



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

INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per subhasta de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, de 9 finques urbanes del Pla Parcial PP-6 "La Solana", situades a l'Avinguda de la Solana, números 2, 10, 11, 14, 15, 20, 23, 25 i al carrer Serrat de la Palanca, núm. 4 del terme municipal de Bellver de Cerdanya.

ANTECEDENTS DE FET

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

I.- El 10 de maig de 2025 a través d'EACAT ha entrat al Departament de la Presidència, l'expedient tramès per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, en relació amb l'alienació per subhasta de 9 finques urbanes del Pla Parcial PP-6 "La Solana", situades a l'Avinguda de la Solana, números 2, 10, 11, 14, 15, 20, 23, 25 i al carrer Serrat de la Palanca, núm. 4 del terme municipal de Bellver de Cerdanya, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

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

- Al maig de 2023, s'emet valoració pericial detallada per l'arquitecte extern de la corporació, el Sr. Joan Josep Murgui Luna, de diverses parcel·les titularitat municipal, entre elles les 9 parcel·les objecte d'alienació per subhasta d'aquest expedient.
- El 7 d'abril de 2025, s'emet memòria d'alcaldia justificativa de la conveniència i l'oportunitat de dur a terme l'operació projectada, indicant que és convenient pel municipi l'alienació dels béns referits per obtenir recursos per dur a terme les inversions de construcció de 18 habitatges de protecció oficial, així com per l'adquisició del solar amb edificacions amb núm. de referència cadastral 9516002CG9991N0001MJ per a ser utilitzat, entre altres usos, com a pàrquing municipal.
- El 14 d'abril de 2025, s'emet 9 notes simples informatives del Registre de la propietat de la Seu d'Urgell en què s'acrediti que les 9 finques següents figuren inscrites a nom de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya en ple domini:
 - La finca registral número 7670 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000607166, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 159. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7646 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000606923, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 87. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7645 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000606916, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 84. Sense càrregues

C/ del Foc, 57, 4a pl.
Edifici A
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallès 06/06/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/06/2028	Data creació còpia: 10/06/2025 09:22:25 Pàgina 1 de 6
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ 0CTZJDOLLREJJD9XEA5YKY3Q37W00IAV	

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

- ni gravàmens.
- La finca registral número 7661 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000607074, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 132. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7643 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000606893, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 78. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7644 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000606909, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 81. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7666 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000607128, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 147. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7652 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000606985, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 105. La finca registral número 6279 d'Almacelles, amb codi de registre únic 25011000087389, que figura inscrita al tom 2132, llibre 141, foli 180. Sense càrregues ni gravàmens.
 - La finca registral número 7655 de Bellver de Cerdanya, amb codi de registre únic 25005000607012, que figura inscrita al tom 1506, llibre 154, foli 114. Lliure de càrregues i gravàmens.
- El 7 de maig de 2025, s'emet certificat de la secretària municipal acreditatiu que les finques objecte d'alienació figuren inscrites a l'Inventari de Béns de la corporació amb la qualificació de patrimonial i al Registre de la Propietat a nom de l'Ajuntament, així com de la data d'inscripció.
- II- El 19 de maig de 2025 es requereix documentació complementària necessària per poder emetre l'informe, la qual es trameta a través d'EACAT per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, amb dates 29 i 30 de maig de 2025. En compliment del requeriment realitzat, de la documentació aportada per l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya, resulta necessari tenir en compte:
- El 28 de maig de 2025, s'emet certificat de la secretària municipal acreditatiu que aquestes finques no integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge.
- El 12 de maig de 2025, s'emet certificat cadastral actualitzada de les finques a alienar amb les referències cadastrals: 9223302CG9992S0001PL, 9222306CG9992S0001KL, 9223202CG9992S0001YL, 9223203CG9992S0001GL, 9122405CG9992S0001ZL, 9122601CG9992S0001HL, 9222509CG9992S0001UL, 9222505CG9992S0001JL, 9122407CG9992S0001HL.
- El 29 de maig de 2025, s'emet informe jurídic de la secretària de la corporació sobre l'operació projectada, indicant que les finques objecte d'alienació pel procediment de subhasta són procedents de la reparcel·lació del Pla parcial urbanístic 6 "La Solana", estan lliures de càrregues i no procedeixen del 10% de l'aprofitament mig. Així mateix, informa que d'acord amb l'informe del tècnic municipal de data 29 de maig de 2025, no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació necessari per l'ens local, i que els béns immobles no són objecte de cap litigi en l'actualitat. Estableix que l'aprofitament de les parcel·les és per habitatge tipus unifamiliar aïllat, a on cal realitzar murs de contenció i moviment de terres importants, estant situades a la part perifèrica del nucli de Bellver. Per tant, per la seva

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallès 06/06/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/06/2028	Data creació còpia: 10/06/2025 09:22:25
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
			CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ


0CTZJDOLLREJJD9XEA5YKY3Q37W00IAV

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

naturalesa i característiques, és del tot inadequat per 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 (en endavant, TRLLMRLC), a més l'ajuntament disposa de terrenys en el centre del nucli molt més adequats per les polítiques públiques d'habitatge, a on ja s'està estudiant la viabilitat per realitzar una actuació.

III- El 3 de juny de 2025 es requereix aclariment per part del tècnic municipal en relació amb la valoració pericial de les finques i aclariment per part de l'interventor municipal pel que fa als recursos ordinaris del pressupost vigent i del seu percentatge. Aquest requeriment fou contestat el 5 de juny de 2025. De la documentació aportada pel consistori, resulta necessari tenir en compte:

- El 4 de juny de 2025, s'emet informe de la secretària interventora municipal indicant que els recursos ordinaris del pressupost municipal vigent, calculats d'acord amb el que disposa l'article 41.2 del Reglament de patrimoni dels ens locals, aprovat pel Decret 336/1988, de 17 d'octubre, ascendeixen a la quantitat de 2.661.900 €. El percentatge que suposa la valoració de les finques objecte d'alienació és del 64,68 %, essent competent el Ple municipal, d'acord amb l'article 22.2.o) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.

- El 4 de juny de 2025, s'emet informe de revisió pel tècnic municipal de la valoració pericial realitzada per l'arquitecte extern al maig de 2023, indicant que passa a revisar la valoració d'un seguit de parcel·les, entre elles les 9 finques objecte d'aquest expedient, i pel qual se'n desprèn que el valor total de les 9 finques és de 1.721.867,21 € ; així mateix, estableix que s'ha realitzat d'acord amb la normativa de valoracions vigent.

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 (...).*"

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 58.1.f) del Decret 105/2025, de 27 de maig, de reestructuració del Departament de la Presidència, disposa que correspon a la Subdirecció General d'Assistència

3/6



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
06/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CTZJDOLLREJJD9XEA5YKY3Q37W00IAV

Data creació còpia:
10/06/2025 09:22:25

Pàgina 3 de 6

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

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 sentit, segons ha quedat detallat als antecedents de fet del present informe, l'informe jurídic de secretaria data 29 de maig de 2025, fa constar que per la seva naturalesa i característiques, és del tot inadequat per atendre les directius 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, a més l'ajuntament disposa de terrenys en el centre del nucli molt més adequats per les polítiques públiques d'habitatge, a on ja s'està estudiant la viabilitat per realitzar una actuació.

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 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.

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

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

En aquest sentit, l'informe de la secretària interventora de data 4 de juny de 2025, manifesta que els ingressos ordinaris del pressupost de la corporació vigent per l'exercici 2025, ascendeix a l'import de 2.661.900 €. El percentatge que suposa la valoració de les finques objecte d'alienació és del 64,68 %.

Resultant per tant, l'òrgan competent en el present cas, el Ple de la corporació segons es posa de manifest a l'informe de la secretària, en els termes detallats als antecedents de fet d'aquest informe.

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

5/6



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
06/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CTZJDOLLREJJD9XEA5YKY3Q37W00IAV

Data creació còpia:
10/06/2025 09:22:25

Pàgina 5 de 6

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

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.

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

Al respecte, consta a l'expedient informe de l'arquitecte Municipal, de 4 de juny de 2025 en el qual es desprèn que el valor pericial total de les 9 finques objecte d'alienació per subhasta és de 1.721.867,21 €.

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 1.721.867,21 €, 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 Lleida, 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 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 Bellver de Cerdanya de les 9 finques urbanes del Pla Parcial PP-6 "La Solana", situades a l'Avinguda de la Solana, números 2, 10, 11, 14, 15, 20, 23, 25 i al carrer Serrat de la Palanca, núm. 4 del terme municipal de Bellver de Cerdanya, inscrites al Registre de la Propietat de la Seu d'Urgell amb els números de finca registral següents: 7670, 7645, 7646, 7661, 7643, 7644, 7666, 7652 i 7655, 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 es sotmet a qualsevol altre de millor fonament en dret.

El director general d'Administració Local

SGAJIAL/RG Exp.: 060/25

6/6



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
06/06/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 10/06/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



0CTZJDOLLREJJD9XEAYKY3Q37W00IAV

Data creació còpia:
10/06/2025 09:22:25

Pàgina 6 de 6