

INFORME

Identificació de l'expedient:
Alienació per concurs PMSH, per part de l'Ajuntament de Montblanc de la finca registral 11540, situada al sector del Pla Parcial 23-24 "La Romiguera", parcel·la resultant R2, de Montblanc.

ANTECEDENTS DE FET

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

I. Que en data 7 d'abril de 2025, ha tingut entrada al Departament de la Presidència, mitjançant la plataforma EACAT, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Montblanc, en relació amb l'alienació per concurs de la finca registral 11540, solar industrial situat al sector del Pla Parcial 23-24 "La Romiguera", parcel·la resultant R2, de Montblanc, i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

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

- El 17 d'octubre de 2024 s'emet la taxació de la finca objecte d'alienació, per part dels arquitectes Francesc Albín i Collet i Lluís Albín Ruiz, on es descriu l'immoble, solar industrial amb la qualificació de LI-T-2, procedent de la cessió del 10 % del Pla Parcial Sector 23-24, atribuint-se un valor d'1.874.314,56 euros.

Es fa constar que, encara que s'ha redactat i aprovat el projecte de reparcel·lació Pla Parcial Sector 23-24 "La Romiguera", encara no s'ha actualitzat la informació cadastral, motiu pel qual en la valoració emesa no entra en consideració la informació cadastral.

El dia 22 d'octubre de 2024, l'arquitecte tècnic senyor Pere Torre Bergadà va emetre informe on es ratifica la valoració realitzada pels arquitectes Francesc Albín i Collet i Lluís Albín Ruiz, fent constar que ha aquesta ha estat feta d'acord amb la normativa de valoracions vigent, en compliment dels requisits establerts en l'article 209.2.c) del TRLLMRLC.

- El 21 d'octubre de 2024, el senyor Joan Sangrà Aragonés, interventor de l'Ajuntament de Montblanc, informa que els recursos ordinaris del pressupost vigent ascendeixen a 10.612.122,58 euros, representant el valor del bé immoble objecte d'alienació un 17,66 % respecte als recursos ordinaris del pressupost.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallès 22/04/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028	Data creació còpia: 23/04/2025 12:16:21 Pàgina 1 de 11
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ  00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP	

- El 22 d'octubre de 2024, el senyor Albert Estébanez López, secretari de l'Ajuntament de Montblanc, certifica que a l'Inventari de béns de l'Ajuntament figura inscrit amb el codi registral únic de finca 43003000698487, com a propietat de la corporació, un solar classificat com a urbà, patrimonial, adquirit l'1 d'agost de 2024 i pendent de processament amb el cadastre, obtingut del 10% de la cessió de sòl d'aprofitament urbanístic procedent del sector del Pla Parcial 23-24 i integrant del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.

Així mateix, s'indica que pel seu emplaçament, naturalesa i característiques, és inadequat per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge, de conformitat amb allò previst a l'article 209.2.b) del decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya; i que no està inclòs en cap pla d'ordenació ni projecte d'obres, aprovat o en redacció, que el faci necessari a l'Ajuntament, i que no es preveu tampoc de recórrer-hi per instal·lar-hi cap servei públic municipal.

- El dia 3 de novembre de 2024, l'arquitecte municipal senyor Francesc Albín i Collet, va emetre informe complementari on consta que la finca registral 11540, segons la modificació puntual del Pla Parcial 23-24 "La Romiguera", està qualificada amb la clau LI-3 (industrial). Es descriu la normativa de la clau LI (article 18 del Pla Parcial 23-24) i, finalment, s'indica que la finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment o en el futur.

- El 6 de novembre de 2024, el senyor Albert Estébanez López, secretari de l'Ajuntament de Montblanc, certifica i trasllada al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica els béns que integren el patrimoni municipal del sòl provinents del 10% de cessió obligatòria, i que actualment són propietat de l'Ajuntament de Montblanc, als efectes del compliment de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial:

- Registral 10765, amb referència cadastral: 6120602CF4862A0001XO.
- Registral 11540, precoordinaada gràficament i pendent de processament amb el cadastre.

- El dia 25 de març de 2025 s'expedeix la nota simple del Registre de la Propietat de Montblanc de la finca registral número 11540, on consta com a titular l'Ajuntament de Montblanc, amb la totalitat del ple domini, i adquirida per reparcel·lació. No consten càrregues ni documents pendents.

- Memòria d'alcaldia de 2 d'abril de 2025, on s'identifica la finca i es justifica la seva alienació mitjançant concurs públic en els següents termes:

"El municipi de Montblanc està experimentant des de fa uns anys un important increment del sòl urbà, tant residencial com industrial fruit de les noves demandes del mercat i la població. Això ha provocat que s'hagin anat executant els diferents sectors previstos en el planejament. Indirectament, també ha provocat que l'Ajuntament de Montblanc vagi adquirint la propietat dels terrenys per destinar-los a equipaments i/o actuacions socials. Provenint de la

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 2 de 11

reparcel·lació del Pla Parcial 23-24 del Logis Intermodal de Montblanc, l'Ajuntament de Montblanc a data 1 d'agost de 2024 adquireix un terreny, en aquest cas la parcel·la registral 11540/Montblanc del Pla Parcial 23-24, fruit de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% de l'aprofitament mig del polígon 23-24.

La parcel·la registral 11540/Montblanc del Pla Parcial 23-24 és un terreny que és un sòl industrial i que queda integrat en el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Atès llur emplaçament, naturalesa i característiques, és una parcel·la inadequada per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge, de conformitat amb allò previst a l'article 209.2.b) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya. La parcel·la registral 11540/Montblanc té molt bon emplaçament, ja que està ubicada a l'entrada del sector del Polígon Logis Intermodal Montblanc i en una zona propera a l'entrada de l'autopista AP-2.

[...]

És en aquest sentit que es considera del tot convenient l'alienació mitjançant concurs públic i procediment obert, de la finca propietat de l'Ajuntament de Montblanc que prové per cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial 23-24.

El Ple de l'Ajuntament de Montblanc, en la seva sessió de 26 de novembre de 2024, va aprovar l'expedient de contractació i el plec de clàusules administratives particulars i tècniques que han de regir l'alienació mitjançant procediment obert amb un criteri d'adjudicació de la finca 11540/Montblanc del Pla Parcial 23-24 de Montblanc, propietat de l'Ajuntament de Montblanc.

Es va publicar l'anunci de licitació en el portal de contractació de l'Ajuntament el dia 29 de novembre de 2024, i durant el termini de presentació d'ofertes, el qual finalitzava a les 23:59h del dia 16 de desembre de 2024, no es van presentar cap oferta per prendre part a la licitació de referència, d'acord amb el certificat que consta a l'expedient.

En el Ple de 26 de març de 2025 es va aprovar, entre d'altres, l'acord de declarar desert per falta de licitadors el procediment d'alienació del bé immoble patrimonial finca 11540/Montblanc, propietat de l'Ajuntament de Montblanc.

La situació actual del mercat immobiliari aconsella tornar a realitzar el concurs de l'immoble patrimonial de l'Ajuntament situat al Pla Parcial 23-24 de Montblanc, ja que es tracta d'una finca desocupada que l'Ajuntament no ha adscrit al compliment de finalitats específiques ni és previsible que tingui ús en un futur pròxim, a més una empresa s'ha interessat en el concurs de la finca amb una rebaixa del preu de 90 €/m² que suposa un 8,67 % menys que el preu de la valoració feta en data 22 d'octubre de 2024".

- El 7 d'abril de 2025, el senyor Albert Estébanez López, secretari de l'Ajuntament de Montblanc, emet informe jurídic on es descriu la finca, el procediment d'alienació i la normativa aplicable, fent constar que atès que es tracta d'un bé patrimonial integrat dins del Patrimoni Municipal del Sol i Habitatge, la forma d'adjudicació del contracte de l'alienació serà el concurs de conformitat amb l'article 166 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme, que els ingressos

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 3 de 11

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

obtinguts de la venda es destinaran a les finalitats establertes en l'article 224.2 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, fent referència a l'arranjament de carrers, la construcció d'un dipòsit d'aigua del projecte d'urbanització Logis Intermodal Modal i l'adquisició d'una finca per rehabilitar patrimoni, i que la competència correspon al Ple municipal.

Per altra banda, s'indica que en aplicació del Reglament de Béns de les Entitats Locals (Reial decret 1372/1986), es considera proporcionat i justificat acordar una nova licitació amb una rebaixa del tipus en un màxim del 15%, compatible amb la valoració inicial, i que no suposarà una infravaloració injustificada del bé. Concretament, es proposa una nova licitació amb un valor de sortida de 1.711.393,71 € (sense IVA), corresponent a una rebaixa del 8,67% respecte del valor inicial de la valoració feta el 22 d'octubre de 2024.

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 (...)".

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.

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.

Conseqüentment, amb la normativa transcrita, el present informe a emetre pel Departament

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 4 de 11

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

de la Presidència és preceptiu, però no és vinculant en aquesta matèria.

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 les 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.

La competència per adoptar l'acord correspon a l'alcalde o al Ple, d'acord amb el que preveuen els apartats primer i segon de la D.A. 2a. de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (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 euros, inclosos els de caràcter pluriennal quan la seva durada no sigui superior a quatre anys, eventuais pròrroques 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.

D'acord amb el que preveu l'art. 100.1 LCSP, el pressupost base de licitació inclou l'impost sobre el valor afegit (IVA), llevat de disposició en contra.

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, l'informe d'intervenció manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació ascendeixen a l'import de 10.612.122,58 euros. Resultant, per tant, l'òrgan competent en el present cas, el Ple de l'Ajuntament de Montblanc, segons es posa de manifest a l'informe jurídic de 7 d'abril de 2025, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 5 de 11

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

Segons consta als antecedents de fet del present informe, s'ha realitzat la valoració pericial de la finca, ratificada per l'arquitecte municipal, que ascendeix a un import d'1.874.314,56 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 TRLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

L'article 106 del Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei 33/2003, de 3 de novembre del Patrimoni de les Administracions Públiques, que regula les subhastes successives i és d'aplicació supletòria d'acord amb l'establert a l'article 19.3 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, permet en el supòsit de quedar deserta la primera subhasta la possibilitat de celebrar fins a tres subhastes successives més sobre el mateix bé, sent el tipus de licitació el de la subhasta immediatament anterior, que es pot reduir fins a un quinze per cent en cada nova subhasta, per resolució motivada de l'òrgan competent.

L'informe jurídic de secretaria de 7 d'abril de 2025 proposa una nova licitació amb un valor de sortida d'1.711.393,71 €, corresponent a una rebaixa del 8,67% respecte del valor inicial de la valoració feta el 22 d'octubre de 2024, inferior al 15% fixat per l'article 106.1 del Reial Decret 1373/2009.

Per tant, el tipus de licitació del contracte, entès com a import mínim del preu de compravenda que poden ofertar els licitadors, es fixa en l'import d'1.711.393,71 euros, d'acord amb la justificació de l'informe de secretaria de 7 d'abril de 2025 i la memòria de 2 d'abril de 2025.

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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 6 de 11

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.

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:

- 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 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.
- 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 llur 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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 7 de 11

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

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, la memòria d'alcaldia de 2 d'abril de 2025 i l'informe de secretaria de 7 d'abril de 2025 fan constar que l'alienació permetrà la implantació d'empreses que prestin serveis al sector terciari, dinamitzant l'economia a nivell comarcal, sent destinats els ingressos obtinguts de la venda a l'arranjament de carrers, la construcció d'un dipòsit d'aigua del projecte d'urbanització Logis Intermodal Modal i l'adquisició d'una finca per rehabilitar patrimoni.

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.

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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 8 de 11

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, transcrits 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 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 béns 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

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 9 de 11

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. Per tant, l'alienació de la finca que és objecte d'aquest informe s'ha de considerar un contracte administratiu especial atesa la seva finalitat de satisfacció de l'interès públic, tal com s'expressa a la memòria d'alcaldia de 2 d'abril de 2025 i l'informe de secretaria de 7 d'abril de 2025, on s'indica que l'alienació posarà en el mercat una part de sòl industrial, permetent la implantació d'empreses que prestin serveis al sector terciari, dinamitzant l'economia a nivell comarcal i, per altra banda, possibilitarà l'arranjament de carrers, la construcció d'un dipòsit d'aigua del projecte d'urbanització Logis Intermodal Modal i l'adquisició d'una finca per rehabilitar patrimoni.

VUITÈ.- 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 convenientes.

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.

NOVÉ.- Registre de planejament urbanístic de Catalunya.

Els apartats 5 i 6 de l'article 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, disposen que no es pot alienar cap bé o dret del patrimoni

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 10 de 11

municipal de sòl i d'habitatge si no està inventariat adequadament i, si escau, l'inventari inscrit en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya. I que els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada han d'aprovar anualment l'inventari dels béns i els drets que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, i trametre'ls al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció.

Montblanc forma part dels municipis definits com a àrea de demanda residencial forta i acreditada d'acord amb el Decret 408/2024, de 22 d'octubre, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

A l'expedient consta la tramesa al Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica del certificat dels béns que integren el patrimoni municipal del sòl, provinents del 10% de cessió obligatòria, i que actualment són propietat de l'Ajuntament de Montblanc, als efectes del compliment de la Llei 4/2016, de 23 de desembre; però no s'acredita la seva tramesa al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció. Així doncs, caldrà que amb caràcter previ a la formalització de l'alienació de la finca objecte d'aquest expedient, l'Ajuntament trameti l'inventari dels béns i drets que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, al Registre de planejament urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció, de conformitat amb els preceptes esmentats del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

Vista la proposta d'informe del cap del Servei Territorial d'Assistència a l'Administració Local a Tarragona, 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,

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** l'alienació mitjançant concurs públic, per l'Ajuntament de Montblanc, de la finca registral 11540, solar industrial situat al sector del Pla Parcial 23-24 "La Romiguera", parcel·la resultant R2, de Montblanc, i que integra el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, **condicionat** a que amb caràcter previ a la formalització de l'operació patrimonial pretesa, l'Ajuntament trameti l'inventari de béns i drets que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge, així com el balanç de situació d'aquest patrimoni, al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya per a la seva inscripció, de conformitat amb els apartats 5 i 6 de l'article 164 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el TRLUC, i que es compleixin els preceptes legals i reglamentaris en vigor i les consideracions legals esmentades al present informe.

Aquesta és la opinió dels sotasignants, que es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RP Exp.: 48/25

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 513 11 57
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
22/04/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 23/04/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



00TY8KAJ7K8XLYGW8660LT67903XU8IP

Data creació còpia:
23/04/2025 12:16:21

Pàgina 11 de 11