



Àrea: Administració General
Expedient: e-04.06.1611 2/2022
Procediment: Alienacions de béns per concurs

CERTIFICAT

GERARD SOLDEVILA FREIXA, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL (Ripollès)

CERTIFICO

Que l'Ajuntament en Ple, en sessió ordinària de data 27 de febrer de 2024 va adoptar per unanimitat dels 17 membres que legalment formen el Ple municipal, l'acord que es transcriu literalment i de forma íntegra a continuació:

«...»

4.2. Expedient e-04.06.1611 2/2022 Alienació de diferents parcel·les del sector La Torre que pertanyen al Patrimoni Municipal del Sòl i de l'Habitatge

MOTIVACIÓ

Consta a l'expedient memòria d'alcaldia mitjançant la qual disposa que amb l'alienació per concurs d'aquests béns que formen part del Patrimoni Municipal del sòl i habitatge, es preveu utilitzar-los com a instrument de política urbanística per desplegar tècnica i econòmicament el creixement del municipi, i millorar la qualitat de vida.

En aquests moments es creu oportú, que amb part d'aquest patrimoni es puguin corregir els dèficits del mercat, posant oferta de sòl al mercat immobiliari, fent efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, i continuar intervenint en les polítiques de sòl i habitatge reinvertint els ingressos realitzats amb aquestes vendes, en noves accions que posicionin Ripoll en un lloc per treballar i viure.

Les parcel·les que es pretenen alienar són les següents:

LOT	Parcel·la	FINCA REGISTRAL					REFERÈNCIA CADASTRAL
N.	N.	Finca	Volum	Llibre	Foli	Inscripció	Número
1	5	10023	1602	228	158	1	2917304DG3721N0001RS
2	6	10024	1602	228	159	1	2917305DG3721N0001DS
3	7	10025	1602	228	160	1	2917306DG3721N0001XS
4	8	10026	1602	228	161	1	2917307DG3721N0001IS
5	33	10051	1602	228	186	1	3016207DG3731N0001GH
6	36	10052	1602	228	194	2	3016210DG3731N0001GH

Consta a l'expedient informa sobre la valoració de les parcel·les d'acord amb el quadre següent:

LOT	Parcel·la	Import de la parcel·la	IVA	Preu total
N.	N.			
1	5	48.552,00	10.195,92	58.747,92
2	6	45.864,00	9.631,44	55.494,44
3	7	43.008,00	9.031,68	52.039,68
4	8	42.672,00	8.961,12	51.633,12
5	33	56.166,00	11.794,86	67.960,86
6	36	61.716,00	12.960,36	74.676,36



En conseqüència, s'ha realitzat valoració pericial de les parcel·les d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apleuament, en compliment de l'article 209.2.e) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya i l'article 40.1.b) del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni de les Entitats Locals de Catalunya.

En aquest sentit, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme estableix que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

L'article 209.2 del TRLMRLC estableix que l'alienació de béns patrimonials es pot fer per concurs públic, subhasta o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació dels immobles és el concurs.

Al respecte, l'article 215 del TRLMRLC estableix que les disposicions sobre alienació, gravamen o cessió de béns patrimonial s'apliquen sens perjudici de les normes específiques que pot establir la legislació sectorial corresponent.

En aquest sentit, l'article 163.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant, TRLUG) estableix que el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

Així mateix, l'article 165 del TRLUC estableix que 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.

L'article 166.1 del TRLUC, estableix que la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge, com a norma general, s'efectua amb caràcter oneros, per preu igual o superior al que resulta de llur valoració, excepte en els supòsits regulats per l'article 167 i la legislació aplicable en matèria d'habitatge, que pot ésser per cessió gratuïta o alienació onerosa per preu inferior al de llur valoració.

L'apartat 2 del mateix article 166.2, preveu que les administracions públiques o 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.

En termes similars l'article 225.1 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC) disposa que 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 llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic.

Pel que fa a les finalitats a què es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, l'article 160.5 del TRLUC, estableix que el patrimoni públic de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.

En coherència amb aquest precepte, l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant, RLUC) estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de destinar a:



- a. A l'adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges.
- b. A la conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del patrimoni.
- c. A l'adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació a aquest patrimoni.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Al desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i demés legislació sectorial.
- g. Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article

Així mateix, l'article 51.2 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, preveu que els béns dels patrimonis públics de sòl constitueixen un patrimoni separat i els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació dels terrenys que els integren es destinen 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 del seu destí.

Finalment, l'article 52.5 del Reial decret legislatiu 7/2015, preveu que excepcionalment, els municipis que disposin d'un patrimoni públic del sòl el poden destinar a reduir el deute comercial i financer de l'Ajuntament, sempre que es compleixin tots els requisits que es detallen.

L'article 170.1 del TRLUC disposa que el document públic en què consti la transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge ha d'establir la destinació final dels béns transmesos, el termini per a fer-la efectiva i les altres limitacions i condicions que l'administració o entitat transmetent consideri convenients.

L'apartat 2 del mateix article 170 estableix que la persona adquirent, mitjançant el document públic de transmissió, s'ha d'obligar a destinar els béns transmesos a la finalitat establerta en els terminis fixats, i a no transmetre els béns adquirits a terceres persones per actes intervivos mentre no els destini a aquesta finalitat, llevat que l'administració o entitat transmetent ho autoritzi. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant una condició resolutòria expressa del contracte de transmissió. Si la persona adquirent incompleix els terminis fixats per a destinar els béns a la finalitat establerta, l'administració o entitat transmetent pot exigir el compliment d'aquesta obligació finalista o resoldre el contracte de transmissió, amb el rescabament dels danys i l'abonament d'interessos en ambdós casos tenint en compte les indemnitzacions o penalitzacions que, si escau, l'administració o entitat transmetent estableixi en el document públic de transmissió. Tanmateix, l'administració o entitat transmetent pot prorrogar els terminis fixats per a complir l'obligació esmentada. El document públic de transmissió també ha d'establir com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor dels terrenys. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2.a) de la LCSP.

Finalment, l'apartat 3 de l'article 170 disposa que les condicions a què s'ha fet referència precedentment s'han de fer constar en la inscripció de la transmissió que es formalitzi en el Registre de la Propietat d'acord amb la legislació registral aplicable i amb els efectes que aquesta estableix.

De conformitat amb allò establert a l'article 209.2.d) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret 2/2003, de 28 d'abril, es disposa: *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 4T.2 de la Llei de l'Estat 7/1985, del 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (...).

Consta a l'expedient informe emès per la Direcció General d'Administració Local del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya mitjançant el qual s'informa favorablement l'alienació mitjançant concurs públic de les finques ubicades al municipi de Ripoll i inscrites al Registre de la Propietat de Ripoll que consten a l'expedient, sempre que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tingui en compte les consideracions legals esmenades al citat informe.

Segons certificat emès pel secretari de l'Ajuntament en data 28 de novembre de 2023, el Ple Municipal va declarar desert el concurs per a l'alienació dels immobles objecte d'aquesta resolució.

Atès que es considera oportú tornar a licitar, amb les mateixes condicions que es van formular en el seu dia, és procedent aprovar novament pel Ple Municipal l'expedient i convocar el concurs públic per a l'alienació del patrimoni municipal.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic. En concret serà competent:

- L'alcalde, quan el pressupost base de licitació no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000,00 euros.
- El Ple, per majoria simple de membres de la Corporació, respecte dels contractes esmentats en l'apartat anterior que subscrigui l'entitat local, quan pel seu pressupost base de licitació o durada no corresponguin a l'alcalde o president de l'entitat local, d'acord amb l'apartat anterior.

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 de règim local, quan la quantia de l'alienació superi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost.

Atès que les condicions de l'alienació superen el límit dels quatre anys, l'òrgan competent serà el Ple Municipal.

DISPOSICIÓ

El Ple municipal resol:

4.2.1. Aprovar l'expedient del contracte d'alienació de les parcel·les següents:

LOT	Parcel·la	FINCA REGISTRAL					REFERÈNCIA CADASTRAL
		Finca	Volum	Llibre	Foli	Inscripció	Número
1	5	10023	1602	228	158	1	2917304DG3721N0001RS
2	6	10024	1602	228	159	1	2917305DG3721N0001DS
3	7	10025	1602	228	160	1	2917306DG3721N0001XS
4	8	10026	1602	228	161	1	2917307DG3721N0001IS
5	33	10051	1602	228	186	1	3016207DG3731N0001GH
6	36	10052	1602	228	194	2	3016210DG3731N0001GH

4.2.2. Ratificar l'aprovació del Plec de clàusules econòmiques i administratives reguladores del procediment d'alienació de les parcel·les, i procedir a la licitació.



4.2.3. Donar compliment a l'article 209.2.d) 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, incorporant a l'expedient l'informe de la Direcció General d'Administració Local del Departament de Presidència de la Generalitat de Catalunya.

4.2.4. Publicar la licitació en el perfil del contractant de l'Ajuntament de Ripoll i efectuar la difusió per la pròpia pàgina web de l'Ajuntament, per les xarxes socials de l'Ajuntament, en el tauler d'edictes de la Corporació amb la finalitat de realitzar-ne la màxima difusió.

4.2.5. Facultar tan àmpliament com en dret sigui necessari a la batllessa presidenta, il·lustríssima senyora Sílvia Orriols Serra, a signar tots i cada un dels documents que siguin necessaris per a dur a terme els anteriors acords.

«..»

I, perquè així consti, expedixo aquest certificat per ordre i amb el vistiplau de la batllessa presidenta de l'Ajuntament de Ripoll, Il·lustríssima Senyora Sílvia Orriols Serra, sense perjudici d'allò que resulti de l'aprovació definitiva de l'acta.

Vist i plau,
Sílvia Orriols Serra
Batllessa presidenta