

INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per subhasta per part de l'Ajuntament de Deltebre del bé immoble patrimonial Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Cambra Arrossera de Deltebre (FINCA REGISTRAL N° 15026)

ANTECEDENTS DE FET

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a les Terres de l'Ebre, amb el vistiplau 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 Deltebre que integra l'expedient administratiu, poden extreure's les següents circumstàncies fàctiques de rellevància per a l'emissió del present informe:

I.- El 26 de febrer de 2025 a través d'EACAT ha entrat al Departament de la Presidència, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Deltebre en relació amb l'alienació per subhasta del bé immoble patrimonial Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Cambra Arrossera de Deltebre (FINCA REGISTRAL N° 15026), que es relaciona a continuació:

*"URBANA: PARCEL·LA 2. Parcel·la assenyalada amb el número 02 al plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació del Pla de millora urbana, PMU-17-Cambra Arrossera, del POUM de Deltebre, de figura irregular i mil tres cents setze metres seixanta-tres decímetres quadrats de superfície, amb la configuració i límits que figuren en l'esmentat plànol d'adjudicació de parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació, que limita: al Nord, amb parcel·la resultant número 03, destinada a sistema d'equipaments que s'adjudica en aquest projecte a favor de l'Ajuntament de Deltebre; al Sud, amb parcel·la resultant número destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA.; a l'Est, amb vial existent de l'avinguda de la Generalitat; a l'Oest, amb parcel·la resultant número 01 destinada a sòl comercial, que s'adjudica en aquest Projecte a favor de MERCADONA, SA. Superfície del sector 6,04% del sector".*

II.- El 5 i 24 de març de 2025 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT per l'Ajuntament de Deltebre, amb data 20 i 25 de març de 2025.

III.- En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Deltebre, resulta necessari tenir en compte:

- Certificació emesa en data 12 de desembre de 2024 pel Registre de la Propietat número 1 de Tortosa, en què s'acredita que la finca 15026 de Deltebre figura inscrita al Volum 4009, Llibre 203, Foli 203, a nom de l'Ajuntament de Deltebre, "amb una titularitat en ple domini del 100% per títol de reparcel·lació. Formalitzada en virtut de certificat d'aprovació definitiva d'acord adoptat per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Deltebre amb data 22 de febrer de 2023 del projecte de reparcel·lació del "Pla de Millora Urbana PMU-17 Cambra Arrossera de Deltebre", acompanyat del

C/ del Foc, 57, 4a pl.  
Edifici A  
08038 Barcelona  
Tel. 93.513.11.57  
[airl.presidencia@gencat.cat](mailto:airl.presidencia@gencat.cat)



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HSD0F563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 1 de 7

projecte de reparcel·lació redactat al setembre de 2022 per l'Enginyer Industrial Don Jaime Polo Villafaina”.

En relació amb les càrregues i gravàmens, en la certificació es fa constar que “la finca està afectada, amb caràcter real, al pagament de la quantitat de 101.966,49 euros, IVA exclòs, és a dir, la participació del 11,73% en concepte de despeses d'urbanització, segons el saldo del compte de liquidació provisional, i en el seu dia, i un cop acabades les obres, el saldo definitiu del compte de liquidació”.

- Informe jurídic del secretari de la corporació de data 17 de març de 2025 sobre l'operació projectada, en el qual es fa constar la identificació de la finca que es vol alienar i “que l'immoble objecte del present expedient no resulta adequat per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge atès que és inadequat per llur emplaçament, naturalesa i característiques. Per tant, procedeix utilitzar el procediment de subhasta per a la seva alienació (...); que s'ha de tenir present la prohibició establerta en l'article 5 del TRLRHL, en relació amb l'article 209.4 TRLMRLC, 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 es preveu l'ingrés per finançar les compres i expropiacions dels terrenys necessaris per dur a terme l'execució del projecte Passeig del Carrilet (...); i pel que fa a l'òrgan competent, sí que resulta aplicable la LCSP, en concret la DA 2a apartats 9 i 10 de la LCSP, segons els quals correspon a l'alcaldia quan el valor del bé no superi el 10 per cent dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de tres milions d'euros, i seran competència del Ple en cas que superin aquests llindars. Atès que els recursos ordinaris per al 2025 són de 17.152.002,44 € i que el valor del bé és de 155.488,21 €, el percentatge és inferior al 10 (que seria 1.715.200,24 €) i, per tant, és competència de l'Alcaldia. En aquest cas, les competències com a òrgan de contractació de l'Alcaldia estan delegades a la Junta de Govern Local per Decret número 1375/2023, de data 19 de juny de 2023, modificat pel Decret 2024/2168 de data 15 de novembre de 2024”. El secretari conclou informant favorablement la tramitació de l'expedient d'alienació mitjançant el procediment de subhasta del bé immoble patrimonial Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Cambra Arrossera de Deltebre (FINCA REGISTRAL Nº 15026), que té una valoració de 155.488,21 €, així com l'aprovació del plec de clàusules que ha de regir l'alienació per considerar-se ajustat a la legislació vigent aplicable.
- Certificació del secretari municipal de data 17 de març de 2025 acreditativa que la finca objecte d'alienació figura inscrita a l'Inventari de Béns de la corporació amb la qualificació jurídica de patrimonial, al Registre de la Propietat a nom de l'Ajuntament (Finca registral número 15026 de Deltebre, inscrita al Volum 4009, Llibre 203, Foli 2023), i que aquesta finca no integra el patrimoni municipal del sòl i d'habitatge. Fa constar també que no conta referència cadastral de la finca i que “Aquest bé en l'actualitat no té cap destinació específica i no existeix previsió de necessitat d'utilització del bé a curt o mig termini per part d'aquesta corporació degut a que les necessitats d'immobles es troben cobertes i que les característiques del bé no el fan apte per utilitzar-se en els serveis municipals previstos. A més, l'immoble en qüestió no resulta adequat per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge pel seu emplaçament, naturalesa i característiques”.
- Memòria de l'alcaldia de data 19 de març de 2025, justificativa de la conveniència i l'oportunitat de dur a terme l'operació projectada. En aquest sentit, es fa constar que “Aquest bé en l'actualitat no té cap destinació específica” i que “es considera



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 2 de 7



convenient alienar-lo atès que no existeix previsió de necessitat d'utilització del bé a curt o mig termini per part d'aquesta corporació degut a que les necessitats d'immobles es troben cobertes i que les característiques del bé no el fan apte per utilitzar-se en els serveis municipals previstos"(...); "l'immoble en qüestió no resulta adequat per atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge pel seu emplaçament, naturalesa i característiques. Per tant, procedeix utilitzar el procediment de subhasta per a la seva alienació".

- Informe de l'arquitecte Municipal de data 11 de març de 2025, en el qual s'identifica la finca a alienar, segons les dades que consten al Registre de la Propietat, la seva qualificació urbanística, l'ús assignat a la mateixa i es fa constar el següent: "La finca objecte d'alienació és una parcel·la urbana procedent de la reparcel·lació del PMU-17, la qual va ser adjudicada a l'Ajuntament de Deltebre. Al projecte de reparcel·lació es va denominar a la finca en qüestió com a "Parcel·la 02"; Respecte a les diferències que consten a les descripcions, cal indicar que les dades que consten descripció del bé immoble de titularitat municipal (i segons es pot deduir de la documentació tècnica de l'expedient 2024-0003404) corresponen a la primera reparcel·lació proposada, la qual seria modificada posteriorment fins assolir les característiques que consten actualment a la Nota Registral de la finca 15026: superfície del sector de 6,04% i sostre 789,98 m². Les dades correctes són les que consten al Registre de la Propietat; La parcel·la 02, i objecte de l'expedient d'alienació, s'emplaça al nucli urbà del municipi de Deltebre, i el seu límit est té façana amb l'Avinguda de la Generalitat s/n. Limita al nord amb la parcel·la qualificada com a equipaments, on s'ubica l'antic edifici de la Cambra Arrossera, reconvertit a equipament municipal. Donat que no s'ha actualitzat el Cadastre, les parcel·les resultants de la reparcel·lació no tenen referència cadastral; Donat que la parcel·la prové d'una reparcel·lació ja prevista al planejament urbanístic de Deltebre (el PMU-17) i que s'han seguit les directrius previstes per aquest àmbit en les fitxes del POUM, la parcel·la 02 actualment no està afectada per cap instrument d'ordenació, reforma o adaptació del POUM de Deltebre. El POUM vigent, una vegada executat el Pla de Millora Urbana, no preveu cap afectació més al sector."
- Informe del tècnic municipal de data 21 de gener de 2025 en el qual es fa constar la identificació de la finca a alienar i la valoració pericial detallada efectuada d'acord amb la normativa de valoracions vigent i aplicable. En aquest sentit, el valor assignat a la finca és de 155.488,21 € (sense descomptar càrregues urbanístiques).
- Informe de la interventora de data 28 de gener de 2025 sobre l'operació projectada, en el qual conclou que "els recursos ordinaris per a l'any 2025 són d'un import total de 17.152.002,44 euros, i en conseqüència, el 10% dels recursos ordinaris és un import de 1.715.200,24 euros.
- Informe d'intervenció emès en data 25 de març de 2025, en el qual es conclou que: "Amb caràcter general, en tractar-se d'un contracte d'alienació d'un bé patrimonial de titularitat municipal, el contracte no suposarà despesa per part de l'Ajuntament, per la qual cosa no té ni està obligat a tenir crèdit pressupostari disponible de cap classe per aquesta finalitat, ni contraure cap obligació per futurs exercicis; El present contracte compleix amb els principis d'estabilitat pressupostària, sostenibilitat financera i regla de la despesa; Atenent a l'informe d'aquesta Intervenció de data 28 de gener de 2025, el 10% dels recursos ordinaris del pressupost vigent, a efectes de determinació de procediments, és un import de 1.715.200,24 €. Per tant, el valor de la finca objecte d'alienació és equivalent a un 0,91% dels recursos ordinaris del pressupost vigent".



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HDSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 3 de 7

## 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, TRLLMRLC), 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 (...)".

Per altra banda, 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 i possibilitat de subhasta quan els béns siguin inadequats per atendre les directius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

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.

L'article 209.2.b) del TRLLMRLC permet que es pugui acordar la subhasta de béns, que per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per atendre les directius derivades de polítiques públiques d'habitatge.

En aquest cas, el secretari ha informat favorablement en data 17 de març de 2025 conforme l'immoble que és vol alienar és propietat de l'ajuntament i *no resulta adequat per atendre les directius derivades de polítiques públiques d'habitatge atès que és inadequat per llur emplaçament, naturalesa i característiques. Per tant, procedeix utilitzar el procediment de subhasta per a la seva alienació*".

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

Segon l'article 4 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), les relacions jurídiques negocis i contractes exclosos de l'àmbit de la present llei es regiran per



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 4 de 7

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 regira 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

L'article 27.1.b) del mateix cos legal, preveu que són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu les qüestions que se susciten 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. 1445 i ss. del Codi Civil).

#### **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.-€.
- 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.-€.

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



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HDSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 5 de 7



i les procedents de contribucions especials, de quotes urbanístiques i de subvencions finalistes.

En aquest sentit, en els informes de la interventora de data 28 de gener de 2025 i 25 de març de 2025, es conclou que el 10% dels recursos ordinaris del pressupost vigent, a efectes de determinació de procediments, és un import de 1.715.200,24 €. Per tant, el valor de la finca objecte d'alienació és equivalent a un 0,91% dels recursos ordinaris del pressupost vigent. Per altra banda el secretari, en el seu informe jurídic de data 17 de març de 2025 conclou que, *"com sigui que el valor del bé no supera el 10% de l'import dels recursos ordinaris del pressupost d'aquest Ajuntament per a l'any 2025 l'òrgan competent per alienar és l'Alcaldia i, per delegació, la Junta de Govern Local"*.

**CINQUÈ.- 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 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 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.

En aquest sentit, tal com consta en l'informe emès pel secretari en data 17 de març de 2025, *"s'ha de tenir present la prohibició establerta en l'article 5 del TRLRHL, en relació amb l'article 209.4 TRLMRLC, 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 es preveu l'ingrés per finançar les compres i expropiacions dels terrenys necessaris per dur a terme l'execució del projecte Passeig del Carrilet"*.

**SISÈ.- La valoració pericial que acredita l'apreupament 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 apreupament, en compliment d'allò previst a l'article 209.2.e) del TRLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Al respecte, consta en l'expedient l'informe del tècnic municipal de data 21 de gener de 2025 en el qual s'estableix el valor de taxació de la finca a alienar per un import de 155.488,21 € (sense descomptar càrregues urbanístiques).

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 155.488,21 € de conformitat amb l'article 138.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de las Administracions Públiques.

Vista la proposta d'informe de la cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a les Terres de l'Ebre, amb el vistiplau 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,



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HDSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 6 de 7

**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 subhasta, per l'Ajuntament de Deltebre, del bé immoble patrimonial Parcel·la núm. 2 del PMU 17 Cambra Arrossera de Deltebre (finca registral número 15026) descrita en l'Antecedent de Fet primer d'aquest informe, 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 se sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

**El director general d'Administració Local**

SGAJIAL/RP    Exp.: 27/2025



Doc. original signat per:  
Francisco José Belver Vallès  
26/03/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 25/03/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



05QJ62I4HDSDOF563UKMCLCKX393MVC4

Data creació còpia:  
26/03/2025 15:40:11

Pàgina 7 de 7