



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

INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per concurs (PMSH), per part de l'Ajuntament de Campllong, de les parcel·les A, B i C, situades al polígon industrial "Les Ferreries", d'aquest terme municipal.

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Administració Local a Girona, amb el vist i plau del subdirector general d'Assistència Jurídica i d'Innovació a l'Administració Local, emesa en data 22 d'abril del 2024, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Campllong, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- El 15 d'abril de 2024 a través d'EACAT han entrat al Departament de la Presidència, els expedients tramesos per l'Ajuntament de Campllong, en relació amb l'alienació de les parcel·les A, B i C, situades al polígon industrial "Les Ferreries", de Campllong, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

- Informes de l'arquitectura municipal.
- Informació registral.
- Memòries d'alcaldia.
- Certificats de secretaria.
- Informes d'intervenció.
- Informes jurídics.
- Certificats cadastrals.

Amb caràcter previ a l'anàlisi de la documentació tramesa i atesa la connexió entre els tres expedients, es disposa l'emissió d'un únic informe que englobi les operacions patrimonials relatives a totes les parcel·les esmentades.

De la documentació aportada per l'Ajuntament de Campllong que integra els expedients administratius, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió de la present proposta d'informe:

- El 16 de novembre de 2023, l'arquitectura tècnica municipal, senyora Mireia Besalú Asturiol, en relació amb la valoració de les parcel·les A, B i C, situades al polígon industrial "Les Ferreries" de Campllong, de propietat municipal, pel que fa a la seva situació urbanística, fa referència a la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal sector Les Ferreries de Campllong, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 22 de juliol de 2014.

Tot seguit indica que segons aquesta modificació del POUM, els terrenys estan classificats com a SÒL URBÀ CONSOLIDAT amb la qualificació de Zona Industrial en Filera (subzona IF.3), i que l'article 1.2 del capítol II de l'apartat 2. PROPOSTA DE MODIFICACIÓ de la modificació del POUM sector Les Ferreries estableix que els usos permesos per aquesta zona són industrial amb activitats incloses als annexes II i III de la llei 20/2009, de prevenció i control ambiental de les activitats. Terciari i Comercial en la categoria d'Establiment Comercial Singular (ECS), segons es defineix a l'article 6.1 del Decret Llei 1/2009 de 22 de desembre,

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93.116.68.26
ajrl.presidencia@gencat.cat

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 1 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

d'ordenació dels equipaments comercials, o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.

L'arquitecta també informa que les parcel·les A, B i C no es poden destinar a cap de les finalitats previstes per l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i que no estan compreses en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que les faci necessàries a l'ens local actualment ni en el futur.

Es fa constar que el mètode utilitzat per a la valoració ha estat el valor de mercat (mètode de comparació); que s'ha fet un estudi de mercat de solars i de tipologies similars als que es valoren, en les poblacions veïnes i en la pròpia població, i que d'acord amb la normativa vigent, la finalitat de la valoració i la tipologia dels solars, designa els valors següents: 127.917,26 € per a la parcel·la A, 73.370,72 € per a la parcel·la B, i 79.016,66 € per a la parcel·la C.

- El 5 d'abril de 2024 el Registre de la Propietat de Girona núm. 1 expedeix informació registral relativa a les següents finques, les quals figuren de titularitat municipal de ple domini i sense més càrregues que les corresponents a la liquidació de l'impost corresponent, com a Finca 601 de Campllong, CRU 17009000962592, inscrita al volum 3984, llibre 19, foli 45, Finca 602 de Campllong, CRU 17009000962608, inscrita al volum 3984, llibre 19, foli 48 i Finca 603 de Campllong, CRU 17009000962615, inscrita al volum 3984, llibre 19, foli 51 i són descrites com a parcel·les situades al carrer Camí Vell de Riudellots, núm. 19, 21A i 21B, del terme municipal de Campllong, "Zona Industrial en Filera, subzona IF3", dins del Sector Industrial Les Ferreries en els termes següents:

Urbana: Parcel·la A. Parcel·la situada al carrer Camí Vell de Riudellots, 19, del terme municipal de Campllong, "Zona Industrial en Filera, subzona IF3", dins del Sector Industrial Les Ferreries; de superfície mil set metres, seixanta-cinc decímetres quadrats, 1007,65 m². Limita: al Nord amb parcel·la 7 del Sector industrial Les Ferreries; al Sud, amb carrer Camí Vell de Riudellots; a l'Est amb parcel·la B; i a l'Oest amb carrer Camí Vell de Fornells. vial principal.

Urbana: Parcel·la B. Parcel·la situada al carrer Camí Vell de Riudellots, 21A, del terme municipal de Campllong, "Zona Industrial en Filera, subzona IF3", dins del Sector Industrial Les Ferreries; de superfície cinc-cents setanta-set metres vuitanta-cinc decímetres quadrats, 577,85 m². Limita: al Nord amb parcel·la 7 del sector industrial Les Ferreries; al Sud amb carrer Camí Vell de Riudellots; a l'est amb parcel·la C; i a l'Oest amb parcel·la A.

Urbana: Parcel·la C. Parcel·la situada al carrer Camí Vell de Riudellots, 21B, del terme municipal de Campllong, "Zona Industrial en Filera, subzona IF3", dins del Sector Industrial Les Ferreries; de superfície sis-cents sis metres quadrats, 606,00 m². Limita: al Nord amb parcel·la 7 del sector industrial Les Ferreries; al Sud amb carrer Camí Vell de Riudellots; a l'Est amb parcel·la D; i a l'Oest amb parcel·la B.

- El 9 d'abril de 2024, l'alcalde de la corporació manifesta, pel que fa a les parcel·les A, B i C, situades al polígon industrial "Les Ferreries" del municipi de Campllong, que consten a l'inventari municipal com a patrimoni municipal del sòl i habitatge, atès que provenen de la cessió urbanística corresponent de l'aprovació del Pla Parcial del sector industrial Les Ferreries i la reparcel·lació voluntària segons escriptura número 2984 de data 1 de març de 2003, i que no s'ha previst cap finalitat específica d'interès públic ni figuren en cap unitat d'actuació urbanística.

L'alcalde fa constar que l'objectiu de l'Ajuntament és materialitzar recursos econòmics

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 2 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

suficients per al finançament de les despeses municipals, i en concret, el resultat de l'alienació d'aquestes parcel·les es preveu destinar-lo a les finalitats de l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

- El 12 d'abril de 2024, la secretària-interventora de la corporació, senyora Anna Fugarolas Viñolas, certifica que les parcel·les A, B i C, del polígon industrial Les Ferreries, de 1.007,65 m², 577,85 m² i 606,00 m², amb ref. cadastrals 5590721DG8359S0001ZQ, 5590720DG8359S0001SQ i 5590719DG8359S0001UQ, són propietat de l'Ajuntament de Campllong; que consten a l'inventari municipal com a béns patrimonials, patrimoni municipal de sòl i habitatge, als epígrafs 4.6, 4.7 i 4.8, i que es troben inscrites al Registre de la Propietat de Girona núm. 1, com a finques 601, 602 i 603 de Campllong, al volum 3984, llibre 19, folis 45, 48 i 51.

També, certifica que la parcel·la A es troba ubicada a la cantonada amb els carrers Camí Vell de Riudellots, núm. 19 i Camí de Fornells, i les parcel·les B i C es troben situades al carrer Camí Vell de Riudellots, als núm. 21A i 21B.

- El 12 d'abril de 2024, la secretària-interventora de la corporació informa que els recursos ordinaris del pressupost definitivament aprovat, mitjançant publicació al BOP número 19 de 21 de gener de 2024, ascendeixen a 1.560.459,74 euros, amb exclusió de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents de contribucions especials i quotes urbanístiques.

També assenyala que la parcel·la A està valorada en 127.917,26 euros, la parcel·la B en 73.370,72 euros i la parcel·la C en 79.016,66 euros, i que suposen un 8,19%, 4,70% i 5,06% dels recursos ordinaris del pressupost. Per tant, les tres valoracions conjuntament ascendeixen a 280.304,64 euros i suposen un 17,96% dels recursos ordinaris.

- El 12 d'abril de 2024 la secretària interventora emet informes sobre l'alienació de les parcel·les A, B i C, del polígon industrial "Les Ferreries" de Campllong, en què explica que el 28 de maig de 2002 la Comissió d'Urbanisme de Girona va aprovar definitivament el Pla Parcial del sector industrial "Les Ferreries" Polígon I (DOGC núm. 3772 del 29.11.2002), a resultes del qual es va procedir a la cessió urbanística corresponent, i que les quatre parcel·les que van sorgir van ser objecte de modificació mitjançant expedient de modificació puntual del POUM (DOGC núm. 5260 de data 18.11.2008), que transformà la qualificació de "residencial amb ús Terciari, Clau RT" dels quatre solars en set solars qualificats en clau "Industrial en filera Clau IF3", sense que això modifiqués el perímetre del sector i, per tant, la superfície. Assenyala que dels set solars, resten propietat de l'Ajuntament les parcel·les A, B, C i G.

Dóna a conèixer la legislació aplicable i el procediment a seguir per a la venda de les parcel·les, tot fent constar que d'acord amb allò establert en els articles 163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, constitueix patrimoni municipal de sòl i habitatge el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta tant en sòl urbà com urbanitzable. També, assenyala que aquests béns constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals i que els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió d'aquests s'han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Indica que la forma de contractació que correspon, atès que són béns patrimonials,

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 3 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

incorporats al patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, donant compliment a l'article 167 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és el concurs, tal com fixa l'article 225 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i que per això cal instruir el corresponent expedient de contractació i redactar el plec de clàusules econòmic-administratives.

També fa esment de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, assenyalant que estableix que la gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren aquest patrimoni ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen, d'acord amb el que s'estableix l'article 160.5 de la Llei i l'apartat segon del mateix article.

- El 15 d'abril de 2024 s'emeten certificats cadastrals descriptius i gràfics, per part de la Direcció General del Cadastre, dels immobles amb ref. cadastrals 5590721DG8359S0001ZQ, 5590720DG8359S0001SQ i 5590719DG8359S0001UQ, els quals consten de classe urbana, ús principal sòl sense edificar, amb superfícies gràfiques de 1.011 m², 582 m² i 610 m².

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, TRLMRLC), 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 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 Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

4/11



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 22/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J

Data creació còpia:
22/04/2024 10:11:53

Pàgina 4 de 11

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

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

L'article 209.4 del TRLMRLC i l'article 40.2 del RPEL, així com, l'article 5 del Reial Decret 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.

TERCER.- Competència per adoptar l'acord.

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.

La competència per adoptar l'acord d'alienació correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveu la D.A.2a, apartat 1 i 2 del LCSP.

En concret, serà competent:

- L'alcalde, quan el seu valor estimat no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni, en tot cas, la quantia de 6.000.000 .-€, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrrogues incloses sempre que l'import acumulat de totes les seves anualitats no superi ni el percentatge indicat, referit als recursos ordinaris del pressupost del primer exercici, ni la quantia assenyalada.
- 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 valor 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 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, la secretària-interventora de la corporació manifesta amb data 12 d'abril de 2024 que els recursos ordinaris del pressupost definitivament aprovat ascendeixen a 1.560.459,74 euros (amb exclusió de les operacions de crèdit, les de capital i les procedents

5/11



Doc.original signat per:
Bernat Valls Fuster 22/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J

Data creació còpia:
22/04/2024 10:11:53

Pàgina 5 de 11

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

de contribucions especials i quotes urbanístiques), i que les parcel·les A, B i C estan valorades en 127.917,26 euros, 73.370,72 euros i 79.016,66 euros, respectivament. Per tant, les tres valoracions conjuntament ascendeixen a 280.304,64 euros i suposen un 17,96% dels recursos ordinaris.

Resultant, per tant, l'òrgan competent en el present cas, el Ple de la Corporació.

QUART.- La valoració pericial que acredita l'apreuament dels béns a alienar.

Segons consta als antecedents de fets del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial corresponent, per part de l'arquitecta municipal, en data 16 de novembre de 2023, que ascendeix a un import total de 280.304,64 euros, d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreuament, en compliment de l'article 209.2.e) del TRLLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL, segons el següent detall:

- 1.- Finca registral 601: 127.917,26 euros.
- 2.- Finca registral 602: 73.370,72 euros.
- 3.- Finca registral 603: 79.016,66 euros.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden proposar els licitadors, es fixa en l'import de 280.304,64 euros, de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques, en relació amb l'article 166.1 del TRLUC i l'article 225.1 del RLUC.

CINQUÈ.- Regla general d'adjudicació per concurs.

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, TRLUC) 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.

6/11

	Doc.original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 6 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

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.

En aquest sentit, la secretària manifesta, en data 12 d'abril de 2024, que atès que són béns patrimonials, incorporats al patrimoni municipal del sòl i d'habitatge, donant compliment a l'article 167 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, la forma de contractació és el concurs, tal com fixa l'article 225 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, i que per això cal instruir el corresponent expedient de contractació i redactar el plec de clàusules econòmicoadministratives.

D'acord amb la normativa esmentada, als plecs que han de regir el concurs es determinaran els criteris que hagin de tenir-se en compte en l'adjudicació del contracte, sense que el preu pugui ser l'únic criteri determinant en l'adjudicació del contracte.

SISÈ.- Finalitat a la qual es destina el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

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:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) 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

7/11

	Doc. original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 7 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

- 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.

En aquest sentit, l'alcalde manifesta, en data 9 d'abril de 2024, que l'objectiu de l'Ajuntament és materialitzar recursos econòmics suficients per al finançament de les despeses municipals, i en concret, el resultat d'aquesta alienació es preveu destinar-lo a les finalitats de l'article 160.5 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Per la seva part, la secretària fa constar, en data 12 d'abril de 2024, que d'acord amb allò establert en els articles 163 i 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, constitueix patrimoni municipal de sòl i habitatge el sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta tant en sòl urbà com urbanitzable. També, assenyala que aquests béns constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals i que els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió d'aquests s'han de consignar en un dipòsit específic i destinar a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5. També fa esment de l'article 224 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, assenyalant que estableix que la gestió i, si s'escau, la transmissió dels béns que integren aquest patrimoni ha d'adequar-se a les finalitats que li corresponen, d'acord amb el que s'estableix l'article 160.5 de la Llei i l'apartat segon del mateix article.

SETÈ.- Naturalesa jurídica del contracte de compravenda. Contracte administratiu especial.

Els articles 4 a 11 de la LCSP regulen els negocis i contractes exclosos. En concret, l'apartat segon de l'article 4 exposa que aquests contractes, negocis i relacions jurídiques es regulen per les seves normes especials, i s'han d'aplicar els principis d'aquesta Llei per resoldre els dubtes i llacunes que es puguin presentar.

8/11

	Doc.original signat per: Bernat Valls Fuster 22/04/2024	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027	Data creació còpia: 22/04/2024 10:11:53 Pàgina 8 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J	

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

L'article 9.2 de la LCSP disposa que els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, tenen sempre el caràcter de contractes privats i es regeixen per la legislació patrimonial.

Així mateix, l'article 24 de la LCSP preveu que els contractes del sector públic poden tenir caràcter administratiu o caràcter privat.

Seguidament l'article 25.1.a) de la LCSP indica que tindran caràcter administratiu els contractes següents, sempre que es celebrin per una Administració Pública: a) els contractes d'obra, de concessió d'obra, concessió de serveis, subministrament i serveis. El mateix article 25.1, en el seu apartat b), determina que també tindran caràcter administratiu els contractes d'objecte diferent als anteriorment expressats, però que tinguin naturalesa administrativa especial per estar vinculades al gir o tràfic específic de l'Administració contractant o per satisfer de forma directa o immediata una finalitat pública de la específica competència d'aquella.

Seguidament, l'apartat 2 de l'article 25 de la LCSP disposa que els contractes administratius es regiran, en quan a la seva preparació, adjudicació, efectes, modificació i extinció, per aquesta llei i les seves disposicions de desenvolupament; supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat. No obstant, als contractes administratius especials esmentats, els serà d'aplicació, en primer terme, les seves normatives específiques.

De l'anàlisi de la normativa exposada es desprèn que, per tal de determinar la naturalesa jurídica dels contractes sobre l'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, cal donar resposta a la qüestió de si un contracte que podria tenir la qualificació de contracte privat d'acord amb la literalitat de l'article 9.2 de la LCSP –contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles–, ha de considerar-se com a administratiu especial, ja que els patrimonis públics de sòl i d'habitatge es destinen a l'assoliment de les finalitats previstes en l'article 160.5 del TRLUC i normativa concordant, transcrites precedentment, i la seva disposició ha de vincular-se també a l'assoliment d'aquestes finalitats.

Al respecte resulta adient apreciar la vinculació del contracte d'alienació dels terrenys que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge amb l'assoliment d'una finalitat d'interès general i, en conseqüència qualificar-los com contractes administratius especials.

En aquest sentit, sota la vigència de les anteriors legislacions contractuals, el Tribunal Suprem va declarar la naturalesa administrativa d'una operació de compravenda d'una finca destinada a la construcció d'habitatges protegits a la Sentència d'11 de juny de 1996. En la mateixa línia, s'ha pronunciat la Sentència del Tribunal Suprem de 30 de maig de 2000, la de 9 de maig de 2011 i la de 8 de juny de 2016, així com la Sentència núm.1457/2015, de 30 juny del Tribunal Superior de Justícia de Castella i Lleó de Valladolid, Sala Contenciosa-administrativa. En aquests pronunciaments jurisprudencials, els principals arguments que van portar als Tribunals a qualificar els contractes com a administratius especials, justament deriven de l'apreciació de la finalitat pública que té per objectiu la contractació i de l'apreciació de la necessitat d'una especial tutela de l'interès públic en el desenvolupament del contracte i, finalment, entendre que es tracta d'una finalitat que s'emmarca plenament en les competències municipals. Així, la vinculació del patrimoni municipal del sòl i l'habitatge a la

9/11



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 22/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J

Data creació còpia:
22/04/2024 10:11:53

Pàgina 9 de 11

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

consecució d'uns fins específics fixats per la pròpia Llei permet entendre que els contractes relatius als mateixos tinguin la naturalesa de contractes administratius especials, ja que els contractes que es celebren relatius a aquests bens necessàriament han de complir els fins legalment establerts. En igual sentit també es manifesta l'Informe 1/2007, de 19 d'abril, de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Generalitat de Catalunya i el Dictamen 687/2008, de 2 de desembre, del Consell Consultiu d'Andalusia, així com el Dictamen 299/2017, de 13 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora de la Comunitat de Madrid.

VUITÉ.- Condicions resolutòries a què s'han de subjectar les transmissions de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

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 *inter vivos* 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.

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Administració Local a Girona i 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 la corporació local i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa favorablement l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Campllong, de les parcel·les A, B i

10/11



Doc. original signat per:
Bernat Valls Fuster 22/04/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 22/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0FMU1YTCTQEQS2G390KJJVKHHW0JD10J

Data creació còpia:
22/04/2024 10:11:53

Pàgina 10 de 11

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

C, situades al polígon industrial “Les Ferreries” del municipi de Campllong, i inscrites al Registre de la Propietat de Girona núm. 1, que es relacionen a continuació, sempre que s’acompleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor, i es tinguin en compte les consideracions legals esmentades a l’informe:

UBICACIÓ	REFERÈNCIA CADASTRAL	DADES REGISTRE PROPIETAT
Cantonada Camí Vell de Riudellots, núm. 19, i Camí de Fornells	ref. cadastral 5590721DG8359S0001ZQ	finca 601 inscrita al Volum 3984, Llibre 19, Foli 45
Camí Vell de Riudellots, núm. 21A	ref. cadastral 5590720DG8359S0001SQ	finca 602 inscrita al Volum 3984, Llibre 19, Foli 48
Camí Vell de Riudellots, núm. 21B	ref. cadastral 5590719DG8359S0001UQ	finca 603 inscrita al Volum 3984, Llibre 19, Foli 51

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/NM/ir Exp.: N-041-24; N-042-24; N-043-24