



CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
1190/2025	El ple	

EN QUALITAT DE SECRETÀRIA D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

EXPEDIENT 1190/2025. APROVACIÓ DE L'EXPEDIENT DE CONTRACTACIÓ DE L'ARRENDAMENT PER A ÚS DIFERENT AL D'HABITATGE DE DOS BÉNS PATRIMONIALS DE TITULARITAT MUNICIPAL

Favorable	Tipus de votació: Nominal A favor: 7, En contra: 0, Abstencions: 2, Absents: 0	
	A favor	ELISABET ALBUJAR ALPUENTE JOAN MARTÍ PLA PLA Jordi Cacho Pallarès Josep Barril Vives MARIA JOSÉ SÁNCHEZ CORTÉS Sandra Martínez Fernández XAVIER PRIM CUSIDÓ
	En contra	---
	Abstencions	JOSEP DANIEL ESPARZA SIRERA LLUÍS MASSAGUÉS VIDAL
	Absents	---

FETS I FONAMENTS DE DRET**Antecedents de fet**

1. L'Ajuntament de Perafort és titular dels immobles que tenen la consideració de béns patrimonials que es detallen a continuació:

A) SÒL EN CAMÍ MAS BLANQUET 81-PP SECTOR 10 PARCEL·LA 1

Referència cadastral: 2803903CF5620S





Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada ú. PARCEL.LA que s'assenyala amb el número 1: Porció de terreny situat al terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d' Ordenació del Sector 10», de forma gairebé rectangular i superfície nou mil tres-cents vuitanta-cinc metres noranta-nou decímetres quadrats. Qualificada de sòl industrial.- Llinda: a l'Est, per on té la seva entrada, amb el Camí de Mas Blanquet; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer A en projecte; i al Nord, amb parcel.la resultant 3B. Té un coeficient de participació en la reparcel.lació de CINC SENCERS VINT-I-TRES CENTÈSSIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel.lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona

Tom: 2050,Llibre 36,Foli: 125,Finca 1685.

Assentament:1

Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1 Solars i parcel.les urbanes. Solars Núm. Fitxa 1/0000000027 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II

b) SÒL EN CARRER DE L'ALZINAR, PP SECTOR 10 PARCEL.LA 2

Referència cadastral 2703402CF5620S

Descripció registral: Urbana: Finca adjudicada dos. PARCEL.LA que s'assenyala amb el número 2: Porció de terreny situada en el terme de Perafort, en l'àmbit del «Pla Parcial d' Ordenació del Sector 10», de forma rectangular i superfície vuit mil cinc-cents seixanta-cinc metres quatre decímetres quadrats. Qualificat de sol industrial. Llinda: a l'Est, per on té l' entrada, amb carrer A en projecte; al Sud, amb carrer F en projecte; a l'Oest, amb carrer B en projecte; i al Nord, amb parcel.la resultant 4B. Té un coeficient de participació en la reparcel.lació de QUATRE SENCERS SETANTA-SET CENTÈSSIMES PER CENT.

Títol d'adquisició: Projecte de reparcel.lació del Pla Parcial del Sector 10 corresponent a part del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector de cessió obligatòria a l'administració actuant.

Dades registrals: Inscrita al Registre de la Propietat núm. 3 de Tarragona

Tom: 2050, Llibre 36, Foli: 127, Finca 1686, Assentament:1.





Càrregues: Lliure de càrregues i gravàmens.

Inventari: Consta en l'inventari de béns i drets municipals, sota l'epígraf i Immobles .1.1 Solars i parcel·les urbanes. Solars Núme. Fitxa 1/0000000023 com a bé Patrimonial. Forma part de l'inventari de béns de Patrimoni del sòl i l'habitatge.

Qualificació urbanística:

Sòl urbà industrial amb la clau Aïllada II.

2. En data 4 de març de 2026 l'arquitecte municipal informa sobre la qualificació urbanística immobles detallats anteriorment, sobre la valoració del preu del seu lloguer i del valor del moviment de terres.

3. En data 11 de juny de 2026 la Secretaria municipal informa sobre el procediment a seguir.

4. En data 11 de juny de 2026 l'Alcaldia informa sobre l'oportunitat de l'arrendament de les finques esmentades per satisfer les necessitats de despesa corrent de la corporació.

5. En data 14 de juny de 2026 l'arquitecte municipal informa favorable en relació a l'inici del procediment de concurs per lots individualitzats per a l'arrendament de cada una de les 2 finques assenyalades a l'antecedent de fet primer, i determina el preu de sortida i criteris a contemplar als Plecs de Condicions per a cada una d'elles, a la definició dels lots de la licitació, així com en relació al preu, termini de la licitació i fórmules de valoració de les propostes.

6. El pressupost base de licitació del contracte es fixa en **6.204.902,24 Euros**, que s'ha calculat sumant el preu anual de sortida per a l'arrendament de cadascun dels lots, IVA exclòs, multiplicat per la durada màxima prevista dels contractes (36 anys).

7. En data 15 de juny de 2026 la Secretaria municipal informa favorablement l'aprovació de l'expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, la licitació del qual es durà a terme mitjançant procediment obert, així com l'aprovació dels plecs que regiran aquest expedient de contractació, atès que s'ajusta al règim jurídic aplicable.

Fonaments de Dret

És d'aplicació la normativa següent:

-Articles 72 a 74 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del Patrimoni dels Ens Locals (RPEL).

-Articles 106, 107, 110 i 111 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP).

-Article 219 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 (TRLMRLC).





-Articles 9, 26, Seccions 1^a i 2^a del Capítol I del Títol II del Llibre 2n, i les Disposicions Addicionals 2^a i 3^a, apartat 8, 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 (LCSP).

-Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (LAU).

-Sentència del Tribunal Constitucional nº 162/2009, de 29 de juny.

-Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit (LIVA).

D'aquesta regulació són destacables les següents consideracions jurídiques:

Conforme el què estableix l'article 72 del RPEL i l'article 219 del TRLMRLC, els béns patrimonials han de ser administrats d'acord amb els criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuals de la pràctica civil i mercantil, bé directament per l'ens locals o per mitjà dels particulars. L'apartat 3r. de l'article 72 afegeix que els ens locals podran valorar motivacions de prestació de serveis socials, promoció i reinserció socials, activitats culturals i esportives, promoció urbanística, foment del turisme, ocupació del temps lliure, o altres anàlogues, que facin prevaler una rendibilitat social per damunt de la rendibilitat econòmica.

D'altra banda, entenent l'arrendament com una forma de cessió d'ús conforme es desprèn de l'article 72 del RPEL, l'article 73 del RPEL estableix que en l'expedient de cessió de l'ús d'un bé patrimonial haurà de quedar justificada l'oportunitat o la conveniència i s'haurà d'acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica.

En aquest cas, l'oportunitat dels arrendaments queda justificada per l'informe d'oportunitat emès per l'Alcaldia i la valoració del preu de sortida dels arrendaments de cada una de les finques queden acreditats pels informes de l'Arquitecte municipal de dates 4 de març de 2026 i 12 de juny de 2026, respectivament.

Conforme el què preveu l'article 106 de la LPAP, l'explotació dels béns i drets patrimonials podrà efectuar-se a través de qualsevol negoci jurídic, típic o atípic, la durada de la qual no podrà ser superior a 20 anys, incloses les pròrroques, excepte causes excepcionals degudament justificades.

En aquest cas, atès que els arrendataris hauran de fer una inversió important en cadascun dels solars que conformen cada Lot objecte del present procediment, s'ha considerat que 20 anys no són suficients per a amortitzar el cost de la construcció (prenent com a criteri les amortitzacions d'edificis industrials previstes a la Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost de Societats) i, per tant, no atraurà la presentació d'ofertes dels possibles licitadors.

Per això, prenent en consideració l'informe tècnic de l'Arquitecte municipal de data 14 de juny de 2026, s'ha considerat que la durada màxima de cada un dels contractes d'arrendament no podrà superar els 36 anys.





Pel què fa al procediment, l'article 72.2 del RPEL estableix que l'arrendament, i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment, per concurs. No obstant això, l'article 107.1 de la LPAP, que té caràcter bàsic, assenyala que els contractes per a l'explotació dels béns i drets patrimonials s'adjudicaran per concurs excepte que, per les peculiaritats del bé, la limitació de la demanda, la urgència resultant d'esdeveniments imprevisibles o la singularitat de l'operació, procedeixi l'adjudicació directa.

D'altra banda, l'article 111 de la LPAP estableix que els contractes, convenis i demés negocis jurídics sobre els béns i drets patrimonials estan subjectes al principi de llibertat de pactes, sempre que no siguin contraris a l'ordenament jurídic o als principis de bona administració.

Seguint el mateix principi de la llibertat de pactes, la LAU estableix que els arrendaments de finques urbanes es sotmetran de forma imperativa al que disposin els títols I i IV de la Llei i, en concret, els arrendaments per a ús diferent al d'habitatge es regiran per la voluntat de les parts i, en el seu defecte, pel que disposi el títol III de la Llei i supletòriament pel que disposi el codi civil.

Pel què fa al procediment d'adjudicació, malgrat que l'article 9 de la LCSP estableix que els contractes d'arrendament queden exclosos de l'àmbit d'aplicació de l'esmentada Llei al tenir la consideració de contractes privats, l'article 110 de la LPAP diu que la legislació de contractes de les Administracions Públiques serà d'aplicació en el que no prevegi la Llei de Patrimoni de les Administracions Públiques ni les seves disposicions de desenvolupament en quant a la seva preparació i adjudicació.

I l'article 26 de la LCSP estableix que els contractes privats que subscriguin les administracions públiques es regiran, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1ª i 2ª del Capítol I del Títol II del Llibre 2n de la 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.

D'aquesta manera, atès que la normativa patrimonial d'aplicació no preveu un procediment específic de preparació i adjudicació pels contractes d'arrendament de béns patrimonials, s'ha d'estar al que estableix la normativa de contractació del sector públic aplicable.

Els efectes, modificació i extinció dels contractes es regiran pel dret privat, en concordança també amb el que es preveu a l'article 74 del RPEL.

Determinada la normativa d'aplicació per la fase de preparació i adjudicació del contracte, s'ha optat per la tramitació d'un procediment obert ordinari per a que qualsevol persona, física o jurídica, pugui presentar una proposició en resposta a la convocatòria de la licitació. D'aquesta manera no es limita el nombre de possibles licitadors al concurs.

En relació als efectes fiscals, l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge és una operació que està subjecta i no exempta d'IVA de conformitat amb la Llei 37/1992, de 28 de





desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit, ja que l'activitat que es realitzi al solar estarà afecta a una activitat empresarial. Per tant, a l'import de cada mensualitat de renda s'haurà d'afegir l'import corresponent al 21% d'IVA, o el tipus impositiu que sigui d'aplicació al moment que es meriti cada mensualitat.

D'altra banda, la Disposició Addicional 3^a, apartat 8, estableix que és preceptiu l'informe jurídic del secretari en l'aprovació d'expedients de contractació, modificació de contractes, revisió de preus, pròrrogues, manteniment de l'equilibri econòmic, interpretació i resolució dels contractes.

Pel què fa a la competència per aprovar l'expedient de licitació de varis contractes d'arrendament, la Disposició Addicional 2^a, apartat 10, de la LCSP disposa que correspon al Ple la competència per subscriure contractes privats, l'adjudicació de concessions sobre els béns de la corporació i l'adquisició de béns immobles i drets subjectes a la legislació patrimonial, així com l'alienació del patrimoni quan el pressupost base de licitació superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost o superi l'import de tres milions d'euros.

En aquest cas, el pressupost base de licitació del contracte es fixa en 6.204.902,24 Euros, que s'ha calculat sumant el preu anual de sortida per a l'arrendament de cadascun dels lots, IVA exclòs, multiplicat per la durada màxima prevista dels contractes (36 anys). Així doncs, atès que el pressupost base de licitació supera en escriu el 10% dels recursos ordinaris del pressupost, la competència correspon al Ple.

Per tot l'anterior, el Ple de l'Ajuntament adopta el següent

RESOLUCIÓ

ACORDS:

Primer. Aprovar l'expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, la licitació del qual es durà a terme mitjançant procediment obert per un valor estimat del contracte de **6.204.902,24 Euros** i un pressupost base de licitació de **6.204.902,24 Euros**, IVA exclòs. La licitació es divideix en 2 LOTS.

Lot 1. Solar en Camí Mas Blanquet ,8- Parcel.la 1 del Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10

Superfície: 9.385 m2

Pressupost base de licitació: 90.096€ anuals x 36= 3.243.456€

Lot 2 . Solar en Carrer de l'Alzinar-Parcel.la 2 del Pla Parcial d'Ordenació del Sector 10

Superfície: 8.569€ m2

Pressupost base de licitació: 82.262,40€ anuals X 36 =2.961.446,40€





Segon. Aprovar els Plecs de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) que regiran aquest expedient de contractació de l'arrendament per a ús diferent al d'habitatge de dos béns patrimonials de titularitat municipal, així com els seus annexos:

- PCAP
- DOCUMENTACIÓ TÈCNICA
- MODEL AVAL BANCARI
- DECLARACIÓ RESPONSABLE
- DEUC
- MODEL PROPOSTA ECONÒMICA
- EXCEL FORMULA PROPOSTA ECÒNOMICA
- MODEL CONTRACTE ARRENDAMENT

Tercer. Publicar l'anunci al Perfil del Contractant de l'Ajuntament de Perafort de la Plataforma electrònica de contractació pública de la Generalitat de Catalunya en els termes establerts per la Llei de Contractes del Sector Públic.

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

