

Rosa Boladeras Serraviñals, portaveu del Grup Municipal de Força Corbera a l'Ajuntament de Corbera de Llobregat.

E X P O S A:

En relació a l'adquisició per part de l'Ajuntament de Corbera de Llobregat d'un bé immoble situat al carrer Andreu Cerdà núm. 13 del municipi, el govern municipal ha impulsat la següent tramitació:

17 de desembre de 2019

- L'Alcaldia dicta una **provisió d'alcaldia**, en la qual insta a iniciar els tràmits per a l'adquisició d'un immoble per a incrementar la dotació d'habitatge públic de lloguer al municipi.

18 de desembre de 2019

- La regidora d'Habitatge emet una **memòria justificativa** de la necessitat d'adquirir un immoble "que permeti ampliar el nombre d'habitatges de protecció oficial actualment disponibles en el municipi".

En aquest document, la pròpia regidora estableix que **"l'únic immoble que s'ajusta a les necessitats anteriorment ressenyades per tal de donar resposta a les necessitats socials actuals, conforme a la consulta realitzada en els diferents portals immobiliaris operatius en el terme municipal, és l'edifici situat al carrer Andreu Cerdà, núm. 13 de Corbera de Llobregat"**. De fet, la memòria s'acompanya d'un annex, on es recull la cerca i anàlisi de les mostres del mercat immobiliari del municipi, realitzada per la regidora.

- La secretària accidental de l'Ajuntament emet **informe jurídic**, on interpreta que en aquest cas es justifica l'adquisició directa per "les limitacions del mercat immobiliari", citant l'article 206.3 del Text refós de la

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

- La tècnica municipal emet un breu **informe d'idoneïtat**, on succintament s'analitza la ubicació de la finca, la proximitat de serveis, l'opció de compra i la situació del mercat immobiliari, tema que es despatxa dient que "no existeix cap altre immoble d'habitatges íntegrament a la venda".
- El tècnic municipal emet tres **informes de valoració**, un per a cadascuna de les tres entitats que componen l'immoble, els quals li van ser sol·licitats en data 16 de desembre.

A l'informe es detallen les característiques físiques dels 2 habitatges i del local, s'esmenta la seva situació urbanística i se'n fa **una valoració econòmica amb una base de sis mostres de l'entorn mitjançant la consulta de pàgines web del sector immobiliari**. La valoració és la següent:

- Local (58 m² construïts): 53.418,35€
- Habitatge del primer pis: (88 m² construïts): 143.720,94€
- Habitatge del segon pis (85 m² construïts): 131.432,74€

La valoració total de l'immoble s'estableix, doncs, en 328.572,03€.

A l'informe es constata que **l'immoble té una antiguitat de 60 anys i que no ha passat la Inspecció Tècnica de l'Edifici (ITE)**

Així mateix, es recull la manifestació verbal que els **dos habitatges es troben ocupats en règim de lloguer, amb venciment de contracte a març de 2020.**

Els tres informes de valoració tenen com designa cadastral **la mateixa referència: 0158828DF1805N0001QG**, per quant la recent divisió horitzontal de l'edifici és de data **11 d'octubre de 2019, expedient DH01/19, aspecte que no s'esmenta a l'informe**. A l'expedient tampoc no hi figura la corresponent llicència municipal de divisió horitzontal.

19 de desembre de 2019

- El **Decret d'Alcaldia 2511/2019** inicia el procediment per a l'**adquisició directa del bé descrit, concretant que ha de ser la finca situada al carrer Andreu Cerdà núm. 13**. Així mateix, decreta la petició de sol·licitud d'informe al departament competent en matèria d'Administració Local, i ordena la redacció del Plec de Clàusules Administratives Particulars que han de regir el contracte i el procés d'adjudicació.
- L'interventor municipal informa que hi ha **consignació pressupostària** adequada i suficient per a l'import autoritzat **de 328.572,03€**.
- La secretària accidental de l'Ajuntament signa el "**Plec de Clàusules Administratives Particulars** que regula l'adquisició directa d'un immoble". Al plec s'estableix que l'objecte del contracte és l'adquisició de l'immoble situat al carrer Andreu Cerdà, núm. 13 i es detalla el procediment de selecció i adjudicació.

Així mateix, s'estableix que "per tal **d'assegurar la transparència i l'accés públic**" ... "Tant l'aprovació de l'expedient i del plec com **tots aquells actes administratius que es dictin en la tramitació de l'expedient seran objecte de publicació al Perfil del Contractant** de l'Ajuntament de Corbera de Llobregat". **La publicació de l'aprovació de l'expedient i del plec, llevat error, no s'ha produït fins a la data.**

19 de desembre de 2019

- Es **convoca la Junta de Govern Local** del dilluns 23 de desembre, essent el 19è punt de l'ordre del dia: "l'aprovació de l'expedient de contractació per a l'adquisició directa del bé immoble situat al c/ Andreu Cerdà núm. 13".

23 de desembre de 2019

- La Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Corbera de Llobregat aprova **l'expedient de contractació per a l'adquisició directa d'un bé immoble, situat al carrer Andreu Cerdà núm. 13** del municipi, autoritzant una despesa per import de 328.572,03 euros i aprovant el Plec de Clàusules Administratives Particulars, pel qual s'ha de regir l'adquisició.

En el mateix acord es **convida la propietat de l'immoble** a participar en el procediment per a l'adquisició i es **designen** quatre tècnics municipals integrants de la **comissió negociadora**.

Amb posterioritat, i a requeriment de la Direcció General de Patrimoni, s'han emès els següents documents que obren en l'expedient:

20 de febrer de 2020

- Informe de la tècnica municipal sobre **l'estat de conservació de l'edifici**, on es descriuen les característiques de l'edifici, la seva antiguitat i s'estableix que "cal que la propietat de la finca encarregui a un tècnic la realització de la Inspecció Tècnica de l'Edifici, i si cal, s'executin les obres corresponents". L'informe conclou que, si bé es podrien realitzar propostes de millora a l'immoble de caràcter d'accessibilitat i eficiència energètica, "la conservació de l'edifici és acceptable per entrar-hi a viure".
- Informe de la secretària accidental de l'Ajuntament, on **s'amplia l'informe justificatiu de l'adopció del procediment d'adquisició directa**.

26 de febrer de 2020

- Informe de l'interventor municipal en el sentit que l'immoble no necessita d'obres de millora ni reformes i, per tant, **no es precisaran fons econòmics públics, per a rehabilitar-lo**.
- Informe de l'interventor municipal establint el **percentatge de la despesa** que suposarà la compra de l'immoble respecte del total dels recursos ordinaris al pressupost municipal.

Respecte de la compra d'aquest immoble per part de l'Ajuntament, el Grup Municipal Força Corbera fa les següents **consideracions**:

- L'adquisició de 2 habitatges té un **impacte molt reduït** en la situació del lloguer al municipi.
- L'increment de 2 pisos en el parc d'habitatge públic municipal **no significa una solució significativa de la demanda d'habitatge públic**.
- La **relació cost-benefici és difícilment justificable**.

- La **valoració econòmica realitzada és desorbitada** i no es basa en els preus reals de les transaccions de compra-venda d'habitatges al municipi.
- Els dos habitatges que s'incorporen al parc d'habitatge públic **no tenen condicions d'accessibilitat**.

No obstant això, i deixant de banda l'encert i la conveniència de la decisió adoptada pel govern municipal, el Grup Municipal Força Corbera fa els següents **reparaments al procediment emprat**:

1.- El procediment no garanteix la indispensable concurrència pública, establerta a l'article 30 del Reglament del patrimoni dels ens locals.

Aquest article, en el seu apartat a), estableix que l'adquisició de béns per part de les administracions s'ha d'ajustar al compliment de les normes sobre contractació.

2.- L'excepció al·legada per el govern municipal, com a eximent de la realització de concurs públic, no s'ajusta a la realitat. En el procediment seguit per l'Ajuntament de Corbera, el govern municipal s'ha acollit a "les limitacions del mercat immobiliari".

Al nostre entendre, aquesta excepció no es produeix en aquest cas, pels següents motius:

a).- Es tracta de **l'adquisició d'un edifici d'habitatges de propietat vertical**. No és tracta d'una propietat i/o edifici singular i atípic sinó d'un edifici plurifamiliar de propietat única.

Segons informació actual del Cadastre, a Corbera de Llobregat hi ha 6.333 habitatges (unitats cadastrals de tipologia residencial). El Pla Estratègic de Corbera de Llobregat estableix, l'any 2001, que un 35,3% del parc d'habitatge és plurifamiliar.

Segons s'infereix de les dades estadístiques del Cadastre, del total del parc d'habitatge plurifamiliar de Corbera de Llobregat, **un 15% correspon a habitatge plurifamiliar en propietat vertical**.

Així doncs, **pel capbaix a Corbera hi ha més de 330 habitatges en immobles plurifamiliars en règim de propietat vertical.**

Per tant, **l'argument de la limitació del mercat immobiliari queda absolutament desmentit si ens basen en dades objectives.**

b).- El repàs de les ofertes als portals immobiliaris, en unes dates determinades, **no pressuposa el coneixement complet de la realitat immobiliària i, sobretot, no pressuposa el coneixement de la voluntat dels propietaris/es d'immobles de concórrer a una oferta pública.**

En el nostre entendre, precisament la concurrència pública a la qual està obligada l'administració pública quan vol adquirir un bé, estableix que tots els **propietaris/es d'immobles de les característiques demandes per l'administració han de veure garantit el seu dret a presentar una oferta a l'Ajuntament.**

Per tant, **entenem que és preceptiva la realització d'una convocatòria pública, i la seva corresponent difusió.**

Per tot l'exposat,

S O L · L I C I T E M

Dictamen jurídic de la Direcció General del Patrimoni de la Generalitat de Catalunya respecte de la legalitat de la compra per part de l'Ajuntament de Corbera de Llobregat de l'immoble situat al carrer Andreu Cerdà núm. 13 del mateix municipi, mitjançant el procediment d'adquisició directa.

Ben cordialment,

Corbera de Llobregat, 10 de març de 2020

Sr. Francesc Sutrias i Grau - Director General del Patrimoni

Generalitat de Catalunya