

MEMÒRIA D'ALCALDIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIÈNCIA I L'OPORTUNITAT DE DUR A TERME L'ALIENACIÓ DE 6 PARCEL·LES SITUADES A DIFERENTS ZONES DE BELLVER DE Cerdanya

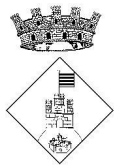
OBJECTE DE LA MEMÒRIA

Aquesta memòria té l'objectiu de justificar la conveniència i oportunitat de dur a terme l'alienació de sis parcel·les de titularitat municipal, de les sis, les dues situades al Carrer Ramón Llull (parcel·la D i F) amb número de referència cadastral 9818901CG9991N0001DJ i 9719023CG9991N0001LJ, no integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, les altres tres, situades al Carrer de Travy, 32 i 36, al PP-10 del Riu de Santa Maria i al Carrer Montserrat, 19, amb referències cadastrals 9413057CG9991S0001IW, 9413059CG9991S0001EW, 0316016DG0901N0000BM i 9112303CG9991N0000OH respectivament, procedeixen del 10% d'aprofitament Mig, pel que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge, per tal d'**obtenir recursos per dur a terme les inversions de construcció de 18 habitatges de protecció oficial, així com per l'adquisició del solar cèntric per a ser utilitzat, entre altres usos, com a pàrquing municipal.**

Segons consta en informe del tècnic municipal de 13 d'agost de 2025 "(...) l'aprofitament de les parcel·les descrites és per a habitatge tipus unifamiliar aïllat, o tipologia ceretana: que són habitatges adossats amb una era comuna, totes les parcel·les tenen una densitat baixa, amb tipologia constructiva de pedra, fusta i cobertes de pissarra o teula. Per tant per la seva 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'hi està estudiant la viabilitat per realitzar una actuació(...)"

Donada la singularitat de les parcel·les de titularitat pública, l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya considera oportú destinar el valor de les parcel·les a la millora de la





qualitat de vida dels ciutadans del municipi, sota el marc legal definit en l'article 160.5.a i 165 del *TRLUC*, que defineix la següent qüestió:

"Article 160. Patrimonis públics de sòl i d'habitatge.

5. *El patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:*
- a) *Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i conòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida."*

Article 165. Cessió i alienació de terrenys

"La transmissió de béns dels patrimonis públics de sòl i d'habitatge per a la consecució de llurs finalitats s'ha d'ajustar, amb caràcter general, als requisits que estableix la legislació aplicable sobre patrimoni de les administracions públiques i, amb caràcter especial, als requisits que estableix específicament aquesta llei."

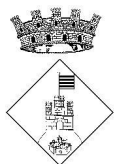
L'alienació de béns i drets patrimonials per part d'un ens local és una operació contemplada dins de la legislació urbanística vigent, sempre que aquests béns no siguin necessaris per a l'exercici de les competències i funcions del propi organisme.

La competència de la decisió de l'aplicació concreta d'aquests béns, en funció del ventall de supòsits legalment admesos i del criteri d'oportunitat, segons el principi d'autonomia municipal, correspon a l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya. Per aquest motiu, l'Ajuntament obre un procés ordinari per a l'alienació de 6 parcel·les mitjançant concurs públic a la fi d'obtenir el finançament suficient per a destinar-lo a obtenir recursos per dur a terme les inversions de construcció de 18 habitatges de protecció oficial, així com per l'adquisició del solar cèntric per a ser utilitzat, entre altres usos, com a pàrquing municipal.

DESTINACIÓ DEL VALOR OBTINGUT AMB L'ALIENACIÓ

Així mateix, s'ha de tenir en compte l'article 209.4 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, *TRLRMLC*) i l'article 40.2 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (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 (en endavant, TRLHL), que 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 compliment a aquesta legislació, **la destinació proposada per aquest expedient d'alienació en cap cas és el finançament de despeses corrents de l'administració.**

VALORACIÓ DE LES PARCEL·LES

Per tal de determinar el valor de les parcel·les afectades per aquest procés d'alienació s'ha encarregat un informe de valoració al Sr. Joan Josep Murgui i Luna, arquitecte col·legiat en el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya amb número 9836-1, que posteriorment ha estat revistat i informat pel tècnic municipal.

PROCEDIMENT D'ALIENACIÓ

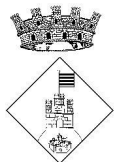
El procediment a seguir per a l'alienació de béns patrimonials, propietat dels ens locals, es troba regulat en el RPEL. Concretament, aquest procediment s'estableix en els articles 40 i següents del reglament en qüestió.

"Article 40

40.1 Per alienar o gravar béns patrimonials s'han de tenir en compte les regles següents:

- a) Determinar la situació física i jurídica del bé, practicar l'atemenament dels immobles, si és necessari, i inscriure'l al Registre de la Propietat, si no hi està.*
- b) Fer la valoració pericial que acrediti l'apreuament dels béns.*
- c) En el cas de béns immobles, cal l'informe previ del Departament de Governació si el seu valor excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de 30 dies, transcorregut el qual sense haver-se emès es poden prosseguir les actuacions. Si l'informe no és favorable, el Ple ha d'adoptar l'acord d'alienació o de gravamen amb el vot favorable de les dues terceres parts del nombre de fet i, en tot cas, de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. No obstant això, a l'efecte de control de legalitat de l'alienació de béns immobles, el valor dels quals no excedeix del 25% indicat, se n'ha de donar compte també al Departament de Governació, una vegada instruït l'expedient,*





abans de la resolució definitiva.”

La mateixa disposició reglamentària, concretament l'article 41, també determina quin serà l'òrgan competent per a la seva aprovació, sempre i quan la quantia excedeixi del 10% de recursos ordinaris de dit pressupost.

“Article 41

41.1 L'alienació, el gravamen o la cessió de béns han de ser acordats pel ple de la corporació.

41.2 Els acords de cessió i els d'alienació, en aquest últim cas si la quantia corresponent excedeix el 10% dels recursos ordinaris del pressupost, han de ser adoptats per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. 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.

41.3 Els actes de gravamen i els d'alienació que no són els que determina l'article 41.2 es poden delegar en la comissió de govern.”

Per tal de dur a terme aquest procés, també s'ha tingut en compte un seguit de regles marcades per la legislació vigent, concretament les determinacions incloses dins de l'article 209 del TRLMRLC:

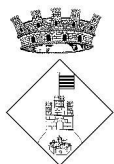
Article 209 Alienació i gravamen

209.1 L'alienació de béns i drets patrimonials a títol onerosos requereix el compliment de les normes sobre contractació de béns i drets de patrimoni local.

209.2 Per a alienar o gravar béns immobles patrimonials, s'han de tenir en compte les regles següents:

- a) L'alienació de béns immobles patrimonials es pot fer per concurs, subhasta pública o adjudicació directa. El procediment ordinari per a l'alienació d'immobles és el concurs.*
- b) Es pot acordar la subhasta de béns que, per llur emplaçament, naturalesa i característiques, siguin inadequats per a atendre les directrius derivades de polítiques públiques d'habitatge.*
- c) Es pot acordar l'adjudicació directa si ho requereixen les particularitats del bé, les necessitats que es volen satisfer o les limitacions del mercat immobiliari.*
- 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. En els municipis de gran població i en el municipi de Barcelona només es requereix l'informe previ del departament si el valor del bé o del gravamen excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.

- e) Cal la valoració pericial del tècnic o tècnica local que acrediti l'apreuament dels béns o del gravamen.*
- f) La constitució de càrregues i gravàmens sobre béns patrimonials ha de respectar, si escau, els requisits establerts per a l'alienació.*

Els recursos ordinaris del pressupost municipal consolidat 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 euros, mentre que l'apreuament del bé a alienar ha restat fixat en per taxació pericial incorporada a l'expedient. Per tant, superant el valor del bé a alienar el 10% dels recursos ordinaris del pressupost municipal, per alienar-lo cal el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. El percentatge que suposa la valoració de les finques objecte d'alienació és el 69,99%..

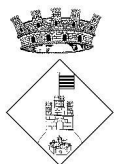
S'ha sol·licitat informe previ del departament competent en matèria d'Administració local, d'acord amb l'habilitació legal prevista a l'article 209.2.d) del TRLMRLC.

Concurs públic mitjançant procediment obert

De conformitat amb el que estableix l'article 42 del RPEL l'alienació de béns patrimonials s'ha de fer mitjançant procés de concurs públic, d'acord amb la normativa reguladora de la contractació dels ens locals, llevat que es tracti d'una permuta i amb les excepcions que fixen els articles següents d'aquest Reglament.

L'òrgan competent per a l'aprovació de l'acord d'alienar una sèrie de béns patrimonials depèn de la quantia dels béns que es volen alienar. Es tracta d'una competència regulada a la disposició addicional segona de la Llei de Contractes del Sector Públic o l'article 47 de la Llei Reguladora de Bases de Règim Local. En aquest cas, l'òrgan competent per a l'aprovació de l'acord d'alienar les 6 parcel·les objecte d'aquesta memòria és el Ple Municipal de l'Ajuntament de Bellver de Cerdanya.





La normativa vigent estableix que l'òrgan de recaptació competent acordarà l'alienació mitjançant concurs públic dels béns escollits, evitant la imposició de valors superiors a llur valoració. Aquest acord d'alienació haurà de contenir les dades identificatives dels béns afectats, així com el tipus d'adjudicació d'aquests. També haurà de constar la durada del termini per a la presentació d'ofertes en els termes previstos en aquest reglament.

D'acord amb el procediment a seguir, el concurs s'anunciarà mitjançant la seva publicació en el Butlletí Oficial de l'Estat i s'obrirà transcorregudes almenys 24 hores des de la publicació de l'anunci.

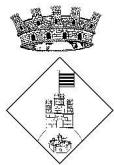
Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà a un sol criteri d'adjudicació, que haurà de ser necessàriament el del millor preu, d'acord amb l'article 158 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, que regula la caracterització del procediment obert:

"Article 158. Adjudicació.

- 1. Quan l'únic criteri per seleccionar l'adjudicatari del contracte sigui el del preu, l'adjudicació s'ha de dictar en el termini màxim de quinze dies a comptar de l'endemà de l'obertura de les proposicions.*
- 2. Quan per adjudicar el contracte s'hagi de tenir en compte una pluralitat de criteris, o si s'utilitza un únic criteri aquest sigui el del cost inferior del cicle de vida, el termini màxim per efectuar l'adjudicació és de dos mesos a comptar de l'obertura de les proposicions, llevat que el plec de clàusules administratives particulars n'hagi establert un altre.*
Si la proposició es conté en més d'un sobre o arxiu electrònic, de tal manera que aquests s'hagin d'obrir en diversos actes independents, el termini anterior es computa des del primer acte d'obertura del sobre o arxiu electrònic que contingui una part de la proposició.
- 3. Els terminis que indiquen els apartats anteriors s'amplien en quinze dies hàbils quan sigui necessari seguir els tràmits a què es refereix l'apartat 4 de l'article 149 d'aquesta Llei.*
- 4. Si no es produeix l'adjudicació dins dels terminis assenyalats, els licitadors tenen dret a retirar la seva proposició, i a la devolució de la garantia provisional, si n'hi ha."*

En aquest sentit, es tramita un expedient ordinari per a l'adjudicació del contracte per mitjà d'un procediment obert. El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la que 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. En concret, els contractes privats, a l'igual que la resta de contractes administratius que es celebren per una administració pública, es regiran en quant a la seva preparació, adjudicació, efectes i extinció, per l'esmentada legislació, aplicant-se de manera supletòria les normes restants de Dret Administratiu i, en el seu defecte, les normes de dret privat.

Finalment, en el cas que aquest concurs quedés desert o bé fallit per l'incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, es podrà accedir de manera supletòria a la alienació directa, de conformitat amb el que disposa l'article 168.2 b) del TRLUC, amb aplicació de la legislació vigent pel que fa al seu procediment.

L'Alcaldeessa-Presidenta,
Eulàlia Serra Domingo

