



INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs de l'Ajuntament de la Selva del Camp, de les Parcel·les E3 i E4 del Pla parcial industrial "Xalamec" de la Selva del Camp

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de la documentació aportada per l'Ajuntament de la Selva del Camp que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

Que en data 27 de gener de 2023 ha tingut entrada al Departament de la Presidència, a través de la plataforma EACAT, l'expedient tramès per l'Ajuntament de la Selva del Camp, en relació amb l'alienació per concurs dels següents immobles del Pla parcial industrial "Xalamec":

- Finca 28, Parcel·la E3, finca registral núm. 9770, amb referència cadastral número 4556803CF4645F0001QK, situada al Carrer del Tossal núm. 7 de la Selva del Camp.
- Finca 29, Parcel·la E4, finca registral núm. 9771, amb referència cadastral número 4556804CF4645F0001PK, situada al Carrer del Tossal núm. 9 de la Selva del Camp.

De la documentació aportada per l'Ajuntament, destaca la que es detalla a continuació:

- El dia 5 de gener de 2023 s'emet consulta descriptiva i gràfica de les dades cadastrals dels següents béns immobles:

- Bé immoble situat al CI Tossal 7 Sòl 43470 La Selva del Camp [Tarragona], amb referència cadastral número 4556803CF4645F0001QK, on consta una superfície gràfica de 4.266 m2.
- Bé immoble situat al CI Tossal 9 Sòl 43470 La Selva del Camp [Tarragona], amb referència cadastral número 4556804CF4645F0001PK, on consta una superfície gràfica de 4.212 m2.

- El 13 de gener de 2023 s'expedeix la nota simple del Registre de la Propietat núm. 2 de Reus de les següents finques registrals:

· Finca registral número 9770, inscrita al Volum 1032, Llibre 197, Foli 180, corresponent a la finca núm. 28, parcel·la E3, on consta com a titular de la finca l'Ajuntament de la Selva del Camp amb la totalitat del ple domini. Autoliquidada de transmissions, afecta al pagament de l'impost per un termini de 5 anys per 1.157,33 euros, i al pagament de 100.916,88 euros per despeses d'urbanització.

· Finca registral número 9771, inscrita al Volum 1032, Llibre 197, Foli 183, corresponent a la finca núm. 29, parcel·la E4, on consta com a titular de la finca l'Ajuntament de la Selva del Camp amb la totalitat del ple domini. Autoliquidada de transmissions, afecta al pagament de

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02IXXZFEVPP7MIKD9I6QICWSBF3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 1 de 6

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

l'impost per un termini de 5 anys per 1.157,33 euros, i al pagament de 100.582,56 euros per despeses d'urbanització.

- El 23 de gener de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, certifica que els recursos ordinaris del pressupost ascendeixen a 7.262.518,84 euros.

- El 23 de gener de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, certifica que a l'inventari de béns figuren les finques amb referència cadastral 4556803CF4645F0001QK, registral núm. 9770, situada al Carrer del Tossal 7, i 4556804CF4645F0001PK, registral núm. 9771, situada al Carrer del Tossal 9, totes dues dins de l'àmbit PPI Xalamec, qualificades com a sòl urbà, ús industrial, no formant part del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge per cessió d'aprofitament.

- El dia 23 de gener de 2023, l'arquitecte municipal senyor Josep Frederic Pérez Pastor, va emetre informes tècnics de valoració de les parcel·les E3 i E4 del projecte de reparcel·lació del PPI "Xalamec", on s'identifiquen i es descriuen les finques i fa constar que el tipus de sòl és urbà d'ús industrial, de tipologia petita indústria Plb, i que els terrenys presenten un desnivell que exigeix un posterior nivellament i compactació.

Atribueix a la parcel·la E3 un valor de 319.950,00 euros i a la parcel·la E4 un valor de 315.900,00 euros, indicant que no estan compreses en cap altre pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local.

- El 23 de gener de 2023, el senyor Josep Rofes Llorens, secretari interventor de l'Ajuntament de la Selva del Camp, emet informes jurídics on es descriuen els béns immobles objecte d'alienació, indicant que en l'inventari de béns i en el Registre de la propietat figuren els béns, amb la qualificació de patrimonials. Així mateix, fa constar la seva valoració, la normativa d'aplicació i les següents consideracions jurídiques:

"Segona.- S'haurà de tenir en compte la prohibició establerta a l'art. 5 del RDL 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, en relació amb l'art. 40.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, reglament de patrimoni del ens locals, en virtut de la qual no és permès alienar béns patrimonials per finançar despeses corrents municipals. En aquest cas no s'infringeix l'esmentada prohibició vist que a l'expedient consta la necessitat de procedir a l'alienació projectada per finançar les noves inversions necessàries per establir determinats serveis municipals previstos al pressupost.

[...]

En aplicació de l'article 209.2.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 (TRLMRLC) l'alienació s'haurà de fer per concurs, procediment ordinari.

[...]

Cinquena.- L'òrgan de contractació competent és l'Alcaldia, i per delegació d'aquesta, la Junta de Govern Local, perquè es tracta d'una alienació de béns immobles que NO supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal, segons consta a l'informe de la Intervenció, tal com disposa la Disposició Addicional 2ª, apartat 10, de la LCSP."

2/6



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



021XXZFEVPP7MIKD9I6QICWSBFB3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 2 de 6

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

- Memòries d'alcaldia de 23 de gener de 2023, on s'identifiquen les finques i es justifica la l'alienació de les parcel·les E3 i E4, mitjançant concurs públic, en els següents termes:

"Al llarg dels darrers anys, l'Ajuntament de La Selva del Camp ha portat a terme una acció política de diversificació de l'economia local a base de la promoció de sòl industrial per a la captació i l'emplaçament de noves activitats econòmiques.

Inserida en aquest context, hi ha la promoció pública de sòl per a les activitats econòmiques, tant industrials com de serveis, i per això es va desenvolupar el Pla Parcial Industrial "Xalamec".

Del desenvolupament d'aquest sector industrial, realitzat per l'Ajuntament, a l'Administració se li adjudiquen diverses finques, unes en concepte de propietari de sòl aportat, i altres en concepte de 10 per 100 d'aprofitament mig.

[...] no prové del 10 per 100 d'aprofitament mig, i per les seves característiques (sòl industrial) i la finalitat que es vol aconseguir amb aquesta alienació, no és susceptible de destinar-lo a cap ús d'interès social o públic, ni està compresa en cap actuació urbanística que la faci necessària per aquest Ens local.

Tota vegada que (a) l'Ajuntament disposa de terrenys en la zona industrial "Xalamec", (b) es vol atendre la demanda existent de sòl industrial -que havia estat paralitzada durant anys per efectes de la crisi-, (c) que el destí d'aquests terrenys és facilitar a les empreses el trasllat de les seves activitats cap a la zona industrial, en règim de compra, afavorint d'aquesta manera la seva implantació definitiva en aquesta zona, i (d) considerant que no es preveu cap ús d'interès social o públic per a aquest solar, es va incoar expedient per l'alienació d'aquests béns pel sistema de concurs públic.

Per aquests motius considerem justificada i acreditada la necessitat de vendre [...] per procedir a la recuperació de les despeses d'urbanització i per fer front a les inversions previstes al pressupost general de la Corporació."

FONAMENTS DE DRET

PRIMER.- Informe preceptiu no vinculant d'aquesta Direcció General.

La intervenció d'aquest Departament té la seva habilitació legal en l'article 209.2.d) del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril (en endavant, TRLMLRC), on es preveu que "2. Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents: d) Cal l'informe previ del departament competent en matèria d'Administració local si el valor del bé o del gravamen excedeix els 100.000 euros. Si no s'excedeix aquest valor s'ha d'incorporar un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament s'ha d'emetre en un termini de vint dies. Si l'informe del departament no és favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits que estableix l'article 47.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (...)"

Al respecte, d'acord amb l'article 79 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, per a la resolució del procediment, s'han de sol·licitar els informes que siguin preceptius legalment i els que siguin necessaris per

3/6



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



02IXXZFEVPP7MIKD9I6QICWSBF3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 3 de 6

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

resoldre. D'acord amb l'article 80 del mateix text legal, llevat que hi hagi una disposició expressa en sentit contrari, els informes són facultatius i no vinculants.

Per altra banda, l'article 8.3 del Decret 289/2022, de 2 de novembre, de reestructuració del Departament de la Presidència, estableix que la Direcció General d'Administració Local manté les funcions i l'estructura que estableix el Decret 19/2022, de 8 de febrer.

En aquest sentit, l'article 56.1.f) del Decret 19/2022, de 8 de febrer, de reestructuració del Departament de la Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local coordinar l'assistència als ens locals en matèria de personal i en matèria de patrimoni, en els casos subjectes a la intervenció de l'Administració de la Generalitat.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament de la Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

SEGON.- Regla general d'adjudicació per concurs.

Atès l'establert a l'article 209.2.a) del TRLLMRLC, l'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari és el concurs.

TERCER.- Formalització del contracte privat de compravenda en escriptura pública.

De conformitat amb la D. T. 1a. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen 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 (d'ara endavant, LCSP) els expedients de contractació iniciats abans de l'entrada en vigor d'aquesta Llei es regiran per la normativa anterior. A aquests efectes s'entendrà que els expedients de contractació han estat iniciats si s'hagués publicat la corresponent convocatòria del procediment d'adjudicació del contracte.

Segons l'article 4 de la LCSP, les relacions jurídiques negocis i contractes exclosos de l'àmbit de la present llei es regiran per les seves normes especials, aplicant-se els principis d'aquesta llei per resoldre els dubtes i llacunes que poguessin presentar-se.

En aquest sentit, l'article 9.2 de la LCSP estableix que el contracte pel qual es procedeix a la venda del bé immoble en qüestió tindrà sempre el caràcter de contracte privat i es regirà per la legislació patrimonial.

Així mateix, l'article 26.2 de la LCSP estableix que els contractes privats que subscriguin les administracions públiques es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1a i 2a del capítol I del títol I del llibre segon d'aquesta Llei amb caràcter general, i per les seves disposicions de desplegament, i s'aplica supletòriament la resta de normes de dret administratiu o, si s'escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regeixen pel dret privat.

4/6



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



021XXZFVPP7MIKD9I6QICWSBF3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 4 de 6

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

L'article 27.1.b) del mateix cos legal, preveu que són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu les qüestions que se suscitin en relació amb la preparació i adjudicació dels contractes privats de les administracions públiques.

Segons s'ha exposat, la legislació patrimonial està representada per l'article 40 del RPEL i l'article 209.1 del TRLLMRLC, que obliga al compliment de les normes de contractació de béns i drets de patrimoni local.

Així mateix, l'article 203 del TRLLMRLC estableix que els béns patrimonials es regeixen pel que disposa la legislació específica i, si aquesta manca, per les normes de dret privat.

El contracte s'ha de formalitzar en escriptura pública, d'acord amb les normes establertes per la compravenda (arts. 621-1 i següents del llibre sisè del Codi civil de Catalunya, en relació amb l'article 553.6 del llibre cinquè del mateix Codi).

QUART.- Competència per adoptar l'acord.

La competència per adoptar l'acord d'adquisició correspon a l'alcalde o al ple, d'acord amb el que preveu l'apartat novè i desè de la D.A. 2a. de la LCSP. En concret, serà competent:

- L'alcalde, si el seu pressupost base de licitació no supera el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost, ni l'import de 3.000.000 d'euros.

- El ple, per majoria simple de membres de la Corporació, si el seu pressupost base de licitació supera el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost o l'import de 3.000.000 d'euros.

Així mateix, serà competent el Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la Corporació, segons preveu l'article 47.2. m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del Pressupost.

Segons l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, per recursos ordinaris, als efectes d'aquest Reglament, s'entenen els habituals que provenen d'operacions corrents, llevat de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, els certificats d'intervenció de 23 de gener de 2023 manifesten que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació ascendeixen a l'import de 7.262.518,84 euros.

Resultant per tant, l'òrgan competent en el present cas, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament, segons es posa de manifest als informes del secretari interventor de 23 de gener de 2023, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

CINQUÈ.- Impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles.

L'article 209.4 del TRLLMRLC i l'article 40.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre (en endavant, RPEL), així com l'article 5 del Reial Decret

5/6



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



021XXZFVPP7MIKD9I6QICWSBF3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 5 de 6

Generalitat de Catalunya
Departament de la Presidència
Direcció General d'Administració Local

Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei Reguladora de las Hisendes Locals, estableixen la impossibilitat de finançar despeses corrents amb el producte de l'alienació de béns immobles, llevat que es tracti de parcel·les sobreres de vies públiques no edificables o de béns no utilitzables en serveis públics locals.

SISÈ.- La valoració pericial que acredita l'apreuament del bé a alienar.

Cal realitzar la valoració pericial de les finques a alienar d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreuament, en compliment d'allò previst a l'article 209.2.e) del TRLLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Al respecte, consten a l'expedient els informes de l'arquitecte municipal, senyor Josep Frederic Pérez Pastor, de data 23 de gener de 2023, en el qual s'atribueix a la parcel·la E3 un valor de 319.950 euros i a la parcel·la E4 un valor de 315.900 euros.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden oferir els licitadors, es fixa en l'import de 319.950 euros respecte la parcel·la E3 i 315.900 euros respecte la parcel·la E4, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques.

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, amb el vist i plau de la responsable de Patrimoni dels Ens Locals i del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, de conformitat amb els antecedents i fonaments de dret detallats precedentment, s'ha arribat a la següent,

CONCLUSIÓ

Ateses les consideracions precedents, basades en la documentació aportada per aquesta corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement sobre l'alienació mitjançant concurs, per l'Ajuntament de la Selva del Camp, de les parcel·les E3 i E4 del Pla parcial industrial "Xalamec", situades al Carrer del Tossal núm. 7 i 9 de la Selva del Camp, sempre que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i, en especial, la normativa invocada en els fonaments jurídics d'aquest informe.

Aquest és el parer del sota-signant, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RP Exp.: 12/23

6/6



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 09/02/2023

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 09/02/2026

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



021XXZFVPP7MIKD9I6QICWSBF3BDU99

Data creació còpia:
09/02/2023 14:39:15

Pàgina 6 de 6