

EXP. ACTIO: 4308620002-2024-0003484 Patrimoni. Segon concurs bé patrimonial finca 11540/Montblanc Pla Parcial 23-24 de Montblanc

Informe de Secretaria

En compliment dels disposat per l'Ajuntament mitjançant Decret d'Alcaldia número 2025-0000366 de data 26 de març de 2025, i de conformitat amb el que estableix l'article 3.3. a) de el Reial Decret 128/2018, de 16 de març, pel qual es regula el règim jurídic dels funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional, emet el següent,

INFORME

Antecedents

Mitjançant Decret d'Alcaldia número 2025-0000366 de data 26 de març de 2025 es va resoldre incoar expedient per alienar per segona vegada, mitjançant concurs, el bé immoble patrimonial d'aquest Ajuntament situat al Pla Parcial 23- 24 de Montblanc finca registral 11540.

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 de 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.

L'absència total d'ofertes en la primera convocatòria, fet que pot evidenciar una manca d'interès del mercat en les condicions proposades inicialment.

L'evolució actual del mercat immobiliari, especialment pel que fa al sòl de caràcter terciari, que exigeix una major flexibilitat per afavorir la participació d'agents econòmics.

La voluntat municipal de posar en valor el patrimoni públic i contribuir a la dinamització econòmica del sector i del municipi en general.

D'acord amb la memòria d'Alcaldia hi ha una empresa interessada en el concurs de la finca esmentada pel preu de 90 €/m2 el que suposa una rebaixa de 8,67 % del preu de la valoració feta per tècnics municipals en data 22 d'octubre de 2024.

Fonaments de dret i consideracions jurídiques

Primer.- L'article 1.2 del Reglament de Béns de les Entitats Locals (RBEL), aprovat pel Real Decret 1372/1986, de 13 de juny, estableix que els béns de les entitats locals es regiran:

- Per la legislació bàsica de l'Estat en matèria de règim local
- Per la legislació bàsica de l'Estat reguladora del règim jurídic dels béns de les administracions públiques
- Per la legislació que en l'àmbit de les seves competències dictin les comunitats autònomes
- En defecte de la legislació anterior, per la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics
- Per les ordenances municipals
- Supletòriament per la resta de normativa dels ordenaments jurídics administratiu i civil

D'altra banda, l'article 19 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals estableix que els béns que integren el patrimoni de les entitats locals es regeixen per la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, pel 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, pel present Reglament i per les ordenances pròpies de cada entitat, en el marc de la legislació bàsica estatal reguladora dels béns de les administracions públiques, essent d'aplicació supletòria la legislació estatal no bàsica en matèria de règim local i béns públics així com la resta de normativa dels ordenaments jurídics administratiu i civil

Segon.- Legislació aplicable.

La legislació bàsica aplicable és la següent:

Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, LRBRL.

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

Llei 33/2003, de 3 de novembre, de Patrimoni de les Administracions Públiques -LPAP-.

Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes de Sector Públic -LCSP 2017-.

Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les disposicions legals vigents en matèria de règim local.

Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals -RBEL-.

Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de patrimoni dels ens locals

Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les Hisendes Locals

Text Refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

Tercer.- L'article 1 del Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les Disposicions Legals vigents en matèria de Règim Local i l'article 28 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni de les Entitats Locals,

estableixen que els Ajuntaments tenen plena capacitat jurídica per a adquirir, posseir, reivindicar, permutar, gravar o alienar tota classe de béns i exercitar les accions previstes en les lleis.

Quart.- En virtut del que està previst en els articles 79 de la Llei 7/1985 de 2 d'abril, Reguladora de las Bases del Règim Local, 119 i 200 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 1 i 2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni de les Entitats Locals, el patrimoni de les entitats locals està constituït per tots els béns i drets que els hi pertanyin per qualsevol títol. Els seus béns poden ser de domini públic o patrimonials.

Cinquè.- De conformitat amb els articles 76 del Reial Decret Legislatiu 781/1986, de 18 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de les Disposicions Legals vigents en matèria de Règim Local, 203 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 8 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni de les Entitats Locals, son béns patrimonials aquells que, essent propietat de l'entitat local, no estan destinats directament a l'ús públic o a l'exercici de cap servei públic de competència local o a l'aprofitament pel conjunt dels veïns, i poden constituir fonts d'ingressos per a l'entitat local, així com les parcel·les sobrants no susceptibles per si mateixes d'un ús adequat. Es regeixen pel que disposa la seva legislació específica i, si no n'hi hagués, per les normes de dret privat.

Sisè.- El 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 dedica a la alienació de béns patrimonials el seu article 209, en la seva redacció donada per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i els governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, mentre que el Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni de les Entitats Locals regula la alienació en la Secció I del Capítol II del Títol II (articles 40 a 48). S'exigeix que es determini la situació física i jurídica del bé, es practiqui la delimitació dels immobles, la valoració pericial que acrediti la valoració del bé i que, si no hi fos, s'inscrigui en el Registre de la Propietat (art. 40.1 RPELC).

En el cas de béns immobles patrimonials, cal informe previ del Departament competent en matèria d'Administració Local si el valor del bé excedeix dels 100.000 euros. Si no s'excedeix d'aquest valor cal incorporar a l'expedient un informe previ de la Secretaria de l'Ajuntament. L'informe del departament s'ha d'emetre en el termini màxim de 20 dies. Si l'informe del departament no es favorable, el ple ha d'adoptar l'acord d'alienació amb els requisits establerts a l'article 47.2 de la Llei 7/1985. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona sols es requereix l'informe previ del Departament si el valor del bé excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la Corporació (art. 209.2 d) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, en la seva redacció donada per la Llei 16/2015.

Setè.- No es d'aplicació el que es disposa a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector del Sector Públic, als contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, atès que queden expressament exclosos del seu àmbit d'aplicació, en virtut del que disposa l'article 9.2.

L'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerós requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local (art. 209.1 del Decret Legislatiu 2/2003 en la seva redacció donada per la Llei 16/2015).

Vuitè.- Les facultats per a alienar dels diferents òrgans municipals es troben regulades a la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, en concordança amb els articles 52.2 p), 53.1 q) i 214.1 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. De l'esmentada Disposició Addicional Segona es desprèn que es competència de l'Alcalde l'alienació del patrimoni quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del Pressupost de l'Ajuntament, ni la suma de tres milions d'euros. Per la seva banda, correspon al Ple de la Corporació quan superi aquesta xifra, així com l'alienació dels béns declarats de valor històric o artístic, qualsevol que sigui el seu valor. En el cas que ens ocupa, atès que el valor del bé és superior al 10% dels recursos ordinaris del Pressupost municipal, la competència és del Ple municipal.

Serà exigible la majoria absoluta del Ple, quan el valor del bé que es pretengui alienar excedeixi del 20% dels recursos ordinaris del Pressupost municipal (art. 47.2 de la Llei 7/1985 i 114.3.1 del Decret Legislatiu 2/2003). En aquest cas, amb caràcter previ a l'adopció de l'acord caldrà un Informe de la Secretaria de la Corporació (art. 173.1 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d' Organització Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals -ROF-.)

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, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb l'article 209.2.c) Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta.

Novè.- L'alienació es formalitzarà en document administratiu. S'anotarà el l'Inventari de Béns de la Corporació i en el Registre de la Propietat, essent suficient a tal efecte la certificació que, en relació a l'inventari aprovat pel respectiu Ajuntament, expedeixi el Secretari, amb el vist i plau de l'Alcaldia, i que produirà els mateixos efectes que l'escriptura pública (art 82 TRRL). No obstant, l'alienació podrà elevar-se a escriptura pública a sol·licitud de l'adjudicatari, anant a càrrec seu les despeses que se'n derivin (art. 153 de la Llei 9/2017)

Desè.- Segons l'article 112.4 del Reglament de Béns de les Entitats Locals (Reial decret 1372/1986): "Si la subhasta o concurs quedés desert, podrà acordar-se una nova licitació, amb rebaixa del tipus en un màxim del 15%."

Aquesta disposició habilita legalment l'Ajuntament a reduir el preu de sortida en una nova convocatòria de licitació.

Aquesta rebaixa es considera:

- Proporcionada i justificada tècnicament,
- Dins dels límits legals establerts (15%),
- Compatible amb la valoració inicial i no suposarà una infravaloració injustificada del bé.

L'article 137.2 de la Llei 33/2003, del Patrimoni de les Administracions Públiques: "Si la subhasta o licitació pública quedés deserta, podrà procedir-se a una nova convocatòria amb rebaixa del tipus inicial, que haurà d'estar degudament justificada."

Aquesta llei no fixa un percentatge màxim concret de rebaixa, com fa el Reglament de Béns de les Entitats Locals, que marca un límit del 15%, i permet fer una nova licitació amb un preu inferior, sempre que hi hagi una justificació motivada i adequada en un informe tècnic o jurídic.

D'acord amb l'article 112.4 del Reglament de Béns de les Entitats Locals i atenent a les circumstàncies descrites, es proposa aprovar la nova licitació de la finca R2 del Sector 23-24 "La Romiguera" 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.

Onzè.- Els ingressos de la venda del bé parcel·la registral 11540/Montblanc del Pla Parcial 23-24 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.

En el cas en concret, el valor del bé finca registral 11540/Montblanc del Pla Parcial 23-24 ascendeix a 1.711.393,71 € (sense IVA).

El destí dels ingressos de la venda del bé és el següent:

Arranjament de carrers	936.234,15 €
Construcció d'un dipòsit d'aigua del projecte d'urbanització Logis Intermodal Modal	560.159,56 €
Adquisició de finca per rehabilitar patrimoni	215.000 €
Total	1.711.393,71 €

Dotzè.- Segon: Pel que fa a la finalitat de l'operació del concurs de la finca 11540/Montblanc Pla Parcial 23-24 de Montblanc és posar a la venda un terreny per tal que es puguin implantar empreses que prestin serveis al sector terciari que permetrà la dinamització de l'economia a nivell comarcal.

Els usos permesos en aquest terreny són:

- Ús hotel·ler. No s'admet l'ús residencial relatiu a la residència mòbil que es desenvolupa en espais lliures d'edificació amb serveis complementaris (càmpings, caravànings o similars).
 - Ús comercial que sigui autoritzable en aplicació de la normativa sectorial vigent, actualment el Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.
 - Ús de restauració: bars, restaurants i establiments de beguda i cafès, sense espectacle. No s'admeten les sales de festa ni les activitats recreatives diferents de les esmentades - Usos d'oficines i centres empresarials, centres culturals i docents per a activitats de formació.
 - Estacions de subministrament de carburant, rentats de vehicles, i tallers de reparació per a ús públic.
 - Els magatzems i centres logístics destinats a la conservació i distribució de mercaderies en general i els dipòsits d'emmagatzematge de mercaderies
 - Serveis tecnològics, abastament i venda al major i tot tipus de serveis al transport.
 - Garatge i aparcament
 - Usos esportiu i de lleure, pel que fa a cinemes, teatres i sales d'espectacles, segons l'establert a l'Ordenança d'Usos d'Establiments Públics (OUEP)
- Guarderia infantil, heliport

Tretzè.- L'ordre jurisdiccional civil serà el competent per a resoldre les controvèrsies que sorgeixin en relació al contracte. No obstant, es consideraran actes jurídics separables els que es dictin en relació a la seva preparació i adjudicació, i, per tant, podran ser impugnats davant l'ordre jurisdiccional contenciós - administratiu d'acord amb la seva normativa reguladora (art. 110.3 LPAP).

Catorzè.- En conseqüència s'haurà de tramitar un procediment administratiu en el que es justifiqui l'alienabilitat del bé, a aquests efectes, en l'expedient s'inclourà certificació de l'inventari municipal que acrediti la descripció del bé i el seu caràcter patrimonial, nota simple del Registre de la Propietat, informe tècnic sobre la situació física del bé, informe de l'Interventor en relació a l'import dels recursos ordinaris del pressupost de l'Entitat Local i el corresponent plec de clàusules administratives particulars.

El Secretari

Albert Estébanez López

Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original custodiat per Ajuntament de Monblanc. Podeu verificar la seva autenticitat a través del servei de validació de la Seu Electrònica de l'Ens amb el CVE 09603057-B2D45C59B45436039351A2C i data d'emissió 29/05/2025 a les 11:45:44

SIGNAT ELECTRÒNICAMENT PER:
Albert Estébanez López - DNI ** (SIG) el dia 07/04/2025 a les 09:52:09