



Àrea: **Serveis Econòmics i Generals**
Expedient núm. **PAMO2024000086**

Alicia Vila Torrents, funcionària d'administració local amb habilitació de caràcter nacional, secretària municipal de l'Ajuntament de Figueres

CERTIFICA: Que la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 20 de novembre de 2024 ha adoptat l'acord que transcrit literalment diu el següent:

I- Per Decret de data 10-05-2024 expedient GALC2024000006 es va acordar manifestar l'interès de l'Ajuntament per adquirir el local en planta baixa del carrer Cendrassos, número 36, del municipi de Figueres, propietat de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (finca registral 32223), i es va ordenar al servei de patrimoni que iniciés els tràmits per a la seva adquisició, si s'escau, així com notificar aquest acord a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria.

II- L'arquitecta municipal en data 16-10-2024 ha emès l'informe on consta:

"Informe relatiu al valor de compra d'un local situat al carrer Cendrassos 36 planta baixa, sol·licitat per l'àrea de Patrimoni de l'Ajuntament de Figueres.

El present informe únicament estudia el valor de mercat de la finca indicada. La sotassignant no pot informar respecte la necessitat d'altres serveis de disponibilitat de locals a la ciutat de Figueres. Seria aconsellable que les àrees implicades informessin de la necessitat de disponibilitat del local en estudi sense optar a un concurs.

Descripció de l'immoble

El local en estudi no s'ha pogut realitzar visita.

El local es situa en el carrer Cendrassos, 36 planta baixa de Figueres.

Finca cadastral 7201302DG9870S0002BO

Finca registral 32223

La finca segons les dades cadastrals té una superfície de 149 m² sostre.

Segons les dades registrals te una superfície de 148,50 m²sostre i un pati amb ús privatiu de 90,30m²sòl.

Per tal de valorar el local, es realitzarà pel mètode comparatiu.

Analitzat el mercat de la zona, s'han localitzat les següents mostres:

| estudi de mercat- locals | | | | | | | | | | |
|---|------------|--------|--------|-----------|-----------|-------------|---------|------------|--------------|------------|
| localització | antiguitat | sup m2 | Preu | Preu €/m2 | tipologia | coeficients | | superfície | localització | tipus €/m2 |
| | | | | | | usat/nou | acabats | | | |
| Eixample | usat | 83 | 55000 | 662,65 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 0,9 | 596,39 € |
| Eixample | usat | 44 | 55000 | 1250,00 | 1,00 | 1 | 1 | 0,65 | 0,9 | 731,25 € |
| Horta de Capallera | usat | 76 | 60000 | 789,47 | 1,00 | 1 | 1 | 0,8 | 0,85 | 536,84 € |
| Carrer Panissars | usat | 83 | 80000 | 963,86 | 1,00 | 1 | 1 | 0,7 | 0,8 | 539,76 € |
| Carrer Rec Arnau | usat | 450 | 330000 | 733,33 | 1,00 | 1 | 1 | 1,2 | 1 | 880,00 € |
| Carrer Tapis | usat | 170 | 75000 | 441,18 | 1,00 | 1 | 1 | 1 | 1 | 441,18 € |
| valor promig | | | | | | | | | | 620,90 € |
| font: | | | | | | | | | | |
| https://www.idealista.com/alquiler-locales/figueres-girona/mapa-google | | | | | | | | | | |
| https://www.idealista.com/alquiler-locales/figueres-girona/ | | | | | | | | | | |



Vistes les mostres de la zona de l'entorn, el valor promig és de 620,90€/m² st.
Analitzada la finca en estudi:

| localització | antiguitat | sup m2 | Preu | Preu €/m2 |
|-----------------------|------------|--------|-------|----------------------------|
| Carrer Cendrassos, 36 | usat | 149 | 77000 | 516,78 €/m ² st |

És procedent informar que el valor actual de venda del local, de 77.000€ es considera un valor adequat i amb un valor de repercussió un 17 % inferior del valor mig del mercat existent.”

III- S'ha incorporat a l'expedient MEMÒRIA JUSTIFICATIVA D'ALCALDIA de data 25-10-2024 on consta:

“En relació amb l'expedient incoat PAMO2024000086 per a l'adquisició onerosa i directa del local situat al Carrer Cendrassos núm. 36 de Figueres (CP 17600), Amb vista a justificar suficientment les circumstàncies determinants per a l'adjudicació directa d'aquesta adquisició, de conformitat amb el que s'estableix en els articles 116 apartats 3 i 4 de la de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques -LPAP-, i 27.1 del Reglament General de la Llei del Patrimoni de les Administracions Públiques -RGLPAP-, aprovat per Reial decret 1373/2009, s'emet la següent MEMÒRIA JUSTIFICATIVA:

Aquest Ajuntament precisa de l'immoble abans referit per a dotar-se d'un local per l'Associació de veïns del Barri del Cendrassos així com per d'altres associacions i entitats, per entre altres, la realització d'esdeveniments i activitats en el barri; i davant l'absència de locals per a realitzar aquestes activitats, ja que els existents o bé es troben allunyats del barri, o bé no encaixen per què el seu preu és molt superior o bé no encaixen per la seva configuració.

Concorren per tant raons d'interès públic que justifiquen l'adquisició del local assenyalat, ja que a través de la mateixa es ve a satisfer la necessitat de dotar d'un equipament per a usos cívics i associatius.

A més, cal recordar que el local objecte de la present compra, que històricament ha estat i continua essent de forma no exclusiva seu de l'Associació de veïns del barri del Cendrassos, també fa les funcions de local electoral en les diferents eleccions (tant municipals com d'àmbit supramunicipal), a part d'altres usos i/o serveis municipals al qual es pugui destinar i per tant constarà com be de domini públic.

Així mateix, aquest local ha donat al llarg del temps, aixopluc a diferents entitats de la Ciutat per la realització de les seves respectives activitats, com per exemple el Gospel Choir o activitats d'aprenentatge de llengua.

En aquest sentit la propietat la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria amb NIF A86602158 ha presentat oferta d'alienació a aquest Ajuntament per import de 77.000€.

En relació amb aquest bé immoble sembla legalment admissible i perfectament raonable, donades les circumstàncies concurrents, l'adquisició directa del mateix donada la seva necessitat, peculiaritats i les circumstàncies concurrents següents:

- Les peculiaritats de la necessitat a satisfer, tenint en compte que és necessari un local o centre social i/o equipament per a usos cívics i associatius de



trobadura per les entitats, que fomenti el teixit associatiu, a part d'altres usos i/o serveis municipals al qual es pugui destinar i per tant constarà com bé de domini públic.

- L'especial idoneïtat del bé, donada la proximitat amb el barri del Cendrassos i la seva grandària idònia per a aquesta fi (que també inclou un pati on s'hi poden dur a terme activitats)

Per tant, des d'aquesta perspectiva, l'adquisició que es proposa es justifica en:

- Les peculiaritats de les necessitats a satisfer tant de servei públic com de caire associatiu.

- L'especial idoneïtat del bé que es proposa adquirir, per les seves característiques de singularitat i especificitat tècnica, i que per la seva localització, usos urbanístics i característiques tècniques, resulten ser els idonis per a satisfer la necessitat plantejada.

A més, des del punt de vista econòmic, s'ha fet una cerca en tota la zona, i no s'ha trobat cap altre unitat registral més econòmica tenint en compte les prestacions que ofereix aquest local. En aquest sentit, suposem que això és en part per què el citat local prové d'una execució hipotecària i per tant és un actiu d'alienació prioritària, circumstància que també s'ha d'aprofitar per tenir-lo en condicions econòmiques més avantatjoses.

El citat immoble tal com informa l'arquitecta municipal es troba inscrit en el Registre de la Propietat de Figueres com a finca registral núm. 32223 i té la referència cadastral 7201302DG9870S0002BO. La finca segons les dades cadastrals té una superfície de 149 m² sostre. Segons les dades registrals té una superfície de 148,50 m² sostre i un pati amb ús privatiu de 90,30m² sòl. Consta incorporat a l'expedient la valoració tècnica del bé que es proposa adquirir, segons informe emès per l'arquitecta municipal Rosa Ricart Quero en data de 16/10/2024.

Pel que respecta al finançament de l'adquisició, que es proposa, la mateixa correrà amb càrrec a la partida del 2024 ADQUISICIÓ CENTRE SOCIAL CENDRASSOS que es la partida 24 206 92400 62200.”

IV- Existeix incorporat a l'expedient informe favorable de la tècnica d'administració general, adscrita al servei de patrimoni, sempre que es compleixin les condicions indicades en la Memòria Justificativa d'Alcaldia.

V- Existeix també incorporat a l'expedient informe favorable de la Secretaria de l'Ajuntament.

VI- L'arquitecta municipal ha emès un informe complementari en data 15/11/2024 on entre altres consta:

“L'estat de les instal·lacions és correcte per a l'ús de local.

Els espais no presenten cap deficiència estructural ni manca elements del paraments verticals ni horitzontal. Es troba en perfecte estat l'acabat dels paraments així com no es detecta cap desperfecte en l'acabat del sostre tècnic ni del paviment.

Les instal·lacions funcionen correctament i disposa dels serveis bàsics.

El pati exterior es manté adequadament sense necessitat de desbrossament ni altre tractament.



El local és accessible i disposa de les mesures de protecció contra incendi necessàries.

Es pot concloure que no es necessari cap inversió per a l'ús del local amb funcions bàsiques.”

VII- Així mateix es fa constar que l'immoble es troba lliure de càrregues i gravàmens, segons consta a la nota simple expedida pel Registre de la Propietat, i que s'ha comprovat que no hi ha deutes pendents ni amb la comunitat de propietaris ni amb l'Ajuntament de Figueres.

VIII- FONAMENTS DE DRET

-L'article 206.3 apartats a) i b) 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, estableix:

“206.3 L'adquisició de béns i drets patrimonials a títol onerosos 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.”

-L'article 30.1 apartats a) i b) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, disposa:

“30.1 L'adquisició de béns a títol onerosos 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.”

-L'article 116 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques regula que a l'expedient s'hi han d'incorporar entre altres els documents següents:



a) Una memòria en què es justifiqui la necessitat o conveniència de l'adquisició, la finalitat o finalitats a les quals pretén destinar-se l'immoble i el procediment d'adjudicació que, d'acord amb el que estableix l'apartat següent i de forma justificada, es proposi seguir.

(.....)

c) La taxació del bé o del dret, degudament aprovada, que ha d'incorporar l'estudi de mercat corresponent.

Així mateix aquest article 116 d'aquesta Llei 33/2003 indica que l'adquisició pot tenir lloc mitjançant concurs llevat que s'acordi l'adquisició directa per les peculiaritats de la necessitat que s'ha de satisfer, les condicions del mercat immobiliari, la urgència de l'adquisició resultant d'esdeveniments imprevisibles, o l'especial idoneïtat del bé.

-L'article 27.1 del Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Reglament de desenvolupament de l'esmentada Llei 33/2003, que regula el contingut de la Memòria prevista en l'article 116 de la Llei.

-El Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril.

-La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

-La Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

-La Llei hipotecària de 8 de febrer de 1946 i el Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària, aprovat per decret de 14 de febrer de 1947.

-La Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals .

-El Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE.

-El Reial decret 203/2021, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament d'actuació i funcionament del sector públic per mitjans electrònics.

-La Llei 19/2014, del 29 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i bon govern, i el Decret 8/2021, de 9 de febrer, sobre la transparència i el dret d'accés a la informació pública.

-La Disposició Addicional Segona de la Llei de contractes del sector públic (LCSP) en els seu punt 9 pel que fa a les competències per adoptar l'acord estableix:

"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'art. 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 “

-El Decret d'Alcaldia de data 27 de juny de 2023 pel qual es van delegar atribucions de l'Alcaldia a la Junta de Govern Local, expedient SECE2023000044, i entre aquestes l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial quan el pressupost base de licitació, en els termes definits a l'article 100.1 de la Llei 9/2017, de contractes del Sector Públic, no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros.

-El Decret d'Alcaldia de data 30 de juny de 2023 referent a les delegacions als regidors, i entre aquestes la delegació en matèria de patrimoni, expedient SECE2023000041.

D'acord amb els antecedents i fonaments de dret, amunt esmentats, la regidora delegada del servei de patrimoni proposa a la Junta de Govern Local, per delegació de l'Alcaldia-Presidència, l'adopció dels següents acords:

PRIMER- Acordar l'adquisició directa del local situat al carrer Cendrassos núm. 36 planta baixa de Figueres a Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria amb NIF A86602158, finca registral 32223 del Registre de la Propietat de Figueres, inscrita al tom 3648, llibre 691, foli 5, amb referència cadastral 7201302DG9870S0002BO, lliure d'arrendataris, càrregues i gravàmens, pel preu de 77.000€ a càrrec de la partida 24 206 92400 62200 ADQUISICIÓ CENTRE SOCIAL CENDRASSOS, i amb el destí indicat en la Memòria Justificativa d'Alcaldia amunt transcrita.

SEGON- Autoritzar, disposar, i reconèixer l'obligació de la quantitat de 77.000€ a càrrec de la partida 24 206 92400 62200 ADQUISICIÓ CENTRE SOCIAL CENDRASSOS.

TERCER- L'eficàcia del reconeixement de l'obligació quedarà diferida al moment d'atorgament de la corresponent escriptura pública.

QUART- Sol·licitar torn notarial per a la designació del notari que correspongui als efectes de l'atorgament de l'escriptura pública de la compravenda.

CINQUÈ- Notificar aquest acord a la propietat per tal de procedir a l'atorgament de l'esmentada escriptura pública de formalització de la compravenda de la finca.

SISÈ- Publicar el present acord al portal de la transparència de l'Ajuntament de Figueres, així com donar l'immoble d'alta en el inventari de bens immobles municipals un cop adquirit.



SETE- Facultar l'Alcaldia presidència per a l'adopció de tants actes i gestions com calguin per a l'execució de l'acord anterior.”

I per tal que així consti, signo el present certificat amb el vistiplau de l'Alcalde President a data de la signatura electrònica.

Vist-i-plau