible la seva pròrroga.

2. Atès l'informe de necessitat emès pels Serveis d'Acció Comunitària de l'Ajuntament de Viladecans, en data 20 d'octubre de 2026, en el qual s'indica el següent:

> *"Atès que al desembre de 2026, finalitza el contracte d'arrendament del local on s'ubica el casal de barri Hispanitat, ubicat a la plaça Lluis Burción, 8.*
>
> *Atesa la necessitat de continuar prestant el servei de casal en aquest barri, tenint present que l'espai ha de reunir les següents característiques:*
>
> - *Tenir entre 200 i 250 m2.*
> - *Il·luminació general.*
> - *Calefacció*
> - *Serveis diferenciats per homes i dones*
> - *Disposar dels següents espais diferenciats: vestíbul, sala polivalent, magatzems, sala reunions, sala taller i tres despatxos.*
> - *Accés directe des del carrer.*
> - *Que estigui en les condicions higienicosanitàries pertinents.*
> - *Que estigui en el mateix barri Hispanitat.*
>
> *Atesa la idoneïtat del local de la plaça Lluis Burción, 8, que reuneix totes aquestes característiques tècniques.*
>
> *Atesa la necessitat de donar resposta a les entitats que hi tenen seu en aquest casal per al desenvolupament de les seves activitats (Associació de veïns Hispanitat i Associació d'arts i Oficis de Viladecans).*
>
> *Atesa l'existència de la corresponent partida pressupostària amb càrrec del pressupost ordinari de 2027.*
>
> *Es proposa contractar directament el lloguer de l'esmentat local per a cobrir les funcions de casal de barri i seu social de les entitats esmentades."*

3. Considerant l'Estudi de Mercat de locals d'ús comercial en règim de lloguer a l'àmbit del Barri Hispanitat de Viladecans, realitzat pel Departament

Document verificable a Seu – Validació de documents, mitjançant el codi segur de verificació 163417364744153203000

d'Assessorament Jurídic de l'Àrea de Govern Intern i Gestió de Recursos Municipals de l'Ajuntament de Viladecans, en data 28 d'octubre de 2026.

4. Igualment, el Departament d'Assessorament Jurídic de l'Àrea de Govern Intern i Gestió de Recursos Municipals de l'Ajuntament de Viladecans ha redactat el plec de clàusules particulars que haurà de regir el present procediment, el qual inclou els pactes i condicions definidores dels drets i obligacions de les parts contractants.

5. L'arrendament tindrà una durada de **2 anys**, comptadors des del dia 1/01/2027 fins al 31/12/2028 i es **podrà prorrogar anualment 2 anys més**.

6. El tipus de licitació s'estableix en funció del preu unitari màxim de **4,80 €/m2 útil/mes** (IVA exclòs). En funció de la superfície útil del local, entre 200 i 250 metres quadrats, la despesa mensual màxima autoritzada serà de **1.200,00 €** (exclòs l'IVA), la despesa anual màxima autoritzada de **14.400,00 €** (exclòs l'IVA), i la despesa màxima autoritzada pels dos anys del contracte de **28.800,00 €** (exclòs l'IVA); sense que l'Ajuntament de Viladecans s'obligui a exhaurir aquesta despesa en la seva totalitat, sinó que anirà en funció del preu unitari ofert i els metres del local, d'acord amb el següent detall:

	Preu unitari màxim de licitació (IVA exclòs)	**IVA (21%)**	**Preu unitari màxim de licitació (IVA inclòs)**
Preu/m2/mes	4,80 €	1,01 €	**5,81 €**
Despesa màxima autoritzada mensual	1.200,00 €	252,00 €	**1.452,00 €**
Despesa màxima autoritzada anual	14.400,00 €	3.024,00 €	17.424,00 €
Despesa màxima autoritzada (2 anys)	28.800,00 €	6.048,00 €	34.848,00 €

7. Atesa l'existència de consignació pressupostària per atendre la despesa a càrrec de l'aplicació pressupostària **15040 92000 20200** ***Arrendament locals Municipals*** dels pressupostos generals dels exercicis de 2027 i 2028, amb la condició suspensiva d'existència de crèdit adequat i suficient per a finançar les obligacions derivades del contracte en aquests exercicis, i d'acord amb el detall següent:

Exercici 2027	**Exercici 2028**
17.424,00 € (A_FUT-12026000096320)	17.424,00 € (A_FUT-12026000096321)

FONAMENTS DE DRET

1. L'article 9.2. de la *Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP)* exclou del seu àmbit d'aplicació els contractes d'arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, que tenen caràcter privat i es regeixen per la legislació patrimonial.

Document verificable a Seu – Validació de documents, mitjançant el codi segur de verificació 163417364744153203000

2. L'article 26.1.a) de la LCSP atribueix **caràcter privat** als contractes subscrits per una Administració pública que tinguin un objecte diferent dels contractes típics definits a la mateixa Llei.

3. L'objecte d'aquest expedient és l'arrendament per part de l'Ajuntament d'un local destinat a Casal del barri Hispanitat de Viladecans. En conseqüència, resulta procedent qualificar-lo com a **contracte privat de naturalesa patrimonial**, exclòs de la LCSP en els termes de l'article 9.2, i sotmès a la normativa patrimonial aplicable a les entitats locals de Catalunya, a les estipulacions contractuals i, supletòriament, al dret privat que correspongui.

4. És aplicable el règim patrimonial dels ens locals establert en 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*, així com la normativa reglamentària patrimonial local que resulti aplicable.

5. Com a criteri orientador resulta aplicable igualment l'article 124 de la *Llei 33/2003, de 3 de novembre de patrimoni de les administracions públiques (LPAP)*, que estableix que els arrendaments es concerten mitjançant **concurs públic** llevat que, de forma justificada i per les peculiaritats de la necessitat que s'ha de satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de la contractació deguda a esdeveniments imprevisibles, o la idoneïtat especial del bé, es consideri necessari o convenient concertar-los de manera directa.

6. Afegeix l'article 123.2 de la LPAP, que les propostes d'arrendament, així com les de novació i pròrroga, seran sotmeses a informe tècnic, que recollirà el corresponent estudi de mercat.

7. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

8. L'informe tècnic de necessitat, de data 20 d'octubre de 2026, emès pels serveis tècnics municipals del Servei d'Acció Comunitària de l'Ajuntament de Viladecans.

9. L'informe de mercat, de data 28 d'octubre de 2026, emès pel Departament d'Assessorament Jurídic de l'Àrea de Govern Intern i Gestió de Recursos Municipals de l'Ajuntament de Viladecans.

10. El Decret de l'Alcaldia núm. 2026/3957, de data 1 de juliol de 2026, de delegació de competències, en virtut del qual l'adopció d'aquesta resolució és competència de la tinenta d'alcaldessa de Compra Pública i Patrimoni.

Per tot l'anterior s'INFORMA FAVORABLEMENT;

PRIMER.- Que procedeix **INICIAR I TRAMITAR** expedient administratiu patrimonial de contractació per a l'adjudicació, mitjançant procediment obert i **concurs públic**, d'acord amb el plec de clàusules particulars, de **l'arrendament d'un local per destinar-lo a casal del barri Hispanitat,** i un tipus de licitació que s'estableix en funció del preu unitari màxim de **4,80 €/m2 útil/mes** (IVA exclòs).

Document verificable a Seu – Validació de documents, mitjançant el codi segur de verificació 163417364744153203000

En funció de la superfície útil del local, entre 200 i 250 metres, la despesa mensual màxima autoritzada serà de **1.200,00 €** (exclòs l'IVA), la despesa anual màxima autoritzada de **14.400,00 €** (exclòs l'IVA), i la despesa màxima autoritzada pels dos anys del contracte de **28.800,00 €** (exclòs l'IVA); sense que l'Ajuntament de Viladecans s'obligui a exhaurir en la seva totalitat, sinó que anirà en funció del preu unitari ofert i els metres del local, d'acord amb el següent detall:

	Preu unitari màxim de licitació (IVA exclòs)	**IVA (21%)**	**Preu unitari màxim de licitació (IVA inclòs)**
Preu/m2/mes	4,80 €	1,01 €	**5,81 €**
Despesa màxima autoritzada mensual	1.200,00 €	252,00 €	**1.452,00 €**
Despesa màxima autoritzada anual	14.400,00 €	3.024,00 €	17.424,00 €
Despesa màxima autoritzada (2 anys)	28.800,00 €	6.048,00 €	34.848,00 €

SEGON.- Que procedeix **APROVAR** el plec de clàusules particulars que haurà de regir aquest procediment.

TERCER.- Que procedeix **DECLARAR** aquest expedient patrimonial de contractació de **TRAMITACIÓ ORDINÀRIA.**

QUART.- Que procedeix **CONVOCAR concurs públic** per a l'adjudicació del contracte d'arrendament d'un local per destinar-lo a **Casal del barri Hispanitat de Viladecans**.

CINQUÈ.- Que procedeix **AUTORITZAR** una despesa per un import total màxim pels dos anys de contracte de **34.848,00 €** (inclòs l'IVA) a càrrec de l'aplicació pressupostària **15040 92000 20200** ***Arrendament locals Municipals*** dels pressupostos generals dels exercicis de 2027 i 2028, amb la condició suspensiva d'existència de crèdit adequat i suficient per a finançar les obligacions derivades del contracte en aquests exercicis, d'acord amb el detall següent:

Exercici 2027	**Exercici 2028**
17.424,00 € (A_FUT-12026000096320)	17.424,00 € (A_FUT-12026000096321)

SISÈ.- Que procedeix **PUBLICAR** l'anunci de licitació al PERFIL del CONTRACTANT de l'Ajuntament de Viladecans, consultable en l'adreça d'internet www.viladecans.cat, amb una antelació mínima de 15 dies naturals a l'assenyalat com a últim per a la presentació de les proposicions.

SETÈ.- Que procedeix **DONAR** compte d'aquesta resolució a la Junta de Govern Local, en la propera sessió que se celebri.

Document verificable a Seu – Validació de documents, mitjançant el codi segur de verificació 163417364744153203000

ÀREA DE GOVERN INTERN I GESTIÓ DE RECURSOS MUNICIPALS
EXP.: 5/2026/C0184

VUITÈ.- Que procedeix **NOTIFICAR** aquesta resolució al Servei de Polítiques comunitàries i Ciutat Educadora, a l'Àrea de Govern Intern i Gestió de Recursos Municipals (Intervenció General, Tresoreria i departament de Gestió Econòmica) als efectes que hi corresponguin.

Viladecans, a la data de la signatura electrònica.

EL TÈCNIC SUPERIOR
DEPARTAMENT D'ASSESSORAMENT JURÍDIC

Document verificable a Seu – Validació de documents, mitjançant el codi segur de verificació 163417364744153203000