

INFORME

Identificació de l'expedient:

Alienació per subhasta de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas, de la finca situada al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas

ANTECEDENTS DE FET

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

I.- En data 23 de setembre de 2025 a través d'EACAT ha entrat al Departament de la Presidència, l'expedient tramès per l'Ajuntament de la Vall d'en Bas, en relació amb l'alienació de la finca situada al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas, on s'aporta la documentació que es detalla a continuació:

- Informe tècnic de valoració
 - Nota simple registral
 - Certificat cadastral
 - Informe tècnic arquitecta municipal
 - Memòria d'alcaldia
 - Informe de secretaria
 - Informe d'intervenció en relació als recursos ordinaris
 - Certificat de secretaria
- En data 14 de juliol de 2025, Jaume Aumatell i Colom, arquitecte tècnic, emet informe de valoració sobre el valor de mercat de la parcel·la objecte d'alienació per subhasta i exposa que per a valorar el cost d'aquesta parcel·la s'ha tingut en compte el valor de mercat de la comarca i conclou que el valor de taxació es fixa en 126.000 euros.
- En data 4 de setembre de 2025 el Registre de la Propietat d'Olot emet nota simple relativa a la finca 3225, volum 1901, llibre 67, foli 68, CRU 17004000698717, de la qual consta que el 100% pertany a l'Ajuntament de de la Vall d'en Bas.

Es troba descrita com a Urbana. Número catorze. Parcel·la número catorze. Indivisible. Qualificació urbanística de zona d'indústria entre mitgeres. Finca urbana, de forma rectangular, situada al municipi de la Vall d'en Bas, Pla de Millora Urbana Industrial La Serra, davant del carrer A, amb una superfície de quatre-cents vint metres quadrats. Bufona: pel front, Sud, parcel·la tretze de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas; pel Nord, Parcel·la 15 d'aprofitament urbanístic de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas; a l'Oest, amb carrer A; a l'Est, amb espais lliures de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas.

Consta que la inscripció no està coordinada amb el cadastre.

C/ del Foc, 57, 3a planta
Edifici B
08038 Barcelona
Tel. 93 554 57 32
ajrl.presidencia@gencat.cat



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0FI2YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 1 de 7

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

- En data 4 de setembre de 2025 la Direcció General del Cadastre emet certificat cadastral descriptiu i gràfic, relatiu a la finca amb ref. Cadastral 4642404DG5644S0000XT, parcel·la 14, que consta com a urbana, sòl sense edificar, superfície gràfica de 420 m².
- En data 5 de setembre de 2025 l'arquitecta municipal, senyora Bàrbara Teixidó Byrne, emet informe tècnic referit a la valoració de la parcel·la situada a al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas, amb referència cadastral 4642404DG5644S0000XT, parcel·la 14. En l'informe l'arquitecta indica que el planejament vigent és el POUM de de la Vall d'en Bas aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme de Girona en data 23 de juliol de 2008 i publicat al DDOG 5304 de 26 de gener de 2009; i el Pla de Millora Urbana La Serra (PMU-se industrial La Serra) aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en data 29 de setembre de 2010 i publicat al DOGC 5811 de 4 de febrer de 2011, la parcel·la es troba classificada com a sòl urbà i qualificada com a zona industrial entre mitgeres (clau Ind-M).

Que la finca no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària actualment ni en el futur; ni té cap expedient de disciplina urbanística obert; ni hi ha revisió del planejament en tràmit ni acord de suspensió de llicències que afecti la finca.

Quant a la valoració, indica que aquesta ha estat duta a terme per l'arquitecte tècnic assessor de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas, el senyor Jaume Aumatell Colom que en data 14 de juliol de 2025 informa sobre el valor del bé objecte d'alienació en la quantia 126.000 euros. Valoració que s'ha realitzat amb la metodologia de comparació de mostres de mercat, i les mostres utilitzades són de municipis de la mateixa comarca i de tipologia similar.

En l'informe l'arquitecta municipal ratifica la valoració pericial en la quantia de 126.000 euros.

En data 19 de setembre de 2025 l'Alcaldia emet memòria justificativa en què posa de manifest que és convenient pel municipi l'alienació de la finca de propietat municipal situada a al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas per motius de finançament d'obres d'inversió. En concret explica que la conveniència de l'operació rau en la necessitat d'obtenir recursos econòmics que permetin finançar parcialment les inversions municipals incloses al Pressupost vigent i al Pla d'Inversions Plurianual. Segons l'alcalde la venda contribueix, igualment, a la racionalització del patrimoni municipal, atès que les parcel·les no tenen un ús públic previst ni presenten expectatives d'utilització social a curt o mig termini, i el seu manteniment com a actius improductius no resulta eficient.

- En data 19 de setembre de 2025 la secretaria interventora de la corporació, senyora Marta Mercader Colomer, amb nomenament accidental, informa:
 - o que a l'Inventari de Béns de la corporació i figura la finca objecte d'alienació amb la qualificació de bé patrimonial: finca situada al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas: Parcel·la 14 (Finca 3235), referència cadastral 4642404DG5644S0000XT.
 - o que la parcel·la es troba en sòl industrial, qualificació que no la fa idònia per a polítiques públiques d'habitatge, i per tant procedeix l'alienació mitjançant



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0F12YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 2 de 7

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

- subhasta pública.
 - que el pressupost vigent de la corporació es preveu la venda d'aquests béns patrimonials per finançar inversions.
 - que d'acord amb l'informe dels serveis tècnics municipals de data la finca es valora en 126.000 euros.
 - així mateix, informa sobre la normativa d'aplicació i el procediment per dur a terme l'alienació onerosa de béns patrimonials municipals.
- En data 19 de setembre de 2025 la secretaria interventora de la corporació certifica que els recursos ordinaris del pressupost vigent de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas, ascendeixen a la quantitat de 3.678.600,00 euros, i en data 10 d'octubre de 2025 certifica que la finca objecte d'alienació consta a l'Inventari de Béns de la corporació; que té caràcter patrimonial i que no forma part del conjunt de béns i drets que constitueixen el Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge (PMSH).

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 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 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.



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallès
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0F12YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 3 de 7

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

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.

Això no obstant, 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, la secretaria-interventora en data en 10 d'octubre de 2025 certifica, que la finca objecte d'alienació consta a l'Inventari de Béns de la corporació; que té caràcter patrimonial i que no forma part del conjunt de béns i drets que constitueixen el Patrimoni Municipal de Sòl i d'Habitatge (PMSH), i en data 19 de setembre de 2025 informa que la parcel·la es troba en sòl industrial, qualificació que no la fa idònia per a polítiques públiques d'habitatge, i per tant procedeix l'alienació mitjançant subhasta pública.

També en data 5 de setembre de 2025, l'arquitecta municipal indica que el planejament vigent és el POUM la Vall d'en Bas; que en aquest cas que la parcel·la es troba en sòl industrial, qualificació que no la fa idònia per a polítiques públiques d'habitatge, i que la parcel·la no està compresa en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que la faci necessària a l'ens local actualment ni en el futur.

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 subscriuguin les administracions públiques es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1a i 2a del capítol I del títol I del llibre segon d'aquesta Llei amb caràcter general, i per les seves disposicions de desplegament, i s'aplica supletòriament la resta de normes de dret administratiu o, si s'escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regeixen pel dret privat.

L'article 27.1.b) del mateix cos legal, preveu que són competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu les qüestions que se susciten en relació amb la preparació i adjudicació dels contractes privats de les administracions públiques.

Segons s'ha exposat, la legislació patrimonial, està representada per l'article 40 del RPEL i l'article 209.1 del TRLLMRLC, que obliga al compliment de les normes de contractació de



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0F12YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 4 de 7

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

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'alienació 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, als efectes d'aquest Reglament, recursos ordinaris 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, en l'Informe d'intervenció de data 19 de setembre de 2025 consta que l'import dels recursos ordinaris del pressupost vigent de l'ens sumen 3.678.600 euros i el percentatge global que suposa la valoració de la finca (juntament amb una altra, objecte d'alienació en un altre expedient) respecte d'aquests recursos es el 7,09%, dels recursos ordinaris.

Això no obstant, tenint en compte exclusivament la finca objecte del present expedient, valorada en 126.000 euros, el percentatge que comporta la valoració respecte dels recursos ordinaris seria del 3,42%.

En qualsevol cas, el percentatge que suposa la valoració de la finca respecte dels recursos ordinaris, no supera el 10 %, resultant per tant, a priori l'òrgan competent en el present cas. l'Alcaldesa. Això no obstant segons informa la secretària interventora en data 19 de setembre de 2025, l'adopció de l'acord en aquest supòsit és competència de la Junta de Govern Local, en virtut de les delegacions acordades per l'Ajuntament en decret d'alcaldia 2025DECR000117 de 24 de juliol de 2025 (BOPG núm. 167 de 2 de setembre de 2025).

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



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0F12YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 5 de 7

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.

En aquest sentit, l'Alcaldessa en la seva memòria justificativa de data de 19 de setembre de 2025 manifesta que és convenient per al municipi l'alineació de la finca situada al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas per al finançament d'obres d'inversió.

SISÈ.- La valoració pericial que acredita l'apreupament del bé a alienar.

Cal realitzar la valoració pericial de les finques a alienar d'acord amb els criteris establerts a la normativa sobre valoracions vigent i aplicable que acredita el seu apreupament, en compliment d'allò previst a l'article 209.2.e) del TRLMRLC i l'article 40.1.b) del RPEL.

Quant a la valoració, duta a terme per l'arquitecte tècnic assessor de l'Ajuntament de la Vall d'en Bas en data 14 de juliol de 2025 en la quantia de 126.000. euros, l'arquitecta municipal explica que s'ha realitzat amb la metodologia de comparació de mostres de mercat, i les mostres utilitzades són de municipis de la mateixa comarca i de tipologia similar i la ratifica en data 5 de setembre de 2025.

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 126.000 euros, 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 Girona, 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 la corporació i en la normativa que és d'aplicació en aquest cas, s'informa **favorablement** sobre l'alienació mitjançant subhasta, per l'Ajuntament de la Vall d'en Bas, propietari de la finca ubicada al Polígon Industrial de la Serra de la Vall d'en Bas, inscrita al Registre de la Propietat d'Olot com a finca 3225, volum 1901, llibre 67, foli 68, CRU 17004000698717 i referència cadastral 4642404DG5644S0000X, 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

	Doc. original signat per: Francisco José Belver Vallès 20/10/2025	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028	Data creació còpia: 20/10/2025 14:16:49
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 6 de 7
			
		014FSZIEG8SA0F12YAAHFCO96E335QKI	

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

SGAJIAL/NM/eb Exp.: 131/2025



Doc. original signat per:
Francisco José Belver Vallés
20/10/2025

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 20/10/2028

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



014FSZIEG8SA0FI2YAAHFCO96E335QKI

Data creació còpia:
20/10/2025 14:16:49

Pàgina 7 de 7