



Expedient núm.: X2023002945

Informe-proposta de Secretaria

Procediment: Alienació Onerosa de Béns Patrimonials per Subhasta

Assumpte: Venda de Finca del Carrer Sant Jordi, 24

INFORME-PROPOSTA DE SECRETARIA

En relació amb l'expedient relatiu a l'alienació del bé patrimonial d'una finca en el municipi de Vidreres, en compliment de la Resolució d'Alcaldia de data de 26 de setembre de 2023 emeto el següent informe-proposta de resolució, de conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 175 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, amb base als següents,

Antecedents de fet

Primer. Atès que aquest Ajuntament és propietari del següent bé:

Finca Carrer Sant Jordi, 24

Ref. Cadastral: 1068204DG8216N0001OD

Superfície: 535,33m²

Inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, tom 3070, llibre 186 de Vidreres, foli 38, finca número 7155.

Segon. Considerant que és convenient per a aquest municipi l'alienació del bé referit pels següents motius:

Que la finca dividida va ser rebuda gratuïtament per com a aprofitament del sector de Mas Flassià i tenia una superfície de 3.211,98m². La finca es va dividir en 6 solars d'iguals característiques amb una superfície de 535,33m². A dia d'avui l'Ajuntament de Vidreres només és propietari d'1 dels 6 solars resultants, els altres 5 es van utilitzar per permutes urbanístiques els anys 2005, 2006 i 2007.

Tercer. El bé que es pretén alienar forma part del patrimoni públic de sòl i habitatge. Per tant, està regit per la Llei d'Urbanisme (DECRET LEGISLATIU 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme), i estarà regit per les especialitats següents:

- Article 165: "La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits



que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei”.

- Article 166.2: “Les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa”.

Per tant, per adjudicar aquesta finca s'haurà de realitzar un concurs públic, i destinar els recursos que se'n derivin de l'alienació a algun dels supòsits de l'article 224 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. En concret, per aquesta venda es destinaran a la lletra D) del punt 2n den citat article: “A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació”.

Quart. A la vista dels anteriors antecedents, i els següents fonaments legals,

Legislació aplicable

Primer. D'acord amb allò que s'ha fixat en l'article 51 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, amb la finalitat de regular el mercat de terrenys, obtenir reserves de sòl per a actuacions d'iniciativa pública i facilitar l'execució de l'ordenació territorial i urbanística, integren els patrimonis públics de sòl els béns, recursos i drets que adquireixi l'Administració en virtut del deure a què es refereix l'article 18.1.b) d'aquesta norma, sense perjudici dels altres que determini la legislació sobre ordenació territorial i urbanística.

Els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren o la substitució per diners a què es refereix l'article 18.1.b) anteriorment esmentat, es destinaran a la conservació, administració i ampliació d'aquest, sempre que només es financin despeses de capital i no s'infringeixi la legislació que els sigui aplicable, o als usos propis de la seva destinació.



Segon. La Legislació aplicable a l'assumpte és la següent:

— Els articles 160 a 166 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

— Els articles 222 a 225 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

— Els articles 52.2.p), 53.1.q), 114, 199, 200, 203, 209, 214 i 215 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 40 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

— Els articles 18, 25, 51, 52 i Disposició Addicional Primera del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre.

— Els articles 110 a 114 i 131 a 144 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques.

— Els articles 113, 114 i 118 del Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.

— Els articles 95 a 102 i 109 a 116 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 (d'ara endavant, LCSP).

— L'article 47.2.m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

Tercer. De conformitat amb l'article 9 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, estan **exclusos de l'àmbit d'aplicació de la norma**, els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals tret que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de ser qualificats com a contractes de subministrament o serveis, que **tindran sempre el caràcter de contractes privats i es regiran per la legislació patrimonial.**



Per determinar quina és la legislació patrimonial a la qual hem de remetre'ns acudirem a l'article 1.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny, que estableix:

«2. El règim de béns de les Entitats locals es regirà:

- a) Per la legislació bàsica de l'Estat en matèria de règim local.*
- b) Per la legislació bàsica de l'Estat reguladora del Règim Jurídic dels Béns de les Administracions Públiques.*
- c) Per la legislació que en l'àmbit de les seves competències dictin les Comunitats Autònomes.*
- d) A falta de la legislació a què es refereixen els apartats anteriors, per la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics.*
- e) Per les ordenances pròpies de cada entitat.*
- f) Supletòriament per les restants normes dels ordenaments jurídics, administratiu i civil».*

Per tant, seguint el sistema de fonts establert en l'article 1.2 del RBEL, a falta de legislació bàsica, **resultarà d'aplicació la legislació patrimonial catalana** i, en concret, el Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre.

Així mateix, **resultarà d'aplicació amb caràcter supletori**, en virtut de l'article 149.3 de la Constitució Espanyola, la regulació de l'alienació de béns continguda en els articles 131 a 144 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i en els articles 95 a 122 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.

Quant a la remissió a la normativa de contractació que fan els articles 209.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i 42 del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, considerem, de conformitat amb el criteri adoptat per la Junta Consultiva de Contractació Administrativa d'Aragó en el seu Informe 4/2009, de 15 d'abril, que manca d'efectivitat posat que aquesta remissió es va fer a una norma (text refós de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques, aprovat per Reial decret Legislatiu 2/2000, de 16 de juny) que no exclouia del seu àmbit d'aplicació als contractes patrimonials.

Atès que l'actual norma sí exclou a aquests contractes del seu àmbit, conforme al criteri abans exposat, no procedeix la seva aplicació directa, si bé aquesta exclusió no és absoluta, havent d'aplicar-se, d'acord amb l'article 4 LCSP, els principis de la Llei de Contractes per resoldre els dubtes i les llacunes que poguessin presentar-se.



Quart. Integren els patrimonis municipals de sòl i d'habitatge els següents béns i recursos econòmics:

— Els terrenys, en qualsevol classe de sòl, o els altres béns immobles de caràcter patrimonial obtinguts per cessió o per expropiació urbanístiques, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic.

— Els terrenys o altres béns immobles de caràcter patrimonial que s'adquireixin amb els recursos derivats de la gestió o alineació de béns integrants d'aquest patrimoni, o per permuta d'aquests béns, sempre que no s'afectin el domini públic.

— Els terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol, que l'ajuntament acordi incorporar a aquest patrimoni.

— Els crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part d'aquest patrimoni.

— Els ingressos obtinguts com a conseqüència de la gestió o alienació del propi patrimoni, o de la substitució de qualsevol cessió urbanística pel seu equivalent en metàl·lic.

— Els ingressos obtinguts en concepte de sancions urbanístiques.

— Els ingressos derivats de la transmissió dels béns inclosos en el Registre municipal de solars sense edificar, d'acord amb l'article 185 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Cinquè. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge han de ser destinats als usos que corresponguin d'acord amb la seva classificació i qualificació urbanística. La gestió i, en el seu cas, la transmissió dels béns que integren aquest patrimoni ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen, d'acord amb el que estableix l'article 153.4 de la Llei d'urbanisme i l'apartat 2 de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol. Aquest últim estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge d'acord amb l'article 223.2 d'aquest Reglament s'han de destinar:

— A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.

— A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a la seva incorporació a aquest patrimoni.

— A l'obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. Els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 94.3 de la Llei d'urbanisme pel seu equivalent en metàl·lic, s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.



— A l'execució d'operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, de remodelació urbana, o de conservació i millora del medi rural i natural.

— Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i altra legislació sectorial.

— Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 153.4 de la Llei d'urbanisme i estiguin previstes en els plans urbanístics.

Excepcionalment, l'apartat cinquè de l'article 52 del Text Refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat pel Reial decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl, podran destinar-ho a reduir el deute comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits següents:

- a) Haver aprovat el pressupost de l'Entitat Local de l'any en curs i liquidat els dels exercicis anteriors.
- b) Tenir el Registre del patrimoni municipal del sòl correctament actualitzat.
- c) Que el pressupost municipal tingui correctament comptabilitzades les partides del patrimoni municipal del sòl.
- d) Que existeixi un Acord del Ple de la Corporació Local en el qual es justifiqui que no és necessari dedicar aquestes quantitats a les finalitats pròpies del patrimoni públic del sòl i que es destinaran a la reducció del deute de la Corporació Local, indicant la manera en què es procedirà a la seva devolució.
- e) Que s'hagi obtingut l'autorització prèvia de l'òrgan que exerceixi la tutela financera.

L'import del qual es disposi haurà de ser reposat per la Corporació Local, en un termini màxim de deu anys, d'acord amb les anualitats i percentatges fixats per Acord del Ple per a la devolució al patrimoni municipal del sòl de les quantitats utilitzades.

Així mateix, els pressupostos dels exercicis següents al d'adopció de l'Acord hauran de recollir, amb càrrec als ingressos corrents, les anualitats citades en el paràgraf anterior.

Sisè. La transmissió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant a la seva valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic. No obstant això, amb caràcter excepcional, la transmissió pot realitzar-se:

- a. De forma gratuïta o per preu inferior al resultant de la valoració, en els casos i les condicions que preveu l'article 159 de la Llei d'urbanisme.



- b. Sense concurs previ, mitjançant alienació o permuta directes, en els casos i les condicions que preveu l'article 161 de la Llei d'urbanisme.

Setè. De conformitat amb allò que s'ha fixat en l'article 40.1 e) del Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, quan es tracti d'un bé declarat d'interès cultural o inclòs en l'inventari general de l'Estat o al catàleg municipal de béns d'interès singular o valor històric-artístic, cal **comunicar prèviament l'alienació al Departament de Cultura de la Generalitat i a l'òrgan competent de l'Administració de l'Estat.**

Aquesta comunicació haurà d'indicar el preu i les condicions en les quals es proposa realitzar l'alienació, perquè puguin fer ús del dret de tanteig dins dels 2 mesos següents o, en tot cas, emeti aquell l'informe corresponent, d'acord amb la legislació del patrimoni històric.

Vuitè. El procediment a seguir per dur a terme l'alienació serà el següent:

- A.** Justificada la **necessitat o la conveniència municipal** de dur a terme l'alienació dels terrenys, abans d'iniciar-se els tràmits conduents a la mateixa i de conformitat amb l'article 40.1.a) del Reglament del Patrimoni dels Ens Locals aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, es procedirà a la depuració física i jurídica d'aquest, practicant-se la seva partió si fos necessari, i inscrivint-se en el Registre de la Propietat si no ho estigués.
- B.** De conformitat amb els articles 209.2.e) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i 40.1 b) del Reglament del patrimoni dels ens locals, aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, serà requisit previ a la venda, que els **Serveis Tècnics Municipals** realitzin una descripció detallada del bé objecte de venda, així com una valoració econòmica d'aquest, assenyalant el percentatge que suposa el valor de l'alienació en relació amb els recursos ordinaris del pressupost, a fi de determinar l'òrgan competent per contractar de conformitat amb la Disposició Addicional Segona de la LCSP.
- C.** En l'expedient hauran d'adjuntar-se **certificat de l'Inventari de Béns** i nota simple de la inscripció del bé immoble en el **Registre de la Propietat**, en relació amb les càrregues que pugués tenir.
- D.** A més, és necessari 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 ha d'incorporar-se un informe previ del secretari o secretària de l'entitat local. L'informe del departament ha d'emetre's en un termini de vint dies.



- E. L'òrgan competent per acordar l'alienació iniciarà l'expedient justificant la seva conveniència o la necessitat, destinació dels recursos obtinguts, i forma de procedir a l'alienació i ordenarà la redacció del Plec **de condicions** que haurà de regir l'alienació.

L'acord d'incoació recollirà una completa descripció del bé o dret que s'aliena, la seva inclusió en l'Inventari de béns, el valor de taxació i el procediment previst per a la seva venda.

D'acord amb l'article 97.3 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, el Plec de condicions recollirà necessàriament el següents extrems:

- Plena descripció física i jurídica del bé o dret objecte de venda, amb inclusió de les dades registrals i cadastrals, i amb exprés esment de càrregues i gravàmens, si els tingués, o de la seva naturalesa litigiosa, en el seu cas.
- Taxació del bé o dret, que determinarà el tipus de licitació.
- Procediment de venda seleccionat, manera de presentació d'ofertes i forma en què es desenvoluparà la licitació.
- Manera de constitució de la garantia i de pagament del preu.
- Altres condicions de l'alienació.

A més, d'acord amb l'article 110 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, en el cas de concurs, es recolliran els següents esments:

- Els criteris per a l'admissió de licitadors i per a l'adjudicació del concurs, i la seva ponderació, podent concretar la fase de valoració en què operaran tals criteris, i en el seu cas, el llindar mínim de puntuació que en la seva aplicació pugui ser exigít.
- Indicació expressa en el seu cas, de l'autorització de variants o alternatives, amb expressió dels seus requisits, límits i aspectes sobre els quals són admeses.
- Garanties que han de constituir-se per a l'adequat compliment de les obligacions i formes o modalitats que puguin adoptar.
- Drets i obligacions específiques de les parts.
- Causes especials de resolució del negoci.
- Documentació preceptiva i manera de presentació.



F. Una vegada incoat el procediment de venda, i elaborat el plec de condicions particulars, es procedirà a la **convocatòria del concurs** mitjançant anunci en el *Butlletí Oficial de la Província* que haurà d'incloure els següents extrems:

- El lloc, dia i hora de celebració de l'acte públic d'obertura d'ofertes.
- La descripció del bé o dret, o del lot de béns que seran objecte de venda, amb indicació de les seves dades cadastrals i registrals, i amb expressió, en el seu cas, de les càrregues i gravàmens que poguessin afectar-los.
- El lloc de consulta o manera d'accés al plec de condicions particulars.
- Modalitat seleccionada, amb indicació del termini durant el qual els interessats podran presentar la documentació, el registre davant el qual podrà presentar-se o els mitjans telemàtics admesos, i les cauteles que hauran d'observar-se si la presentació es realitzés per correu certificat.

Tant la convocatòria del corresponent concurs com el Plec de condicions que ho regulin seran també objecte de publicació a la seu electrònica de l'Ajuntament [*adreça <https://www.vidreres.cat/>*].

G. Cada licitador podrà presentar solament una única proposició, que implicarà l'acceptació de les clàusules contingudes en els plecs reguladors. La documentació es presentarà en dos sobres tancats. El primer d'ells contindrà la documentació acreditativa de la personalitat, capacitat i representació en el seu cas del licitador, i la que acrediti la seva solvència, així com la declaració responsable de no estar incurs en la prohibició recollida en l'article 95.2 del Reglament General de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i de no incórrer en cap situació d'incompatibilitat segons la normativa específica aplicable, i el document acreditatiu de la constitució de la garantia.

En el segon sobre s'inclourà la proposició del licitador, que abastarà la totalitat dels aspectes del concurs, inclòs el preu ofert, tret que el concurs s'hagués plantejat amb fase selectiva prèvia, en aquest cas l'oferta econòmica es presentarà en sobre tancat a part, dins del segon sobre.

H. Dins dels cinc dies hàbils següents a la conclusió del termini fixat per a la presentació de proposicions es constituirà la **taula de licitació**.

La taula procedirà a examinar la documentació recollida en el primer sobre, i si apreciés l'existència d'errors esmenables, ho notificarà als interessats perquè en un termini màxim de cinc dies procedeixin a aquesta esmena. Transcorregut aquest termini, la taula determinarà què licitadors s'ajusten als criteris de selecció assenyalats en el plec.

I. En el lloc i hora assenyalats en l'anunci i en acte públic, es procedirà a la lectura de la llista de licitadors admesos, i es realitzarà l'obertura dels sobres que continguin les



proposicions al concurs, podent rebutjar-se al moment aquelles que no guardessin concordança amb la documentació examinada i admesa, que s'apartessin substancialment del model o comportessin error manifest.

En el termini màxim de dos mesos a comptar des de la celebració d'aquest acte, la taula analitzarà les propostes atenent els criteris i al procediment fixat en el plec, i podrà sol·licitar, abans de formular la seva proposta, quants informes tècnics consideri precisos i que es relacionin a fi del concurs.

Determinada per la taula la proposició més avantatjosa, s'estendrà acta, sense que la proposta d'adjudicació vinculi a l'òrgan competent per a l'alienació

J. Correspondrà a l'òrgan competent adoptar la resolució oportuna, previ informe de l'òrgan al qual correspongui l'assessorament jurídic.

La resolució es notificarà a qui resulti adquirent, que haurà de completar el pagament del preu en el termini d'un mes des de la seva recepció.

La resolució es publicarà en el *Butlletí Oficial de la Província* i a la seu electrònica [adreça <https://www.vidreres.cat>] d'aquest Ajuntament a l'efecte del seu general coneixement.

K. El contracte haurà de formalitzar-se en **escriptura pública**, de conformitat amb l'article 113.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i 1280 del Codi Civil.

No obstant això, la Corporació acordarà el que estimi pertinent.

La secretària municipal
Marta Felip Torres

Document signat electrònicament.