

# **AJUNTAMENT DE GIRONA**

---

**AUDITORIA OPERATIVA RELATIVA A LA GESTIÓ PATRIMONIAL**

**GENER 2013**

## ÍNDEX

---

1.	ABAST I OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC REBUT .....	3
2.	NORMATIVA REGULADORA.....	4
3.	MARC ORGANITZATIU I SISTEMES D'INFORMACIÓ.....	5
3.1.	MARC ORGANITZATIU .....	5
3.2.	RECURSOS I SISTEMES D'INFORMACIÓ DEL SERVEI DE PATRIMONI.....	8
4.	ANÀLISIS DELS PROCEDIMENTS ADMINISTRATIUS: TRAMITACIÓ DE LES OPERACIONS PATRIMONIALS.....	11
4.1.	ANÀLISIS DESCRIPTIVA DELS PROCEDIMENTS APLICATS: METODOLOGIA I TIPOLOGIA D'OPERACIONS .....	11
4.2.	MOSTRA EXPEDIENTS: TIPUS D'OPERACIONS I CRITERIS DE SELECCIÓ.....	35
4.3.	PROVES DE COMPLIMENT I EFECTIVITAT .....	36
5.	ANÀLISIS DE L'INVENTARI DE BÉNS I EINES DE GESTIÓ DEL PATRIMONI.....	95
5.1.	DESCRIPCIÓ I APROVACIÓ .....	95
5.2.	TREBALL REALITZAT .....	98
5.3.	RESULTATS I CONCLUSIONS DEL TREBALL.....	99
6.	ANÀLISIS DE LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI: COBERTURA DE RISCOS I ASSEGURANCES.....	100
6.1.	DESCRIPCIÓ.....	100
6.2.	TREBALL REALITZAT .....	101
6.3.	RESULTATS I CONCLUSIONS DEL TREBALL.....	103
7.	CONCLUSIONS I PROPOSTES DE MILLORA.....	104
7.1.	CONCLUSIONS.....	104
7.2.	PROPOSTES D'ACTUACIÓ.....	105

## 1. ABAST I OBJECTIUS DE L'ENCÀRREC REBUT

---

EFIAL Consultoria, SL ha procedit a l'actuació professional que resulta del present document en relació a la realització d'una auditoria operativa sobre la gestió patrimonial de l'Ajuntament de Girona.

L'objecte del treball és l'avaluació dels procediments administratius aplicats en l'àmbit patrimonial, tant pel que fa a l'adquisició, la gestió, l'explotació i l'alienació de béns, com per la gestió i manteniment de l'inventari, amb l'objectiu de garantir l'aplicació de la normativa vigent, especialment en matèria patrimonial, i les preceptives funcions de protecció i defensa de l'esmentat patrimoni.

En conseqüència, el programa d'actuació es desenvolupa en tres àrees de treball:

- Compliment de la normativa vigent en el procediment administratiu

La revisió de procediments s'ha dut a terme d'acord amb allò que disposen les Normes d'Auditoria del Sector Públic pel que fa a les auditories de sistemes i procediments i, en conseqüència, ha consistit en l'estudi exhaustiu d'aquells a partir de la normativa reglamentària que els regula i de la documentació analítica descriptiva de la seva tramitació, amb la finalitat de detectar-ne les possibles ineficiències o, en el seu cas, obsolescències, i proposar les mesures correctores pertinents o bé la reforma del procediment d'acord amb els principis generals de bona gestió.

Concretament els procediments administratius aplicats per l'Ajuntament de Girona que han estat objecte d'estudi es corresponen amb els relatius a cadascuna de la tipologia d'operacions patrimonials següents:

- Adquisició
  - Onerosa
  - A títol lucratiu (cessió gratuïta)
  - Expropiació forçosa
- Alienació de béns
- Cessió gratuïta de la propietat
- Permuta
- Gestió i explotació del patrimoni
  - Arrendament de béns patrimonials
  - Constitució de drets de superfície
  - Cessió d'ús de béns i drets patrimonials i de domini públic
  - Concessió administrativa

- **Avaluació de la gestió i manteniment de l'inventari de béns municipal**

L'anàlisi s'ha fonamentat en l'estudi de l'estat de situació de l'inventari de béns de l'Ajuntament així com dels procediments establerts per a la seva formació i manteniment, i en especial:

- Revisió de l'expedient de la darrera aprovació de l'inventari general de l'Ajuntament.
- Anàlisi dels circuits existents i mesures de control aplicades per al seu manteniment i actualització.
- Avaluació de l'adequació de l'inventari a les prescripcions de la normativa aplicable.

- **Compliment de les funcions de protecció del patrimoni municipal: cobertura de riscos i assegurances**

El treball ha consistit en l'avaluació de les assegurances subscrites relacionades amb els béns que configuren el patrimoni municipal, i en especial:

- Identificació de les assegurances subscrites per l'Ajuntament, i els elements assegurats.
- Revisió de la integritat de les mateixes respecte el control dels béns del patrimoni municipal, l'efectiva protecció i de la seva cobertura econòmica.

## **2. NORMATIVA REGULADORA**

---

La normativa que regula els procediments objecte de revisió és la següent:

- Llei 30/1992, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú.
- Llei 33/2003, de 23 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni de les entitats locals de Catalunya.
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de sòl.
- Llei de 16 de desembre de 1954, d'expropiació forçosa.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 d juliol, que aprova les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local.
- 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.
- 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 57/2003, de 16 de desembre, de mesures per a la modernització del govern local.
- Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.
- Ordre EHA/4041/2004, de 23 de novembre, per la qual s'aprova la Instrucció del model normal de comptabilitat local.
- Reial Decret 1174/1987, de 18 de setembre, pel que es regula el Règim jurídic dels Funcionaris d'Administració Local amb habilitació de caràcter nacional.
- Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals.

Aquest marc normatiu de referència resulta d'aplicació en funció de la data en que es van tramitar les operacions patrimonials objecte de revisió i si aquesta és posterior o no a la derogació de la legislació precedent que estava en vigor. En tot cas, el compliment de la normativa vigent s'avalua atenent la legislació vigent en aquell moment.

### **3. MARC ORGANITZATIU I SISTEMES D'INFORMACIÓ**

---

#### **3.1. MARC ORGANITZATIU**

##### **3.1.1. Marc organització actual**

D'acord amb el darrer cartipàs municipal (2011-2015) de l'Ajuntament de Girona, l'organització política i administrativa de l'Ajuntament s'estructura en les següents àrees:

- Àrea d'Alcaldia
- Àrea de Ciutadania
- Àrea de Promoció i Ocupació
- Àrea d'Hisenda i Gestió Municipal
- Àrea de Serveis a les Persones

L'àrea d'Hisenda i Gestió Municipal s'encarrega del control econòmic i administratiu de l'Ajuntament, i està formada per dues regidories:

- Regidoria delegada d'hisenda i règim interior.
- Regidoria delegada de serveis administratius.

Entre les competències, activitats i funcions de l'àmbit material de règim interior s'inclou la gestió del patrimoni i l'inventari municipal.

El servei de Patrimoni té encomanades les funcions de contractació, control, conservació i explotació dels béns i drets que integren o puguin integrar el patrimoni de l'Ajuntament de Girona, bàsicament:

- La gestió i tramitació de les adquisicions i alienacions d'immobles, expedients d'expropiació forçosa, arrendaments, les concessions demaniales, inventari de béns mobles i immobles i qualsevol altre acte de gestió patrimonial en l'àmbit de la Corporació.
- Portar el control, registre i arxiu de l'inventari de béns mobles i immobles de la Corporació, realitzar el seguiment i control dels béns i gestionar tots els seus moviments (compres, traspassos, donacions, cessions, altes, baixes, etc.).

No obstant, cal destacar que Patrimoni només gestiona i controla aquelles operacions patrimonials que es tramiten directament des del seu propi departament, ja que la inexistència de circuits i processos administratius estandarditzats, ocasiona que cada òrgan gestor que participa en una operació patrimonial la gestioni directament, arribant a donar-se la situació de que el departament de Patrimoni no conegui que està tramitant o s'ha tramitat una operació patrimonial. En conseqüència, aquest fet, provoca que cada òrgan gestor sigui responsable del control i gestió del seu "propi patrimoni".

Adicionalment, la informació patrimonial que gestiona el departament de Patrimoni no és objecte d'actualització i conciliació amb la comptabilitat i per tant no existeix un mecanisme de control per tal que no es produeixin diferències entre l'inventari municipal i la informació comptable.

### **3.1.2. COMPETÈNCIES DELS FUNCIONARIS D'HABILITACIÓ NACIONAL**

Les competències dels funcionaris d'administració local amb habilitació nacional estan regulades pel RD 1174/1987.

Són funcions públiques necessàries a totes les corporacions locals:

- La de secretaria, comprensiva de la fe pública i l'assessorament legal preceptiu.
- El control i la fiscalització interna de la gestió econòmic-financera i pressupostària, i la comptabilitat, tresoreria i recaptació.

### **Competències de Secretaria:**

La funció de fe pública inclou les tasques següents:

- Preparació dels assumptes que s'han d'incloure al Ple, Comissió de Govern, etc. on s'adoptin acords que vinculen a la Corporació, i la realització de les convocatòries corresponents en els terminis previstos.
- Custodiar des del moment de la convocatòria la documentació íntegra dels expedients inclosos a l'ordre del dia.
- Aixecar acta de les sessions i un cop aprovades, la seva transcripció al llibre d'actes autoritzada amb la signatura del secretari i amb el vist-i-plau de l'Alcalde o President.
- Transcriure les resolucions de la Presidència.
- Certificar tots els actes o resolucions de la Presidència i els acords dels òrgans col·legiats decisoris, així com dels antecedents, llibres i documents de l'entitat.
- Remetre a l'Administració de l'Estat i a la de les Comunitats Autònomes extracte dels actes i acords dels òrgans decisoris.
- Anotar als expedients, sota signatura, les resolucions i acords que pertocin.
- Autoritzar, amb les garanties i responsabilitats inherents, les actes de totes les liquidacions, contractes i documents administratius anàlegs on intervingui l'entitat.
- Disposar que a la vitrina i tauló d'anuncis es fixin els que siguin preceptius, certificant el resultat en cas necessari.
- **Portar i custodiar el registre d'interessos dels membres de la Corporació i l'inventari de béns de l'entitat.**

En quant a la funció d'assessorament legal, les competències de Secretaria són:

- Emissió d'informes previs quan ho ordeni el President de la Corporació o a sol·licitud d'un terç dels regidors.
- Emissió d'informe previ sempre que es tracti d'assumpes que per a la seva aprovació s'exigeixi una majoria especial.
- Emissió d'informes previs sempre que un precepte legal exprés ho estableixi.

- Informar a les sessions on assisteix, sobre els aspectes legals de l'operació que es discuteixi.
- Acompanyar al President o altres membres de la Corporació als actes de signatura d'escriptures.

### **Competències d'Intervenció:**

La funció de control i fiscalització interna de la gestió econòmic-financera i pressupostària inclou:

- **Fiscalització de tot acte, document o expedient que doni lloc al reconeixement de drets i obligacions de contingut econòmic o que pugui tenir repercussió financera o patrimonial, emetent l'informe corresponent o formulant observacions quan sigui convenient.**
- Intervenció formal de l'ordenació de pagament i la seva realització material.
- Comprovació formal de l'aplicació de les quantitats destinades a obres, subministraments, adquisicions i serveis.
- La recepció, examen i censura dels justificants de bestretes a justificar, reclamant-los al seu venciment.
- La intervenció dels ingressos i fiscalització de tots els actes de gestió tributària.
- L'expedició de certificacions de descobert contra els deutors per recursos, descoberts, etc.
- L'informe de projectes de pressupostos i dels expedients de modificacions de crèdit.
- Emissió d'informes, dictàmens i propostes en matèria econòmic-financera o pressupostària que li siguin sol·licitats per la Presidència o majoria de regidors, i dictàmens sobre la procedència de nous serveis o reforma dels existents.
- Realització de comprovacions o procediments d'auditoria interna d'organismes autònoms o societats mercantils, respecte a les operacions no subjectes a intervenció prèvia.

### **3.2. RECURSOS I SISTEMES D'INFORMACIÓ DEL SERVEI DE PATRIMONI**

A efectes organitzatius, des del 1984, hi ha hagut un Cap de Patrimoni, que tal i com es definia a l'anterior Cartipàs municipal, es va passar a nomenar Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, i era des d'aquest Departament o Àrea que s'ha gestionat el Patrimoni Municipal.

Fins al novembre de 2011, l'estructura del servei de Patrimoni era la que es mostra tot seguit:



- Un cap de servei
- Un tècnic superior
- Una responsable administrativa
- Una administrativa

Les funcions assumides amb aquesta estructura eren la gestió global del patrimoni municipal i la gestió de les reclamacions patrimonials.

Amb les modificacions efectuades en la reestructuració de funcions del mes de novembre de 2011 d'acord amb el nou cartipàs municipal, es va produir una separació de les tasques pròpies de la gestió patrimonial i les tasques derivades de les reclamacions patrimonials. Així, el Servei de Patrimoni ha quedat enquadrat en l'Àrea d'Hisenda i Règim Interior.

La gestió de les reclamacions patrimonials ha quedat enquadrada dins l'àmbit del Servei d'Assessoria Jurídica de l'Ajuntament de Girona i fora de l'àmbit dels Servei de Patrimoni.

A partir de l'11 de novembre de 2011, es va nomenar un nou Cap de Servei de Patrimoni que des d'aleshores gestiona el patrimoni municipal. Per tant, el Servei de Patrimoni actualment està format per tres persones que s'encarreguen de tota la gestió patrimonial:

- Un cap del Servei de Patrimoni
- Un tècnic superior de Patrimoni
- Una administrativa

Els sistemes d'informació implantats pel servei de patrimoni que donen suport a la gestió dels elements patrimonials són els que es detallen a continuació:

- **SIAGI:**

Programa de gestió patrimonial per al control i tramitació dels expedients administratius. Cada cop que s'inicia un expedient patrimonial, s'enregistra en aquest sistema.

Aquest programa permet l'arxiu informàtic dels expedients patrimonials així com generar alguns documents estàndards que han de formar part de l'expedient: decrets, notificacions, etc. Així, tots els documents enregistrats al SIAGI es troben també a l'arxiu físic, però no tots el documents inclosos a l'expedient físic estan inclosos al SIAGI.

El sistema SIAGI arxiva i classifica els expedients en 30 categories diferents, segons la naturalesa de cada expedient:

CODI	DESCRIPCIÓ
001	Contractació d'obres
002	Contractació de subministraments
003	Contractació de serveis
004	Convenis de col·laboració
005	Subvencions
008	Ordenances, reglaments, normatives i cartes de serveis municipals

012	Contractació de serveis: redacció d'estudis i projectes
014	Contractació d'assegurances
036	Adquisició de béns i drets
046	Premis i beques de recerca
065	Alienació de béns i drets patrimonials
086	Concessions administratives demaniales
147	Expropiació forçosa
179	Inventari de béns i drets
180	Alteració de la qualificació jurídica de béns i drets
181	Recuperació d'ofici de béns i drets
182	Acció investigadora de béns i drets
183	Llicències d'ús comú especial
184	Llicències d'ús privatiu
185	Cessió gratuïta de béns i drets patrimonials
186	Cessió d'ús de béns i drets patrimonials
187	Arrendament de béns i drets patrimonials
188	Arrendament de béns i drets privats
189	Drets de superfícies sobre béns immobles
190	Desnonament administratiu de béns immobles
191	Partió o atermenament de béns immobles
192	Delimitació de béns immobles i drets
193	Qualificació de béns del patrimoni històrico-artístic
194	Títols de drets, de domini i de possessió de béns
197	Cessió d'ús de béns i drets privats

Segons la informació facilitada per Patrimoni, el sistema de gestió SIAGI té enregistrada tota la informació patrimonial des de l'exercici 2006. No obstant, cal tenir en compte que no es pot garantir la integritat dels expedients anteriors a aquesta data, si bé, cada cop que el departament de Patrimoni ha de treballar amb un expedient no inclòs en aquest sistema, actualitza la informació al SIAGI.

- **ACCESS:**

Per a portar el control de l'inventari de béns immobles de l'Ajuntament de Girona, el departament de Patrimoni fa servir una base de dades formada per diferents taules.

Aquestes taules contenen informació detallada sobre tots els béns immobles, però no existeix una única taula que estigui totalitzada i valorada.

Per obtenir la relació dels immobles que formen l'inventari municipal cal agregar la informació compresa en tres taules: béns i drets de domini públic o servei públic, béns i drets de domini públic ús públic, i béns i drets patrimonials.

Cal tenir en compte que aquesta base de dades no conté informació referent als béns mobles.

Aquests dos sistemes d'informació patrimonial, es gestionen directament des del departament de Patrimoni i no es troben relacionades amb altres sistemes d'informació de la corporació com els procedents de comptabilitat, urbanisme, etc.

La inexistència d'un únic sistema de gestió de patrimoni suposa una mancança o una debilitat en el control i la gestió del patrimoni, és per això, que en data 11 d'abril de 2012, s'aprova per Decret d'Alcaldia l'adjudicació de la contractació dels serveis d'implantació de la gestió integral del patrimoni amb una aplicació informàtica especialitzada.

## 4. ANÀLISIS DELS PROCEDIMENTS ADMINISTRATIUS: TRAMITACIÓ DE LES OPERACIONS PATRIMONIALS

### 4.1. ANÀLISIS DESCRIPTIVA DELS PROCEDIMENTS APLICATS: METODOLOGIA I TIPOLOGIA D'OPERACIONS

En el present apartat es reproduïx l'anàlisi descriptiva dels tràmits que integren els procediments de les operacions patrimonials objecte de la nostra revisió, d'acord amb la informació obtinguda de les entrevistes amb els responsables de l'àrea de Patrimoni, atès que l'Ajuntament no disposa d'uns circuits i procediments aprovats ni formalitzats en manuals interns de funcionament.

En els fluxogrames descriptius dels procediments administratius aplicats, s'utilitzen els següents símbols:

Inici-fi de procés	Operació	Document físic	Punt de decisió	Connector de pàgina
Enregistrament informàtic	Procediment paral·lel	Anotació	Separació fases	

La tipologia de les operacions objecte de revisió i la representació gràfica dels procediments actuals són les que s'exposen a continuació:

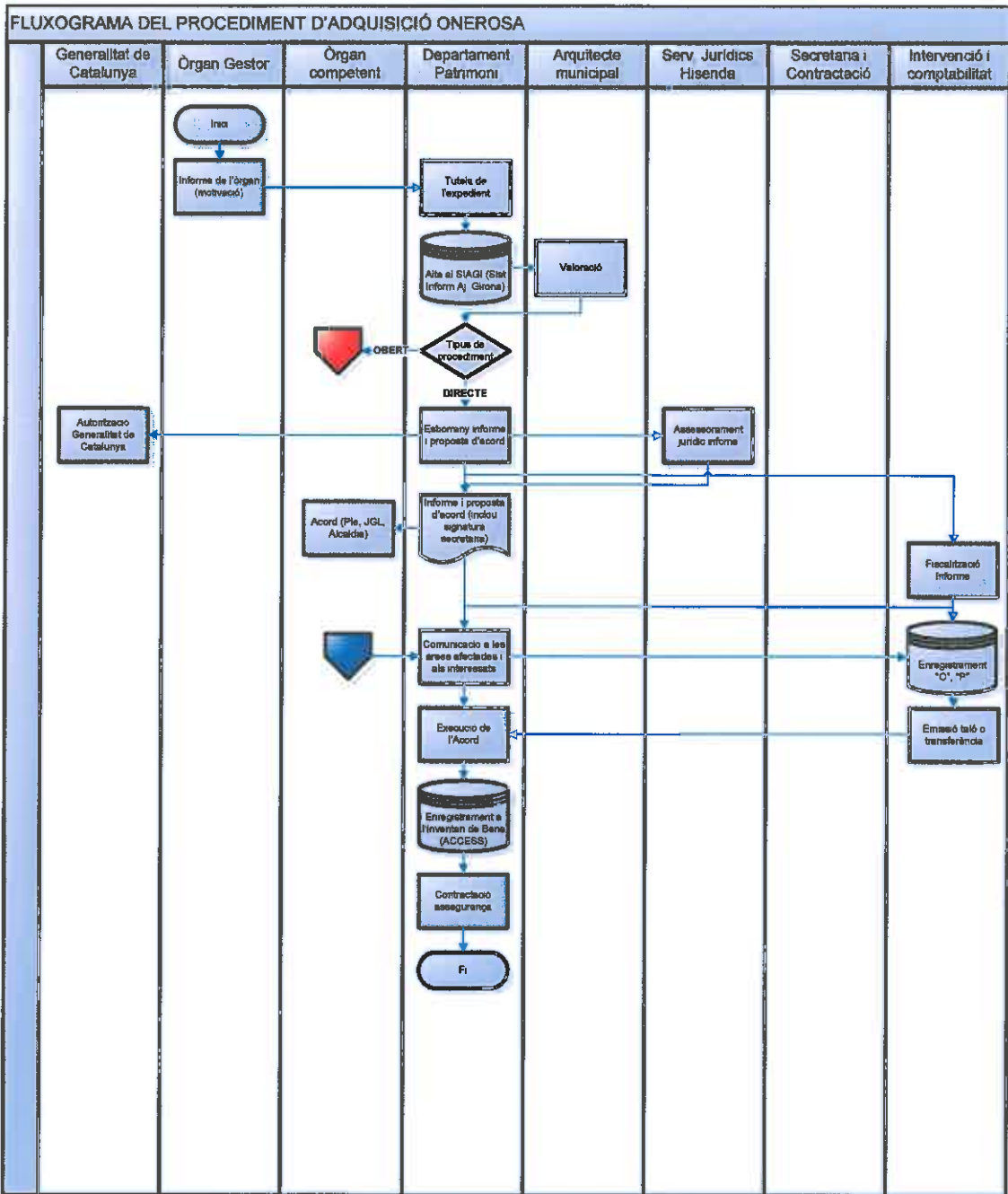
#### **4.1.1. Adquisició onerosa**

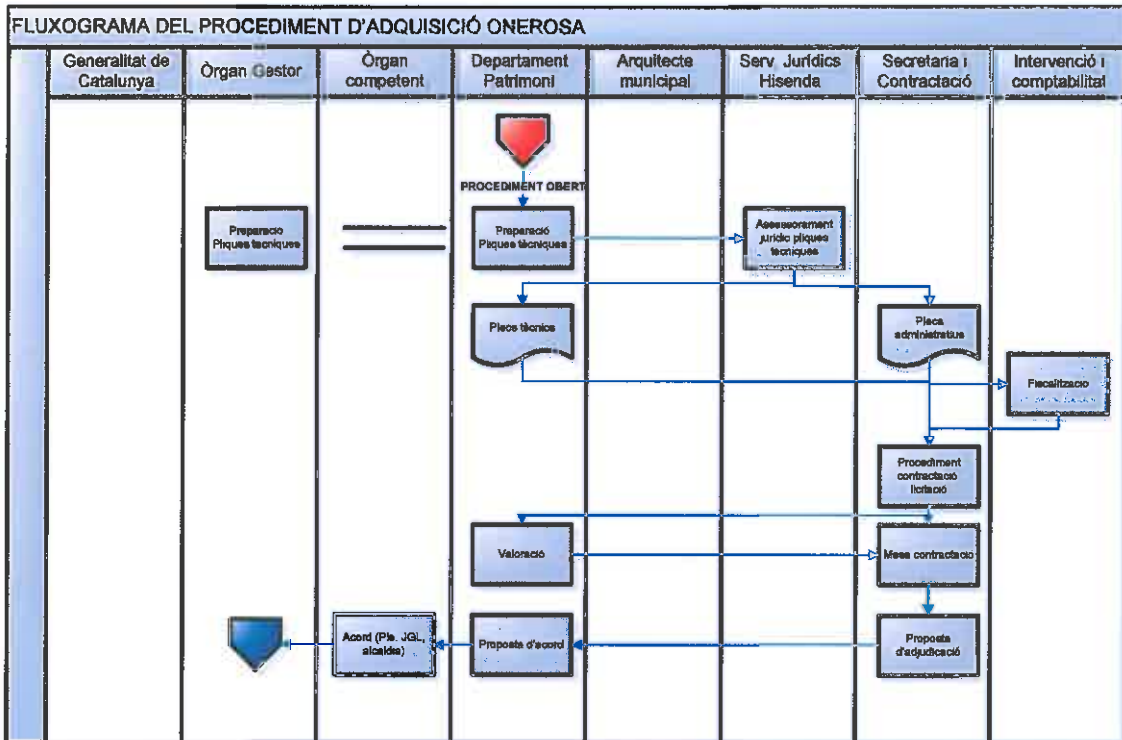
Els ens locals tenen capacitat jurídica plena per adquirir, posseir, administrar i disposar tota classe de béns i drets.

Amb caràcter general, l'adquisició de béns a títol onerós requereix:

- El compliment de les normes sobre contractació dels ens locals.
- En cas de béns immobles, es pot procedir a l'adquisició directa previ informe del Departament de Governació que ha d'emetre's en el termini màxim de 30 dies, quan es requereixi amb motiu de les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari o en supòsits d'urgència extrema.
- En el cas de valors mobiliaris, previ informe del Departament d'Economia i Finances, que ha d'emetre's en el termini màxim de 30 dies.

Correspon a l'Alcalde l'adquisició de patrimoni, sempre que la seva quantia no excedeixi el 5% dels recursos ordinaris del seu pressupost, ni el 50% del límit general aplicable a la contractació directa, d'acord amb el procediment legal establert.



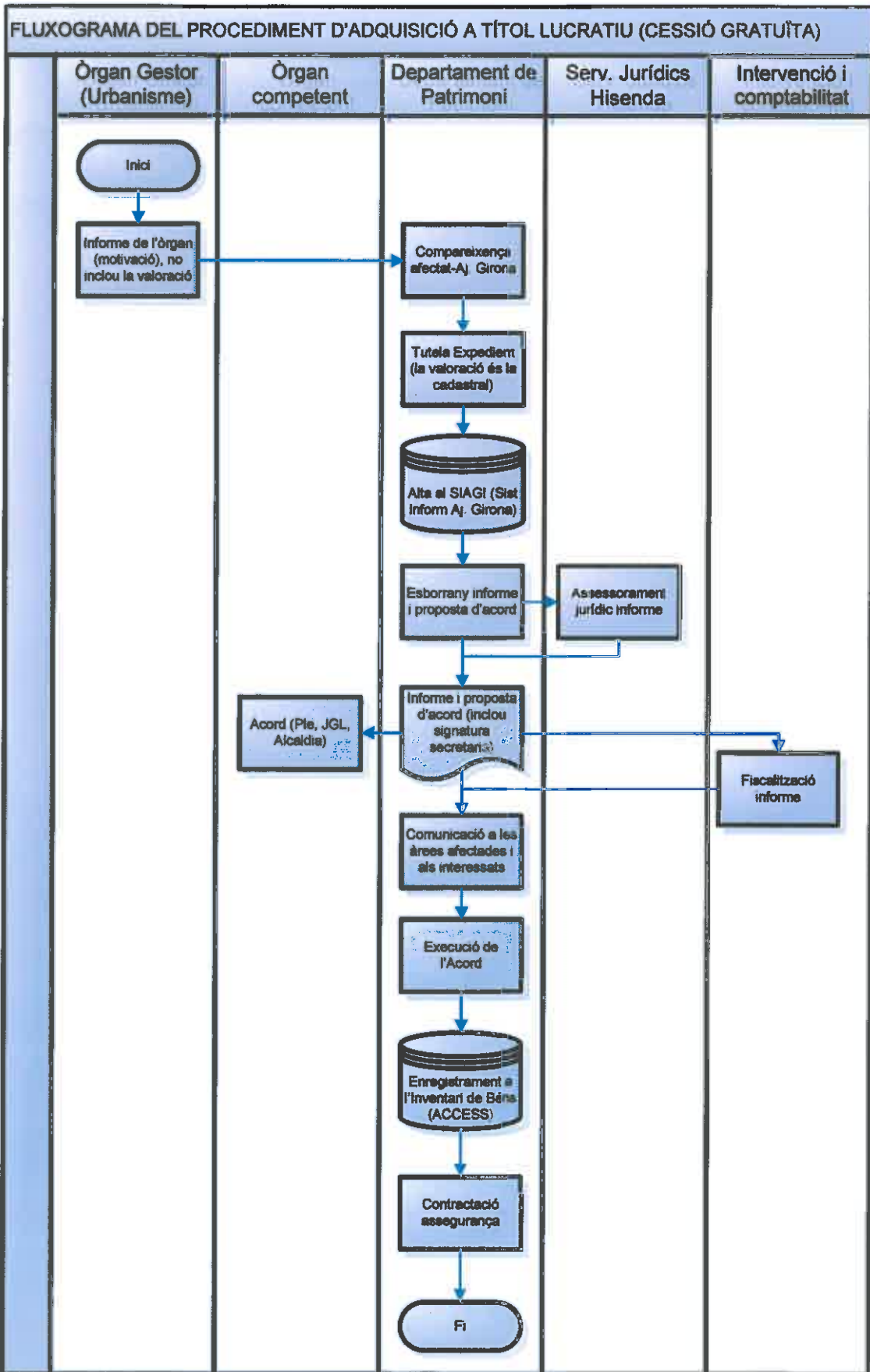


#### 4.1.2. Adquisició a títol lucratiu (cessió gratuïta)

L'adquisició de béns a títol lucratiu no està subjecte a cap restricció. No obstant, si l'adquisició comporta l'assumpció d'una condició, una càrrega o un gravamen oneros, només es poden acceptar els béns quan els seu valor sigui superior al d'aquells, el que s'ha de determinar mitjançant la taxació pericial i ha de constar a l'expedient juntament amb l'informe emès pel secretari o pels lletrats dels serveis jurídics de l'ens local.

No es consideren gravàmens les inversions que hagi de realitzar l'entitat local per atorgar la destinació d'ús general o servei públic de la seva competència que, si procedeix, fixi el cedent. No obstant, es consideren gravàmens, als efectes descrits, les reserves a l'ús general o al servei públic que imposin els cedents del béns a favor de l'ens local, derivades de prestacions que aquesta hagi de fer.

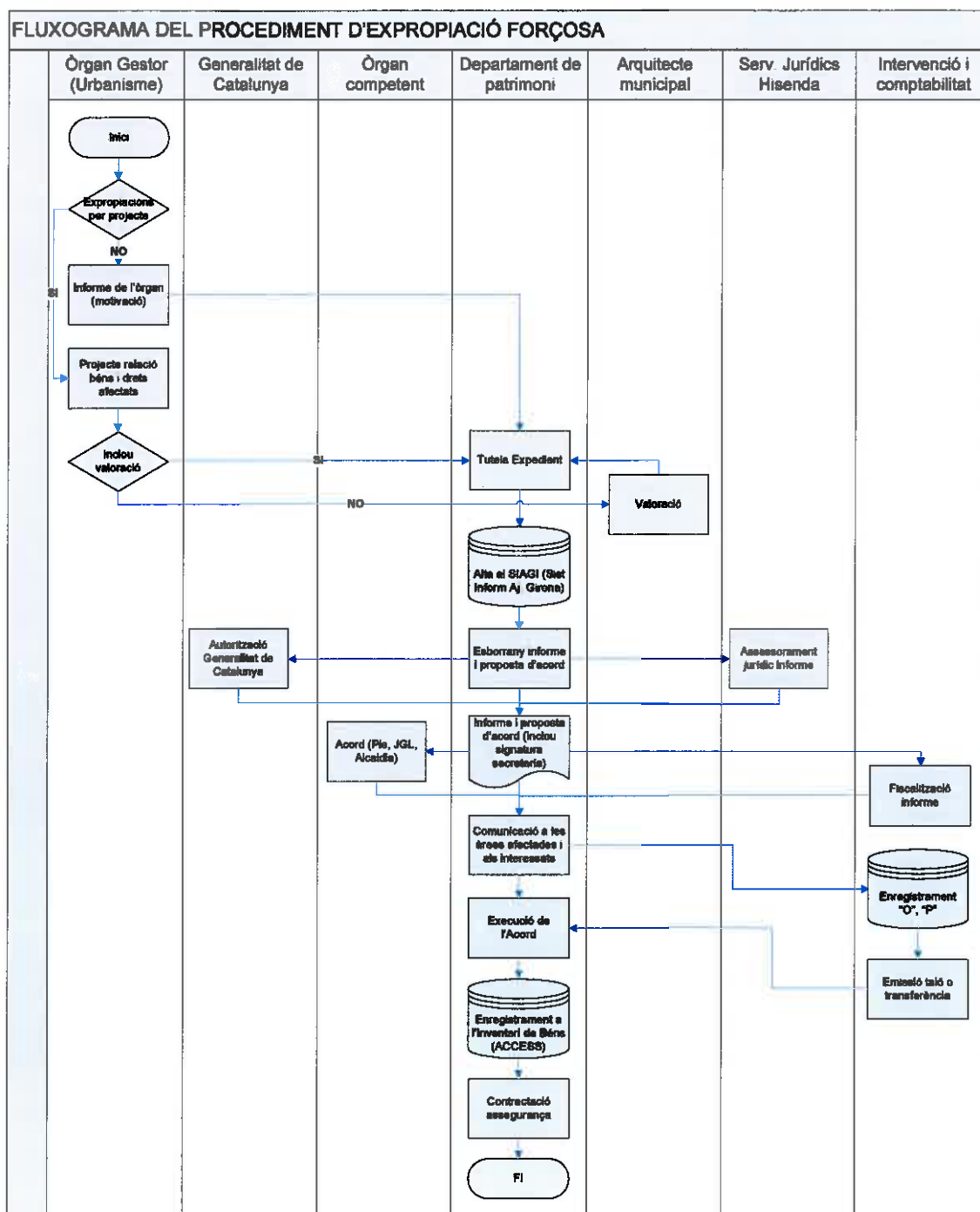
En tot cas, és necessària l'acceptació expressa del president de l'ens local, si és incondicional, i la del ple si hi ha condicions.



### 4.1.3. Expropiació forçosa

L'adquisició de béns i drets per expropiació forçosa es regeix per la seva legislació específica.

Els béns i drets adquirits d'aquesta manera queden incorporats al patrimoni demanial i afectats a l'ús o servei públic per raó de la finalitat que hagi justificat la seva expropiació.



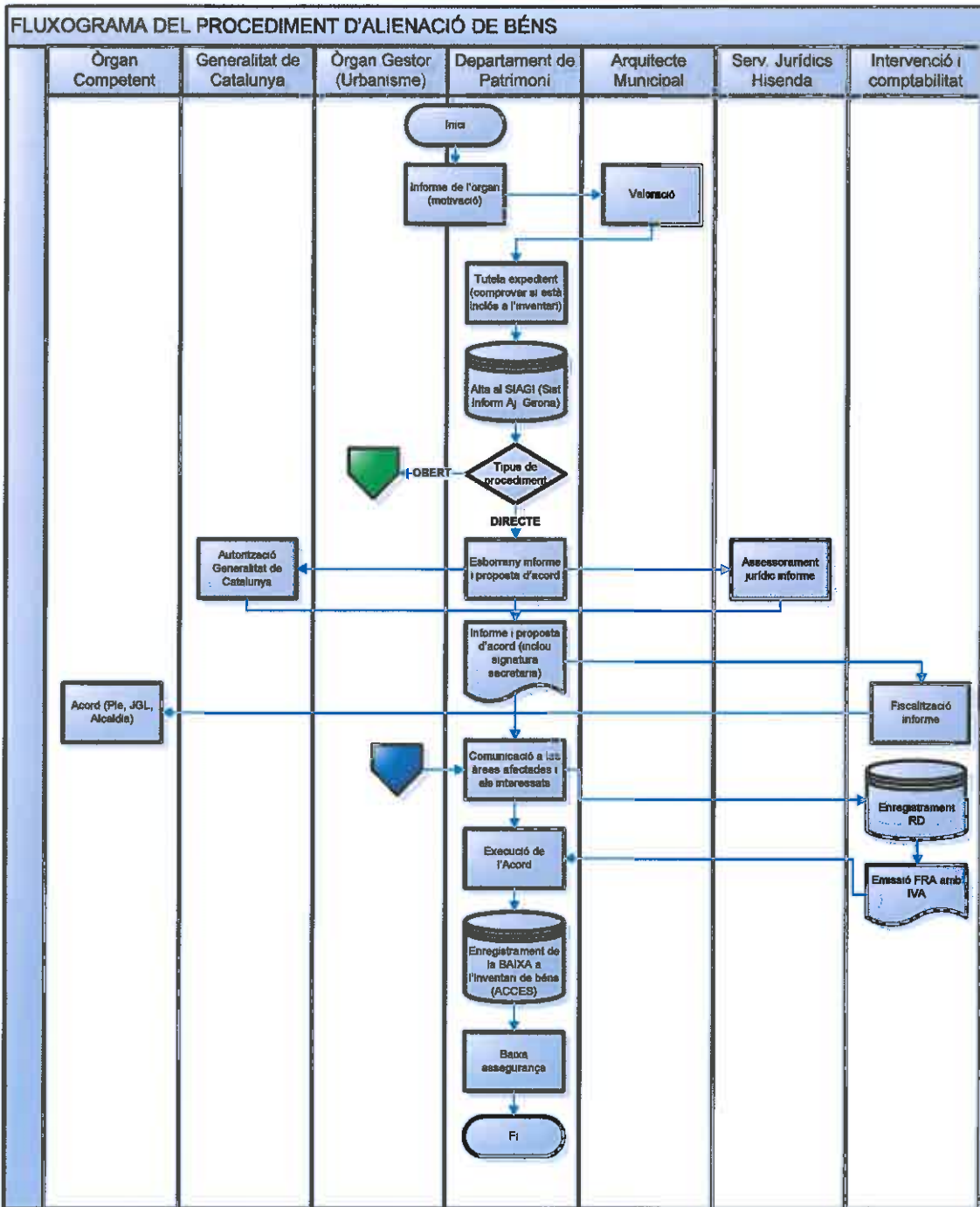


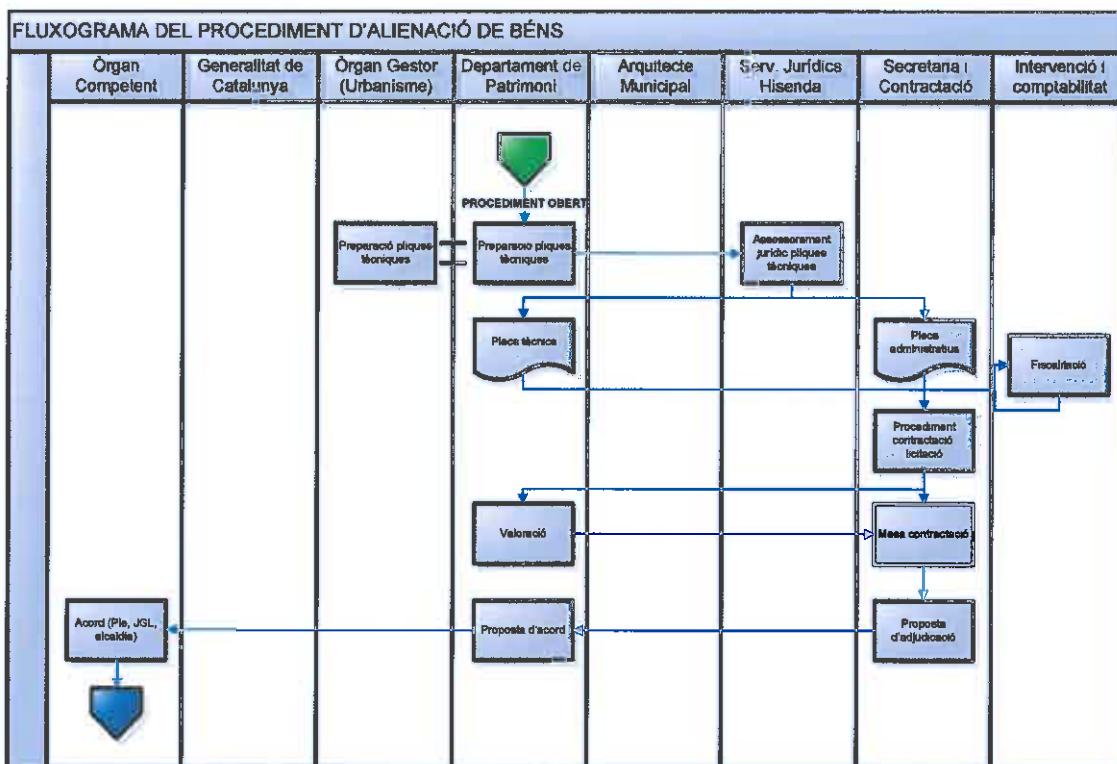
#### **4.1.4. Alienació de béns**

L'alienació de béns s'ha de fer tenint en compte les regles següents:

- Determinar la situació física i jurídica del bé, si és necessari practicar l'atermenament dels immobles, i inscriure'l al Registre de la Propietat.
- Fer la valoració pericial que acrediti l'apreupament dels béns.
- En cas de béns immobles, l'informe previ del Departament de Governació.
- En cas de valors mobiliaris o participacions en societats, l'informe previ del Departament d'Economia i Finances.
- En cas de bé d'interès cultural, comunicació prèvia al Departament de Cultura de la Generalitat.

L'alienació ha de ser acordada pel ple de la Corporació i s'ha de fer per subhasta pública, d'acord amb la normativa de contractació, excepte en casos que per les peculiaritats dels béns o per urgència s'hagi de procedir a l'alienació directa.





#### 4.1.5. Cessió gratuïta de la propietat

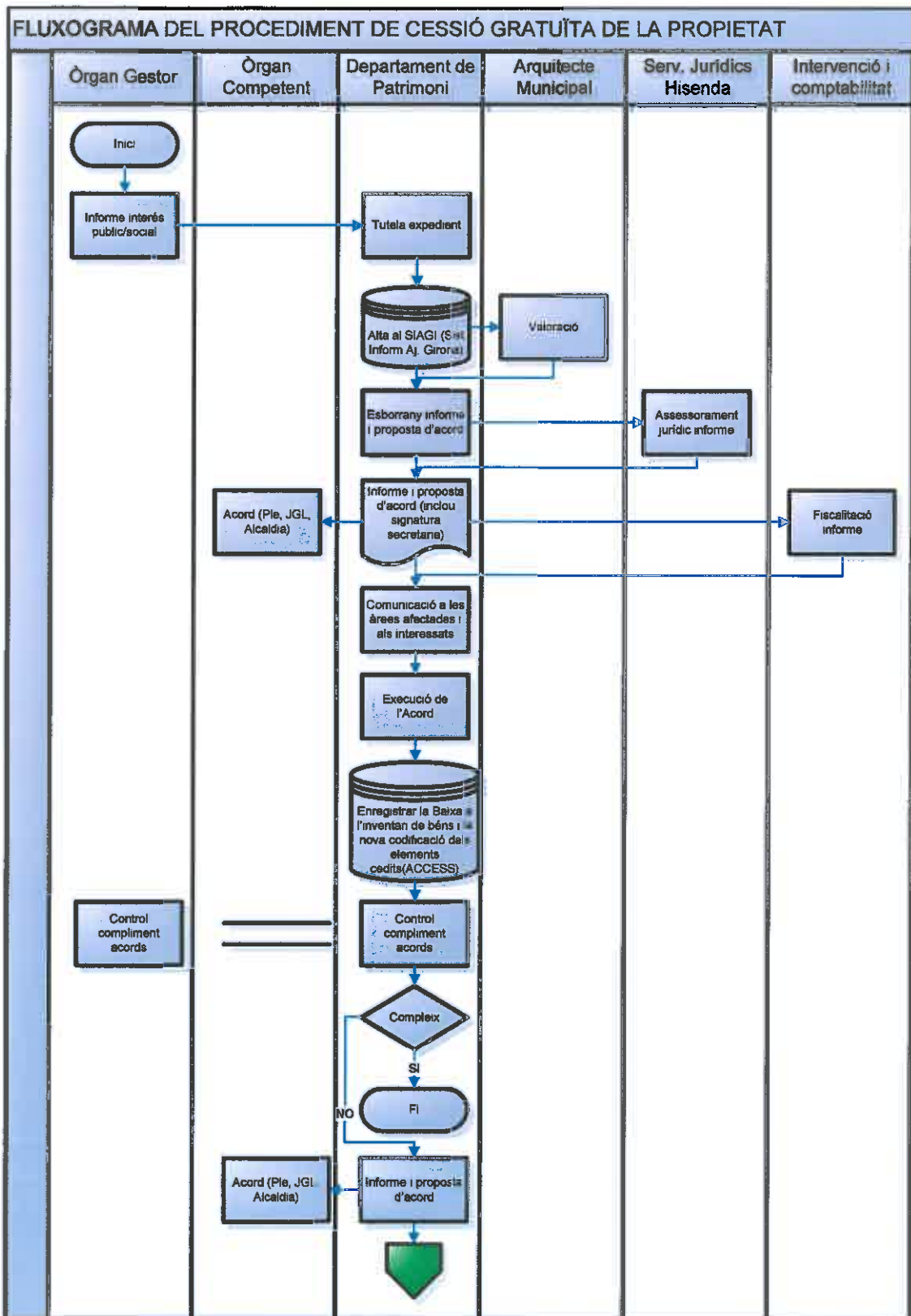
Els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials a:

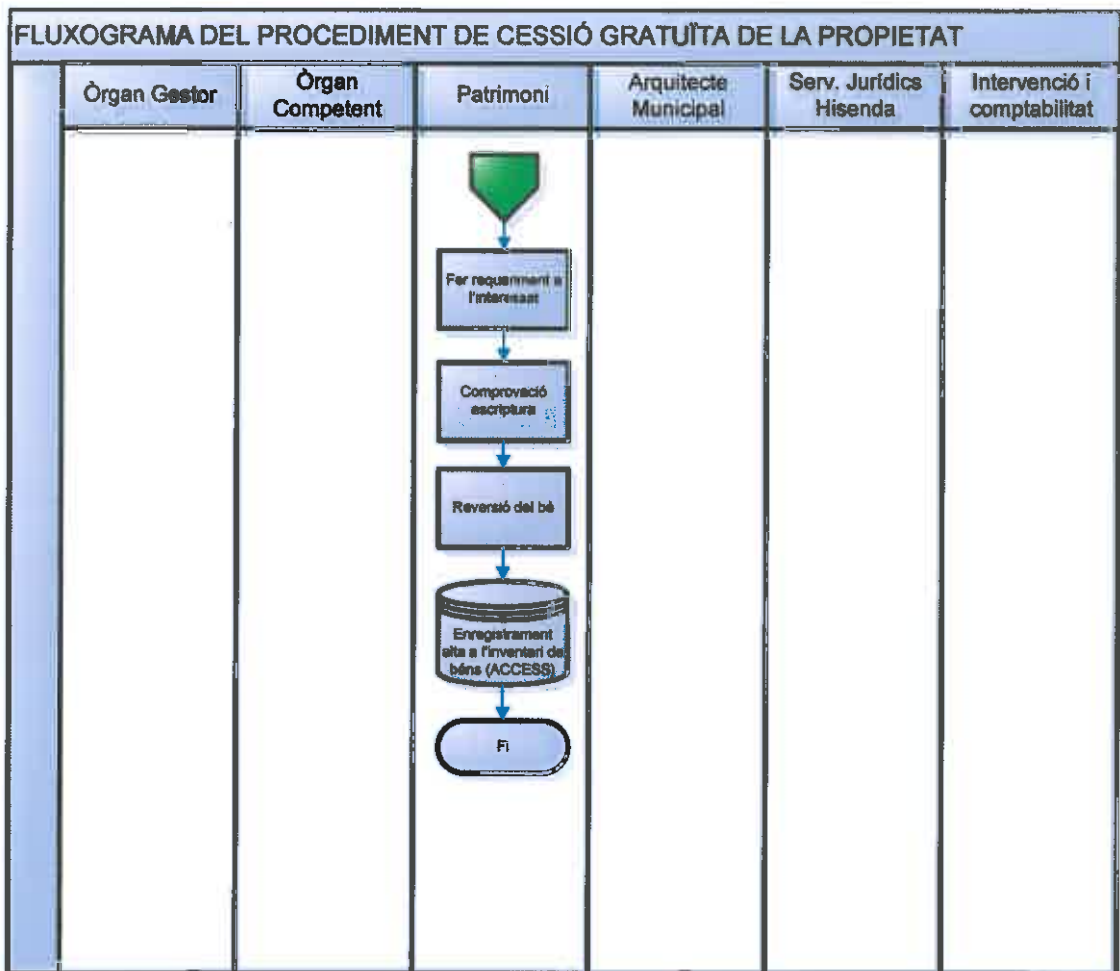
- Altres administracions o entitats públiques
- Entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o interès social, sempre que compleixin interessos de caràcter local.

L'acord de cessió correspon al ple de l'ens local, i ha de determinar la finalitat concreta a que les entitats han de destinar els béns amb un expedient previ que inclogui:

- La finalitat de la cessió.
- La justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ens local el domini del béns.
- La certificació del secretari on consti que els béns estan inclosos a l'inventari municipal.
- El dictamen del tècnic que acrediti que els béns no estan compromesos en cap pla d'ordenació o reforma.

Aquest expedient ha de sotmetre's a informació pública i donar compte al Departament de Governació de la Generalitat.

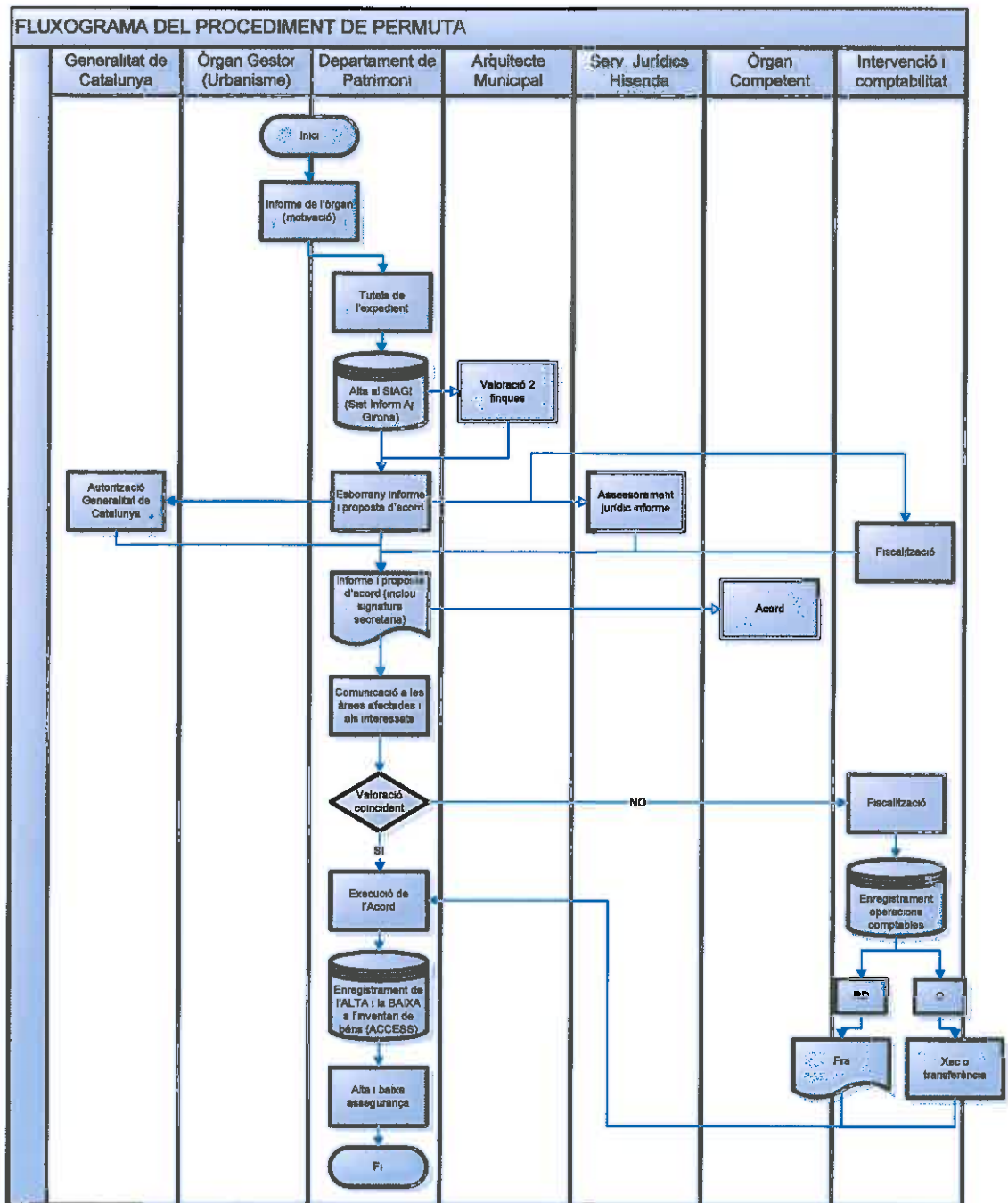




#### 4.1.6. Permuta

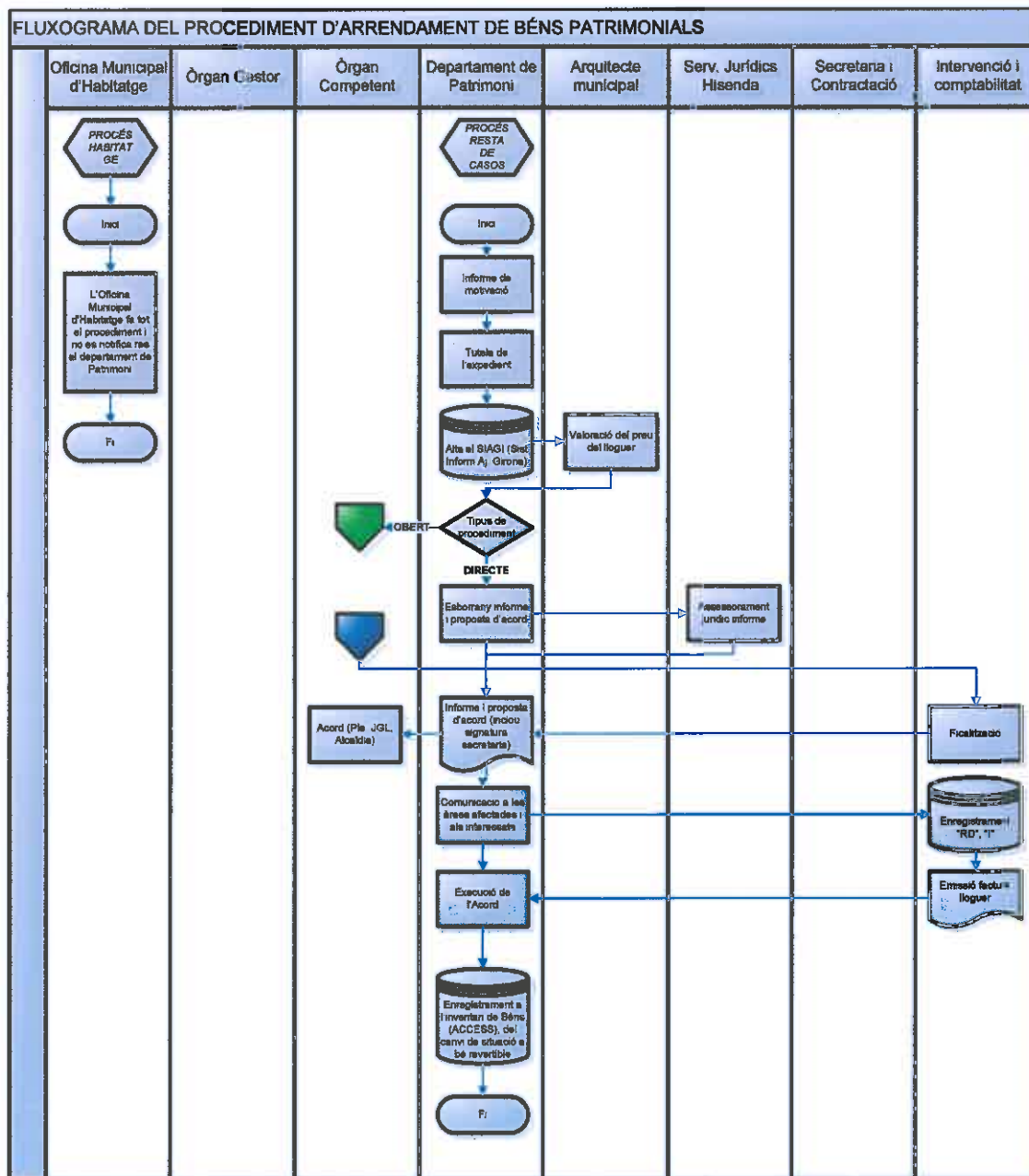
L'alienació per permuta de béns patrimonials requereix un expedient que acrediti la necessitat o conveniència d'efectuar-la i l'equivalència de valors entre els béns.

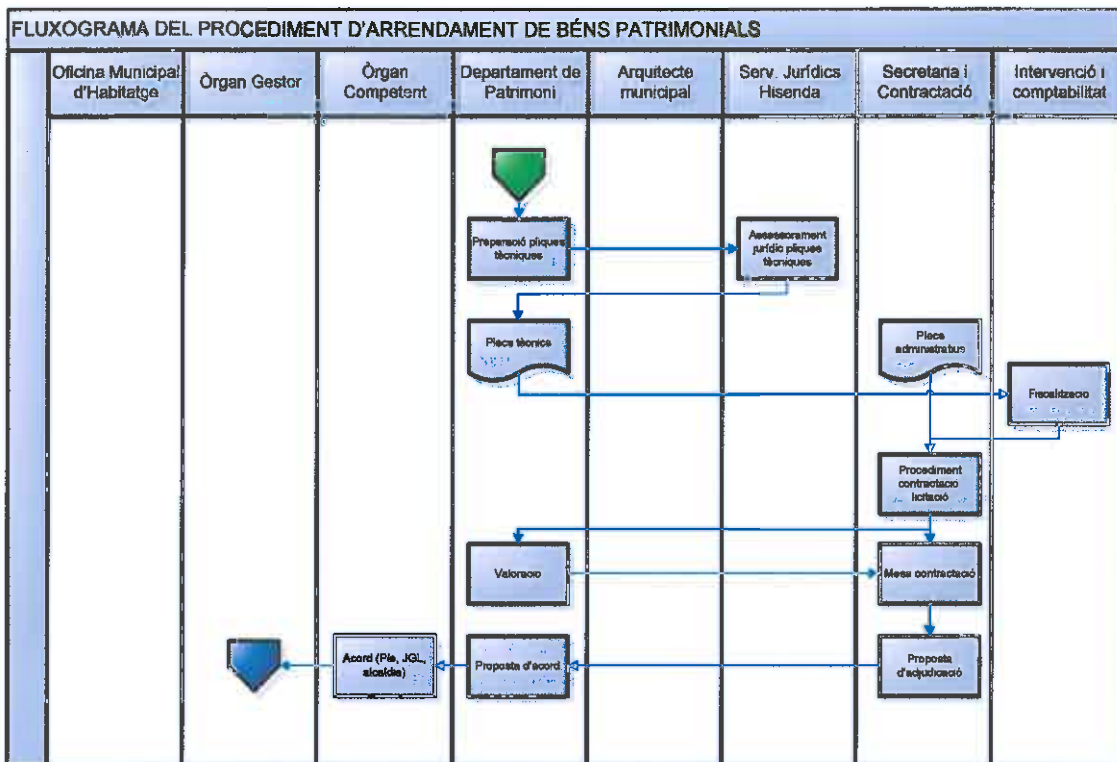
- Si la diferència de valors entre els béns no excedeix el 100% del valor més baix, s'estableix la compensació econòmica pertinent.
- Si la diferència de valors és més elevada és necessari l'informe previ del Departament de Governació. Si aquest no és favorable, el Ple ha d'adoptar l'acord amb la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.



#### 4.1.7. Arrendament de béns patrimonials

L'arrendament s'ha de fer mitjançant subhasta pública o, excepcionalment per concurs, i els seus efectes de l'arrendament s'han de regir per les normes de dret privat que siguin d'aplicació, atesa la naturalesa del bé.





#### 4.1.8. Constitució de drets de superfície

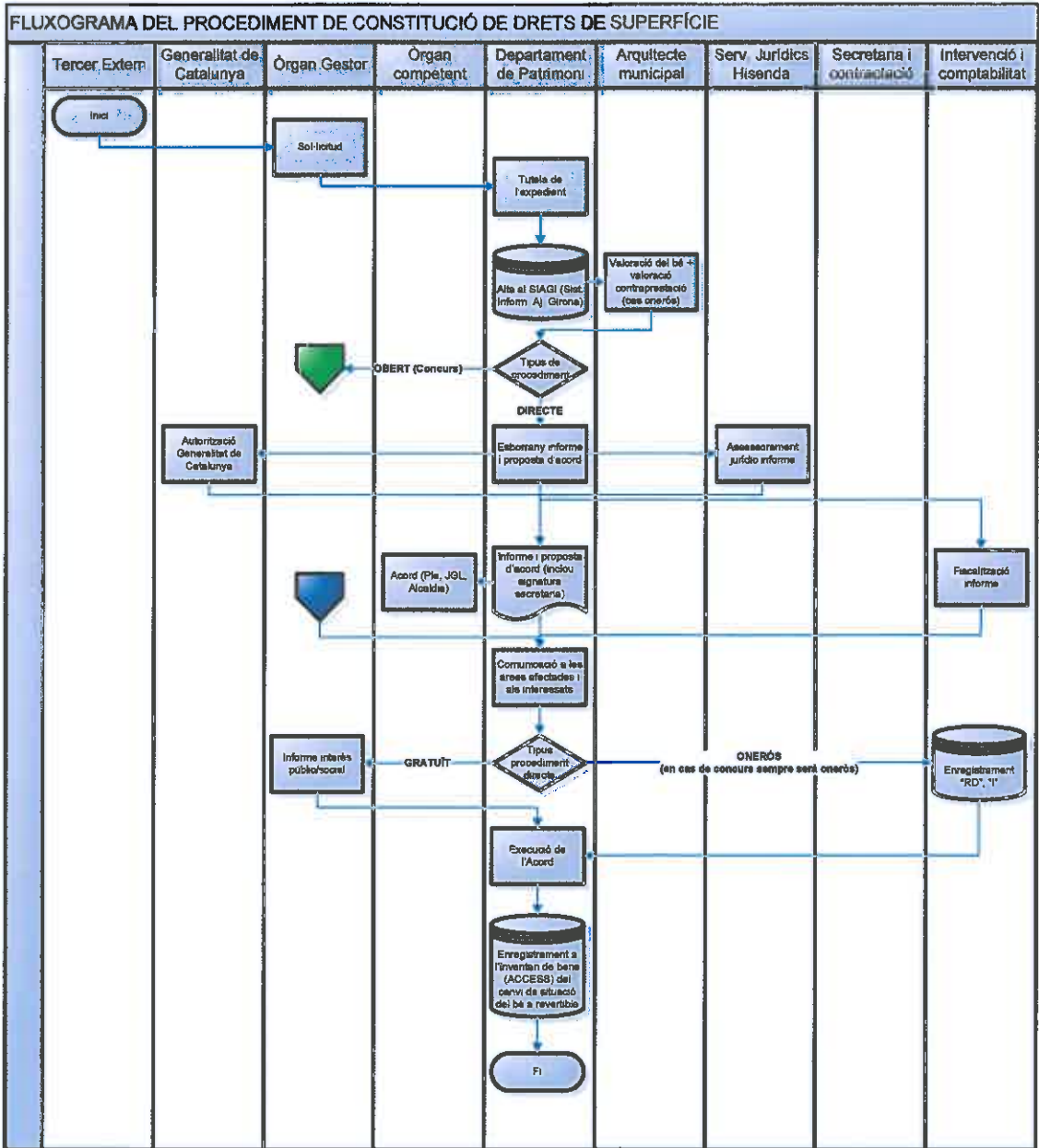
El dret de superfície és un dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix i el terreny o el sòl en que es fa.

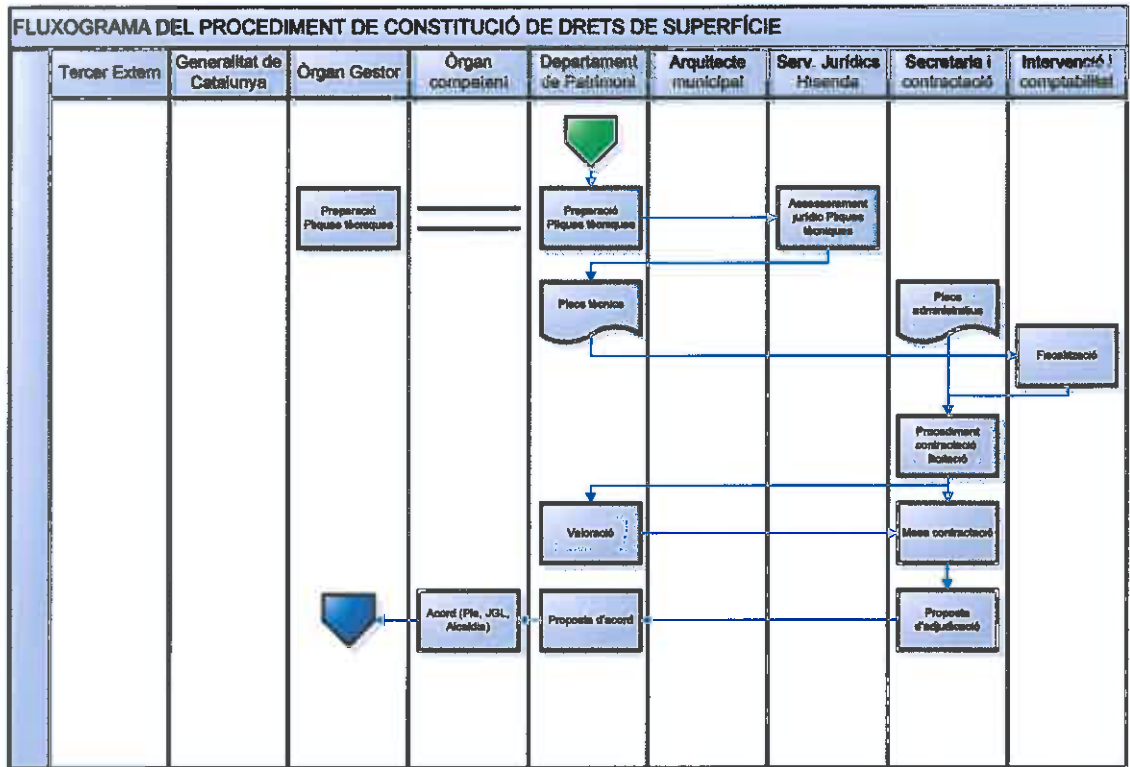
La constitució del dret de superfície haurà de ser, com a regla general, amb caràcter oneros per preu igual o superior al resultant de la seva valoració i la forma d'adjudicació serà el concurs públic. Qualsevol altra forma de transmissió tindrà caràcter excepcional.

La constitució del dret de superfície requerirà la tramitació del corresponent expedient administratiu davant el departament de Governació i de Relacions Institucionals de la Generalitat de Catalunya, i s'han de tenir en compte les regles següents:

- Determinar la situació física i jurídica del bé, practicar l'aterrament dels immobles, si és necessari, i inscriure'l al Registre de la Propietat.
- Fer la valoració pericial que acrediti l'apreujament dels béns.
- Informe previ del Departament de Governació si el valor excedeix del 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació.

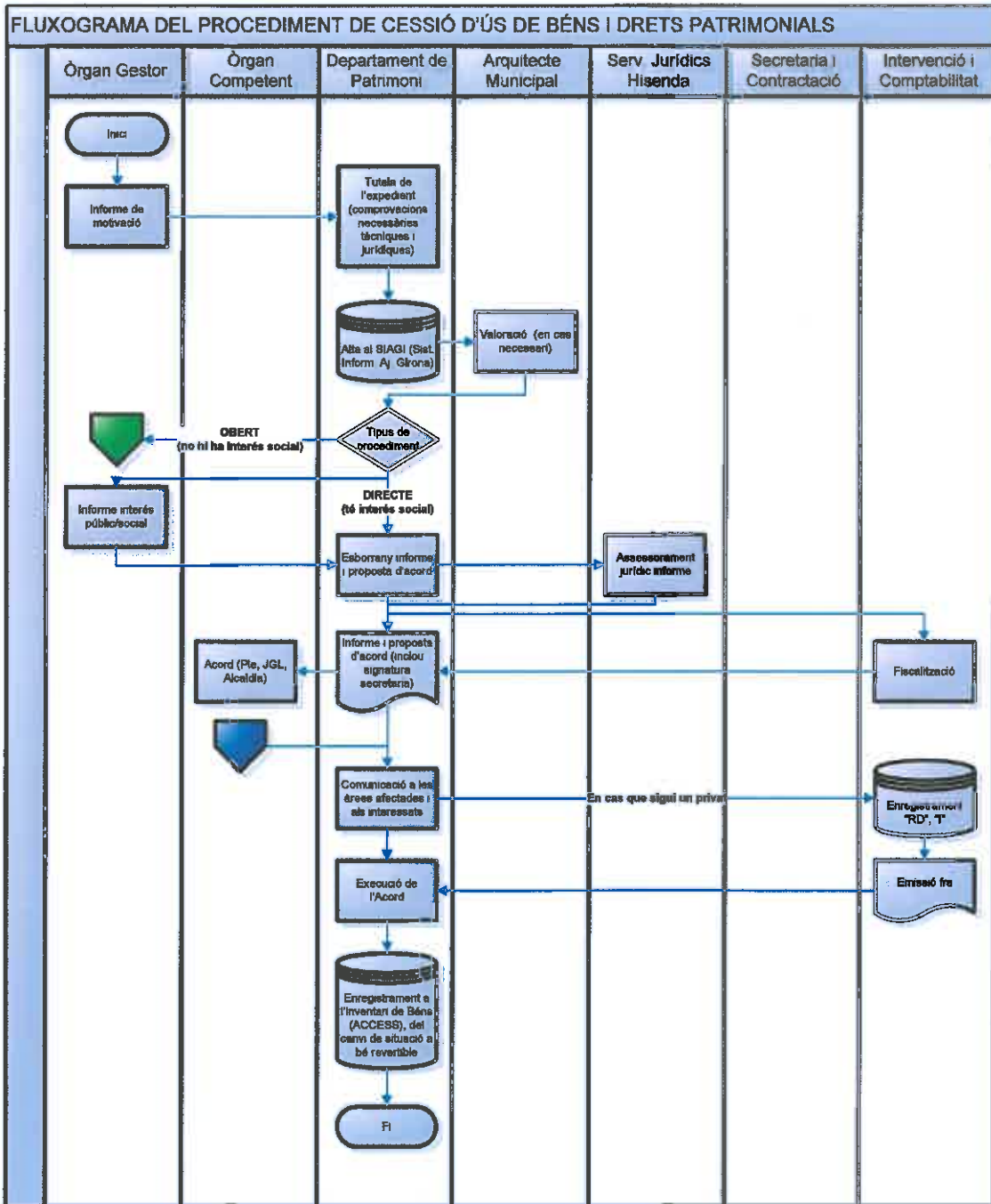


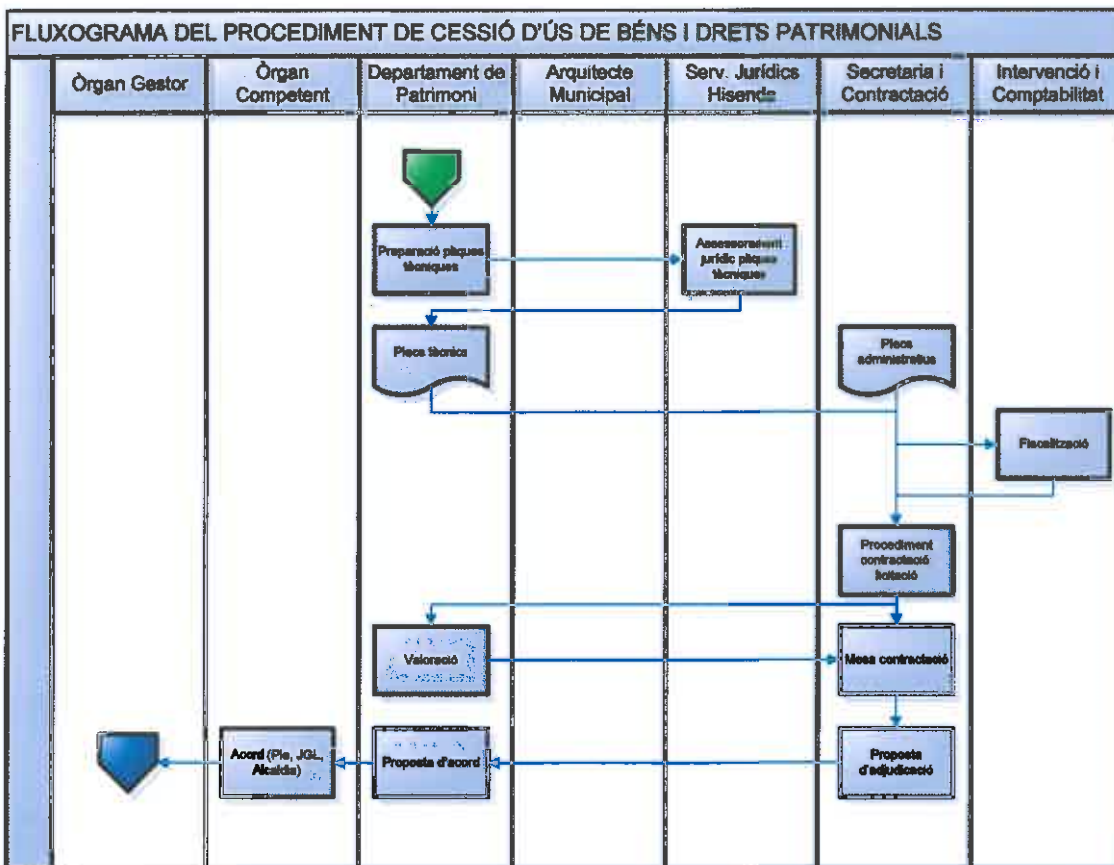




#### 4.1.9. Cessió d'ús de béns i drets patrimonials

La cessió de l'ús d'un bé patrimonial és competència del ple de l'ajuntament, i ha de quedar justificada l'oportunitat o la conveniència, així com acreditar el caràcter patrimonial del bé i la valoració tècnica.



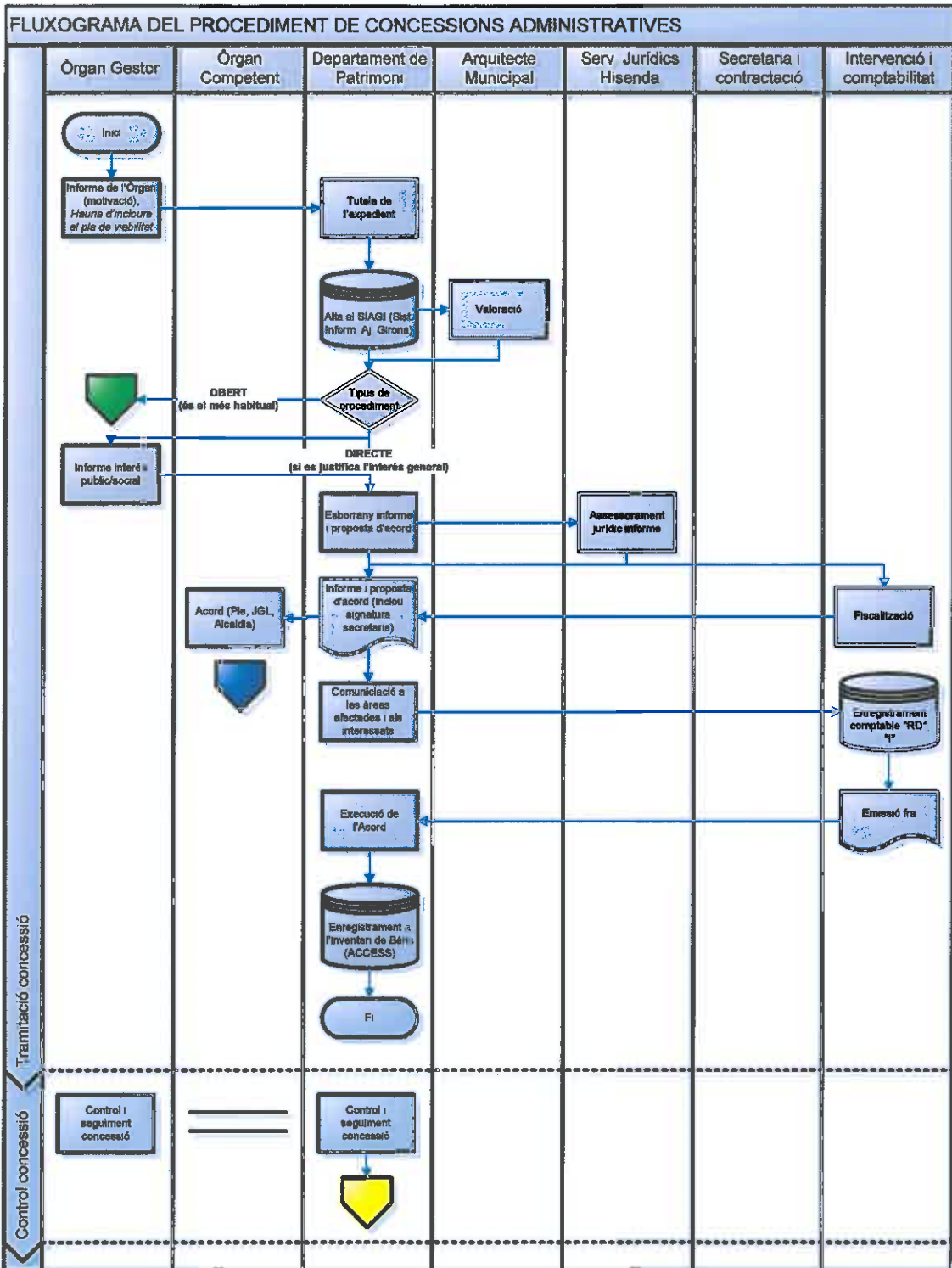


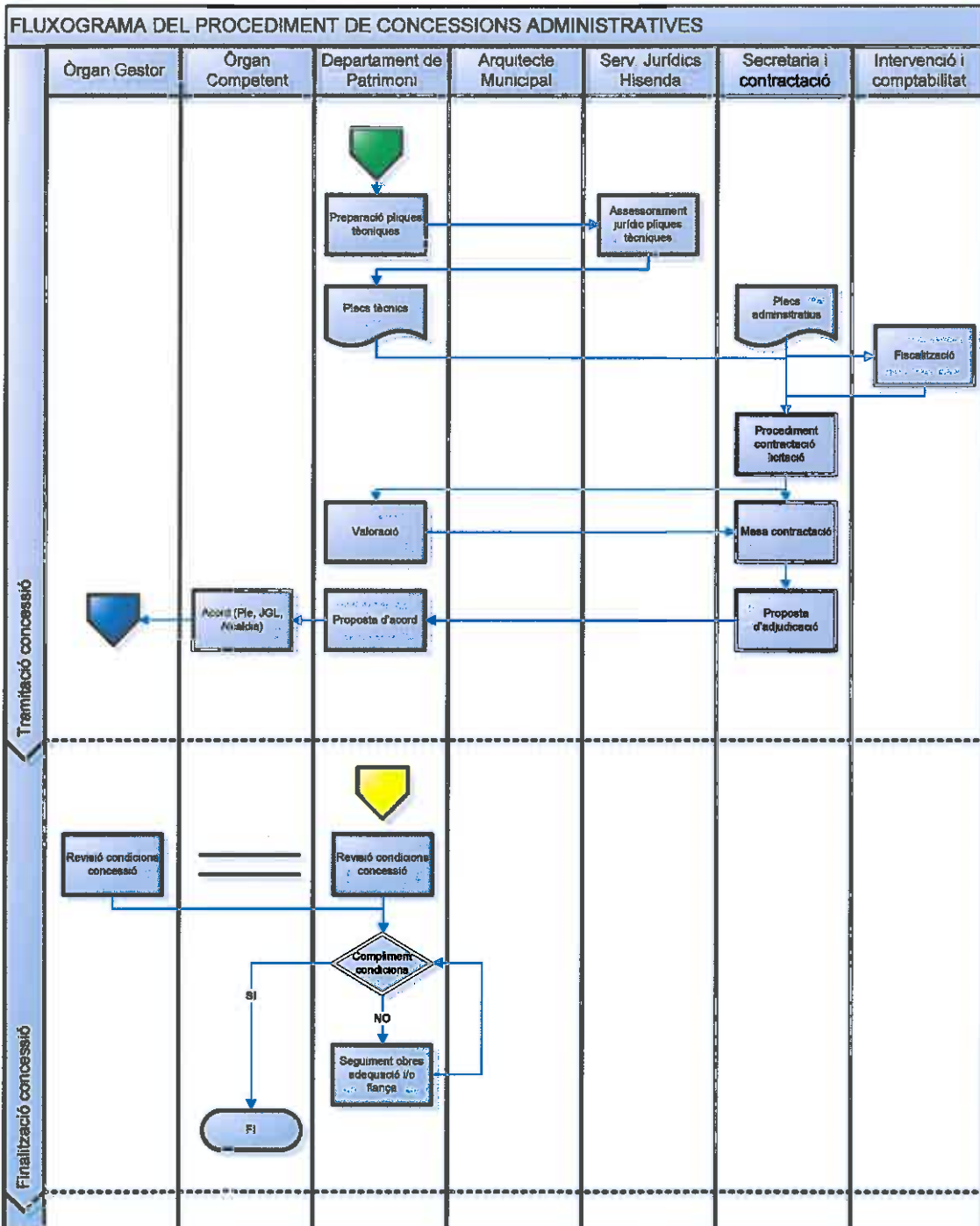
#### 4.1.10. Concessió administrativa

Correspon al Ple l'atorgament de les concessions, amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

Totes les concessions administratives sobre el domini públic dels ens locals estan subjectes als següents principis:

- S'han d'atorgar salvant els drets de propietat.
- La finalitat per a la que s'atorguen ha de ser concreta.
- El termini no pot excedir de 50 anys.
- L'ens local té la facultat de resoldre les concessions abans del seu venciment.
- L'ens local pot inspeccionar en tot moment els béns de la concessió, i també les instal·lacions i/o les construccions.
- El concessionari ha d'establir garanties suficients per tal d'assegurar el bon ús dels béns i/o les instal·lacions.





#### **4.1.11. Aspectes comuns a les operacions patrimonials**

Amb caràcter general, en la gestió del patrimoni municipal i tramitació dels corresponents expedients administratius són d'aplicació i s'haurien de respectar les següents normes jurídiques:

##### **a) Termini màxim de resolució i notificació d'expedients patrimonials:**

- ☞ Tal i com estableix l'art. 42 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, del Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, el termini màxim en que s'ha de notificar la resolució expressa dels procediments administratius tramitats en relació al patrimoni municipal serà de tres mesos, excepte que una norma amb rang de Llei o la normativa comunitària europea estableixi un termini superior. Així mateix, el venciment del termini sense haver notificat resolució expressa del procediment patrimonial als interessats determinarà els efectes de silenci positiu o negatiu, i en el seu cas, la caducitat del procediment patrimonial en els termes previstos als articles 43 i 44, de dita Llei.
- ☞ L'ordenació dels expedients de Patrimoni queden regulats en l'art. 164 del RD 2568/1986, de 28 de novembre, Reglament d'ordenació funcionament i règim jurídic de les Entitats Locals, on s'estableix que els expedients de patrimoni hauran de ser un conjunt ordenat de documents i actuacions que serveixin d'antecedent i fonament a la resolució administrativa, així com les diligències encaminades a executar-la, i es formen per l'agregació successiva de quants documents, proves, dictàmens, decrets, acords, notificacions i demés diligències hagin d'integrar-los, i les seves fulles útils seran rubricades i foliades pels funcionaris encarregats de la seva tramitació.

##### **b) Informes preceptius d'expedients de patrimoni:**

Els informes preceptius que s'han d'incloure als expedients queden regulats per la següent normativa:

- ☞ Decret Legislatiu 2/2003, art. 179, referent a l'informe previ del secretari i de l'interventor:

És necessari l'informe previ de la secretaria de la corporació, i si s'escau, de la intervenció, o de qui legalment els substitueixi, per a l'adopció dels següents acords:

- En tots els casos en que ho demana el president de la corporació o un terç dels membres, amb l'antelació suficient al dia de la sessió en què s'ha d'adoptar l'acord.
- Sempre que es tracta de matèries per a les quals la llei exigeix un quòrum de votació especial.

És també necessari l'informe previ en els supòsits en què ho estableix la legislació de règim local i, si s'escau, la legislació sectorial.

Els informes han de precisar la legislació aplicable a cada cas i han de determinar si les propostes de resolució s'hi adequen.

- Reial Decret 2568/1986, art. 172 i següents, referents al procediment administratiu dels expedients:
  - Informació dels expedients administratius locals:
    - Als expedients informarà el Cap de la Dependència a la que correspongui la seva tramitació, exposant els antecedents i disposicions legals o reglamentàries en que es fonamenta el seu criteri.
    - Els informes administratius, jurídics o tècnics i els dictàmens de les Juntes i Comissions es redactaran amb subjecció a les disposicions especials que els siguin d'aplicació i es cenyiran a les qüestions assenyalades en el decret o acord que els hagi motivat.
  - Informes preceptius dels expedients locals:
    - Serà necessari l'informe previ del Secretari i a més, el de l'Interventor o de qui els substitueixin legalment per a l'adopció dels següents acords:
      - Els que ordeni el President de la corporació, o un terç dels seus membres.
      - En casos de majoria especial.
    - Els informes emesos hauran d'assenyalar la legislació aplicable en cada cas i l'adequació de la mateixa als acords del projecte.
  - Informes addicionals dels expedients locals:
    - A més dels informes preceptius de Secretaria i Intervenció, el President podrà sol·licitar altres informes o dictàmens si ho creu necessari.
    - Si els informes addicionals són emesos per funcionari de l'entitat, aquests no podran formular minuta ni percebre retribució específica a part de les previstes al sistema retributiu aplicable als funcionaris públics.
  - Redacció i contingut dels informes:
    - Els informes per resoldre expedients es redactaran en forma de proposta de resolució i contindran:
      - Enumeració clara i concisa dels fets.
      - Disposicions legals aplicables i al·legació raonada de la doctrina.
      - Pronunciaments que hagi de contenir la part dispositiva.
  - Conclusió dels expedients administratius locals:
    - Un cop finalitzats els expedients, s'entregaran a la Secretaria de la Corporació, que un cop els hagi examinats, els sotmetrà al President.



- Per poder incloure l'expedient a l'ordre del dia d'una sessió, aquest haurà d'estar en poder de la Secretaria tres dies abans, com a mínim, de l'assenyalat per a la celebració.
- Es deixarà còpia certificada a l'expedient de la resolució adoptada.
- **Caducitat dels expedients administratius locals:**
  - La caducitat dels expedients administratius es regirà per la legislació sobre procediment administratiu comú.
- **Arxiu dels expedients administratius locals:**
  - Els expedients tramitats passaran periòdicament a l'arxiu i tindran índex alfabètic duplicat en que s'expressi l'assumpte, número de fulls i quants detalls s'estimin convenients.

**c) En relació als béns i drets patrimonials:**

El RD 2/2003, que aprova la LMRLC, en els articles 219 i següents, així com la Llei 33/2003, de patrimoni de les administracions públiques, fan referència a aspectes importants a tenir en compte en l'administració i gestió del patrimoni municipal, tal i com s'estableix a continuació:

**c.1) Administració dels béns patrimonials:**

L'art. 219 de la LMRLC estableix que els béns patrimonials han de ser administrats amb criteris de màxima rendibilitat, en les condicions usuales de la pràctica civil i mercantil. En quant a l'arrendament i qualsevol altra forma de cessió d'ús dels béns patrimonials, s'ha de fer mitjançant subhasta pública o excepcionalment per concurs.

**c.2) Inventari de béns:**

La LMRLC en el seu art. 222, defineix l'obligatorietat de l'inventari de béns, i en concret:

- Els ens locals han de portar un inventari de llurs béns, el qual ha de comprendre els béns de domini públic i els patrimonials, els drets i valors mobiliaris.
- L'inventari ha de ser objecte d'actualització continuada, sens perjudici de la seva rectificació i comprovació, que s'ha de fer anualment, en el primer cas, i cada cop que es renovi la corporació en el segon.
- Correspon al ple de la corporació l'aprovació, la rectificació i la comprovació de l'inventari.
- Els organismes autònoms locals han de fer inventaris separats de llurs béns i drets, la còpia dels quals s'ha d'adjuntar com a annex a l'inventari general de l'ens local.

### **c.3) Obligatorietat d'inscripció dels béns demaniais i patrimonials en el Registre de la Propietat:**

La Llei 33/2003, de 3 novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, va entrar en vigor el 5/2/2004, las tres mesos de la seva publicació al BOE, segons preveia la Disposició Final Sisena.

L'apartat 1 de l'art. 36, i la DT cinquena de la Llei 33/2003, tenen el caràcter de legislació bàsica segons el preceptuat a l'art. 149.1.18 de la Constitució i, per tant, estableixen les bases d'obligat compliment pels Ajuntaments, malgrat admetin desenvolupament normatiu per la Comunitat Autònoma.

Dit apartat 1 de l'art. 36, disposa l'obligatorietat per part de totes les Administracions Públiques i, per tant, també dels Ajuntaments, d'inscriure en els corresponents registres de la Propietat els béns i drets del seu patrimoni, ja siguin demaniais o patrimonials, que siguin susceptibles d'inscripció, així com tots els actes i contractes referits a ells que puguin tenir accés als registres, excepte en el cas dels arrendaments inscripcionables en que la inscripció serà potestativa.

El termini d'inscripció queda determinat per la DT Cinquena de la Llei 33/2003, on s'estableix un termini de 5 anys a comptar des de l'entrada en vigor de la Llei, perquè administracions públiques titulars de béns demaniais procedeixin al compliment d'aquesta obligació d'inscripció establerta a l'art. 36. Aquest termini va finalitzar el dia 5/2/2009.

Per tant, vist el que disposa la llei 33/2003, s'ha de tenir en compte que l'execució d'inscripció dels béns de domini públic d'ús general que preveu l'art 223 del DL 2/2003 de LMRLC, s'ha d'entendre derogada en quant s'oposa, contradiu i resulta incompatible amb l'art. 36.1 i DT cinquena de la llei 33/2003 que tenen el caràcter de legislació bàsica.

### **c.4) Defensa dels drets i béns:**

L'art. 175 de la LMRLC estableix el següent en relació a la defensa dels drets i dels béns:

- Els ens locals tenen l'obligació d'exercir les accions necessàries per a defensar els seus drets i béns. Qualsevol veí que es trobi en ple ús dels seus drets civils i polítics pot requerir-ne l'exercici a l'ens interessat. Aquest requeriment ha de ser comunicat als que poden resultar afectats per les accions corresponents i suspèn el termini per a exercir aquestes accions durant un període de trenta dies hàbils.
- Si en el termini d'aquests trenta dies l'ens local no acorda d'exercir les accions sol·licitades, els veïns poden exercir-les en nom i interès de la corporació.
- en el cas que reeixí l'acció, l'actor té dret a ser reemborsat per l'ens local de les costes processals i a la indemnització dels danys i els perjudicis que se l'han produït.

**c.5) Prohibició als ajuntaments de fer transaccions sobre llurs béns o drets si no és mitjançant acord del Ple adoptat per majoria absoluta del nombre legal de membres de l'Ajuntament:**

Els ens locals no es poden avenir a les demandes judicials, fer transaccions sobre llurs béns o drets, ni sotmetre a arbitratge les conteses que se suscitin sobre aquests si no és mitjançant acord del ple adoptat per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, tal i com s'estableix a l'article 230 de la LMRLC.

**c.6) Responsabilitats en ordre al patrimoni municipal:**

En quant a les responsabilitats en ordre al patrimoni municipal, és d'aplicació, l'establert a l'art. 233 de la LMRLC.

- Les persones que tenen a llur càrrec la gestió dels béns o dels drets dels ens locals són obligades a tenir cura de llur custòdia, conservació i aprofitament, i responen davant la corporació respectiva dels danys i els perjudicis esdevinguts per llur pèrdua o detriment, o en cas de frau o negligència.
- Els particulars que per frau o negligència causin danys en el domini públic dels ens locals o hi facin actes d'ocupació seran sancionats amb multa, l'import de la qual es pot establir entre el valor i el doble del valor del perjudici causat o d'allò usurpat, sens perjudici de ser obligats a reparar els danys i els perjudicis i a restituir el que haguessin sostret.
- Les responsabilitats a què es refereixen els apartats anteriors són substanciades i executades per via administrativa.

## **4.2. MOSTRA EXPEDIENTS: TIPUS D'OPERACIONS I CRITERIS DE SELECCIÓ**

Per tal d'avaluar el grau de compliment dels procediments administratius que han estat objecte de descripció en els apartats anteriors, així com de la seva efectivitat, s'ha procedit a la selecció d'una mostra d'operacions i a la revisió completa de la documentació que forma part dels corresponents expedients.

La mostra ha estat seleccionada de forma aleatòria en funció de la proporció i volum d'operacions efectuades per l'Ajuntament en cadascuna de les tipologies descrites anteriorment, a partir dels llistat d'expedients de les diferents tipologies d'operacions obtinguts del sistema d'informació SIAGI (veure apartat 3.2.) i de l'inventari de béns aprovats per la corporació. Aquesta mostra ha estat ampliada amb la incorporació d'altres expedients, i en conjunt ha ascendit a un total de 27 expedients administratius (límit de la quantia màxima contractada).

La identificació dels expedients seleccionats, que han estat objecte de comprovació és la presentada al següent quadre:

Núm. Assignat en la memòria	Núm. Expedient (modificació d'elements)	Títol/Tipus d'operació	Detalls
1	2006004202	Adquisició onerosa	Adquisició mitjançant renda vitalícia de la finca situada al núm 29 del carrer Ballesteries Casa Masó Adquisició dels drets concessionalis que ostenta el senyor A.E.J. sobre la parada composta dels llocs núm. 165 i núm. 166 de la plaça mercat d'abastaments, afectada pel projecte de millora del moll de càrrega i entorn del mercat
2	2007005280	Adquisició onerosa	Adquisició de tres locals al c/Massana 71 i c/ Bassegoda 17 destinats al pla de barns
3	2006008695	Adquisició onerosa	Adquisició mitjançant compravenda de 1.705 m2 destinats a protecció de la muralla i Jardins John Lennon
4	1985PA0005	Adquisició onerosa	Adquisició mitjançant cessió urbanística de 313 m2 destinats a viabilitat a la crta Santa Coloma
5	2008011542	Adq. a títol lucratiu: cessió gratuïta de la propietat	Adquisició mitjançant cessió urbanística de 313 m2 destinats a viabilitat a la crta Santa Coloma
6	999/89 I i II	Adq. a títol lucratiu: cessió gratuïta de la propietat	Espais lliures procedents del projecte de parcel·lació UA Caldes Montbuil
7	2008007567	Adquisició per expropiació forçosa	Expropiació forçosa de 62 m2 d'accés al rentador de les hortes de Sta. Eugènia
8	2009005430	Adquisició per expropiació forçosa	Expropiació forçosa projecte del pont sobre el riu Ter per a la connexió de la variant de Girona amb la N-IIA
9	2006005104	Alienació de béns	Alienació directa de finca provinent del pla accés nord Parc d'habitatges
10	1990PA0004-2011010233	Alienació de béns	Adquisició de 202 m2 sobrant de viabilitat C/ Puigscalim i alienació
11	2007001236	Cessió gratuïta de la propietat	Cessió gratuïta de terreny de 410 m2 dins la UA21 plaça de braus a favor de vivendes de Girona, SA
12	2009007235	Cessió gratuïta de la propietat	Cessió de 14.256 m2 a la Generalitat de Catalunya per un nou Institut a Palau
13	2008005341	Permuta	Adquisició mitjançant PERMUTA de l'antic convent de Sant Josep Desafectació i alienació d'equipament municipal a Fontajau Arxiu provincial
14	2007007768	Arrendament de béns patrimonials	Arrendament local situat a la planta baixa de l'edifici de propietat municipal del carrer Ballesteries núm. 9
15	2011014202	Arrendament de béns patrimonials	Assignar a l'oficina municipal d'habitatge la gestió ordinària dels habitatges i locals propietat de l'Ajuntament
16	2005005362 (no consta nº expedient)	Arrendament de béns patrimonials	Arrendament de béns i drets privats mitjançant acceptació de sis habitatges de protecció oficial corresponents a la promoció "aurora1" per promoure la seva gestió i adjudicació a favor de tercers en la modalitat de lloguer
17	2008008113	Arrendament de béns patrimonials	Lloguer social habitatge carrer Joan Alsina, 2 1r 1ª
18	2008008113	Constitució de drets de superfície	Dret de superfície a favor de la UDG en el sector de Mas Barril per construcció d'habitatges universitaris de lloguer
19	1993PA005	Constitució de drets de superfície	Dret de superfície per a la construcció i explotació d'una estació de servei al sector industrial "Can Servei i televisió per cable, expedient COP-96/0693, que dona cobertura a un sector del barri vell de Girona per evitar l'existència d'antenes en els immobles
20	2009004216	Cessió d'ús de béns i drets patrimonials	Llicència per ocupació d'un espai al c/ església de Sant Miquel/ Sarnera (palau) per aparcament
21	2010013531	Cessió d'ús de béns i drets patrimonials	Posta a disposició del Ministerio de educación, cultura y deporte, de finca municipal situada al sector de Fontajau, per la futura construcció d'un nou arxiu provincial
22	2008002485	Cessió d'ús de béns i drets patrimonials	Concessió administrativa d'explotació del servei de bar-cafeteria a l'estació d'autobusos de Girona
23	2009003304	Concessió administrativa	Concessió d'obra pública per a la construcció i explotació d'un aparcament al subsòl de la frontissa de Santa Eugènia
24	2007007448	Concessió administrativa	Concessió administrativa de l'estació de servei PI Europa
25	Total España, SA	Concessió administrativa	Concessió administrativa de l'estació de servei PI Europa
26	2005009090	Concessió administrativa	Títol concessional aparcament Santa Caterina
27	2008PA0001-2012000273	Aïtres	Petició d'atermenament de finca situada en el sector del Pavelló de Palau, Av. Lluís Pericot, c/Lluís Borrassà

### 4.3. PROVES DE COMPLIMENT I EFECTIVITAT

#### 4.3.1. Anàlisi de la fase específica: Adquisició onerosa

- **Expedient revisat nº 1: 2006004202: Adquisició mitjançant renda vitalícia de la finca situada al núm. 29 del carrer Ballesteries, Casa Masó:**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adquisició d'una finca situada al carrer Ballesteries núm. 29, Casa Masó, així com de tots els béns mobles inclosos a l'edificació, mitjançant una renda vitalícia i un dret d'ocupació gratuït i vitalici d'una planta de l'immoble als seus propietaris. Aquest edifici és la casa on va néixer l'arquitecte Rafael Masó, i on va practicar importants intervencions arquitectòniques essent una de les obres més representatives del seu estil. Dins l'immoble es troben un conjunt de béns mobles de l'època, obra artística, llibres i altres objectes dissenyats pel Sr. Masó i que formen part de l'aixovar de la finca. L'exhibició i manteniment d'aquest patrimoni es gestionarà a través d'una fundació que s'haurà de constituir amb aquesta finalitat.

• **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2006004202
Tipus d'Expedient	Adquisició de béns immobles mitjançant renda vitalícia
Assumptes	Adquisició mitjançant renda vitalícia de la finca situada al núm. 29 del carrer Ballesteries.
Tercer	N.J.A.M.
Any	2.006

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incioació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROF	X	No consta a l'expedient, el procediment s'impulsa des de l'informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, de data 25/5/2006. Sol·licitud d'Informe a Intervenció.
2. Informe pericial de tassació	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 206.3 DL 2/2003 i 30.1 RPEL si adquisició onerosa, 31.1 si adquisició lucrativa subjecte a condició onerosa)	X	No consta a l'expedient. Únicament valoració emesa al març de 2006, per l'arquitecte U.P.T., col·legiat a la Demarcació de Girona (part integrant del contracte), al qual no es contempla l'existència de lloguer de dos locals comercials, ni tampoc l'inventari annex "aixovar", valorat en 915.000€
3-Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient i la concurrència dels requisits de l'art. 30.1a RPEL (per l'adquisició directa); o bé determinar que es tracta d'una adquisició a <u>títol lucratiu subjecte a condició onerosa i llavors cal l'anàlisi jurídica de l'operació</u> (art. 31.1 RPEL)	X	L'informe del cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni no justifica específicament la concurrència dels esmentats requisits, tot i que per l'exàmen de l'expedient s'estima que l'adquisició directa del bé adquirit vé motivada per les seves especials característiques. Consta a l'expedient projecte de Fundació Rafael Masó per la promoció de l'arquitectura i la cultura gironina.
4. Informe previ del DGAP	Per ser una adquisició directa, cal autorització del DGAP (art. 206.3a) del TRLMRLC i 30.1a RPEL, el qual s'ha d'emetre en 30 dies, silenci positiu	X	No consta a l'expedient. (Si es considera adquisició lucrativa subjecta a condició onerosa, no escau aquest tràmit)
5. Informe d'Intervenció	Fiscalització de l'expedient.	✓	S'emeten informe pel qual es quantifica una renda vitalícia de 4000€ constants
6. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escaient	X	No consta a l'expedient.
7. Acord de l'òrgan competent	Adq. Onerosa: competència del Ple si import superior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost o a 3.005.060,52 € si no, alcalde (art. 47 de la LRBRLL). Adq. Lucrativa: Ple perquè subjecte a condicions oneroses (art. 31.3 RPEL)	✓	Ple celebrat el 6-6-2006 convalidació del contracte signat a l'abril.
10. Notificació de l'acord plenari	Comunicació als arrendataris dels locals comercials i als beneficiaris.	✓	
11. Escritura pública d'adquisició	Art. 1445 i ss Codi Civil	X	No consta a l'expedient
12. Constitució de la Fundació privada Rafael Masó	En execució del contracte Inicial, a l'empara de la llei 5/2001, de 2/5, de Fundacions.	✓	Ple celebrat el 14-11-2006, aprovació per unanimitat i publicació dels estatuts al BOPGirona i al DOGC
13. Cessió en ús del bé a la fundació constituïda	Acord de Ple. Cal justificació, valoració tècnica del bé i certificat de la secretaria, conforme és un bé patrimonial (art. 73 RPEL)	X	Ple celebrat el 14-11-2006, però manquen valoració tècnica i certificat de la secretaria en relació a la seva qualificació jurídica.
14. Sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat	Art. 36.1 de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques	X	No consta a l'expedient
15. Incorporació a l'inventari municipal	Art. 119.1 del RPEL i 223 DL2/2003	X	No consta a l'expedient.

**LEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

• **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de valoració dels béns per part d'un tècnic extern independent a l'operació o dels serveis municipals de l'arquitecte municipal.
- Informe de secretaria amb l'anàlisi legal de l'operació i que detalli la legislació aplicable al cas, tant pel que fa al procediment a seguir, com pel que respecta a l'operació patrimonial en concret, així com el quòrum necessari per aprovar l'operació i si la proposta de resolució s'hi adequa.

- Comunicació a la DGAP.
- Escripura pública ni inscripció al Registre de la Propietat.
- Certificat de secretaria i informe de valoració tècnica dels elements cedits a la Fundació Rafael Massó.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- L'expedient s'ha iniciat amb posterioritat a la signatura del conveni d'adquisició.
- Aquest bé no consta classificat a l'inventari com a bé amb valor històric-artístic.

- **Expedient revisat nº 2: 2007005280: Adquisició dels drets concessional que ostenta el Sr. A. E. J. sobre la parada composta dels llocs núm. 165 i núm. 166 de la plaça mercat d'abastaments, afectada pel projecte de millora del moll de càrrega i entorn del mercat:**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adquisició dels drets concessional del Sr. A. E. J., sobre les parades núm. 165 i núm. 166 de la plaça Mercat d'Abastaments, amb l'objecte de redistribuir l'espai del moll de càrrega i millorar els accessos i circulacions al mercat.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2007005280
Tipus d'Expedient	Adquisició de béns i drets
Assumpte	Adquisició dels drets concessional que ostenta el Sr. A. E. J. sobre la parada composta dels llocs núm. 165 i 166 de la plaça del mercat d'abastaments, afectada pel projecte de millora del moll de càrrega i entorn del mercat.
Terçer	A. E. J.
Any	2007

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'Informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient, el procediment s'impulsa des de l'Informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, de data 25/5/2006
2. Informe tècnic de valoració del bé	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 206.3 DL 2/2003 i 30.1 RPEL, adquisició onerosa.	X	L'informe emès no esmenta com a criteri de valoració de la durada d'aquesta concessió
3-Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient i la concurrència dels requisits de l'art. 30.1a RPEL per l'adquisició directa. Però realment ES TRACTA DEL RESCAT D'UNA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA	✓	Els informes emesos per l'Administrador de Mercats i pel Cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni NO expliciten si hi concorren els requisits de l'art. 30.1a RPEL però s'entén que aquesta adquisició directa vé motivada per la particularitat del bé és imprescindible per dur a terme el Projecte de Millora del Moll de Càrrega i Entorn del Mercat Municipal d'Abastament
4. Informe d'intervenció	Fiscalització de l'expedient.	X	No consta a l'expedient
5. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escalent	X	No consta a l'expedient
6. Acord de l'òrgan competent	Decret d'Alcaldia	✓	El Decret de 25/5/2007, sense numerar, esmenta la legislació d'expropiació forçosa sense que s'hagi previst el seu procediment i aplicació a cap informe jurídic previ
7. Notificació del Decret	a l'interessat, d'acord a la L30/92	✓	A l'acta de pagament d'ocupació de l'expedient d'expropiació forçosa dels béns i drets afectats per l'execució del projecte de millora del moll de càrrega i entorn del mercat municipal d'abastaments
8. Escripura pública d'adquisició	Realment NO escau ja que la propietat sempre ha estat de l'Ajuntament de Girona	N.A.	Però caldrà actualitzar l'Inventari de Béns, d'acord a l'art 223 DL2/2003
9. Sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat	Realment NO escau ja que la propietat sempre ha estat de l'Ajuntament de Girona	N.A.	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME
N.A.	No aplicable

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe d'Intervenció, que fiscalitzi l'operació.
- Informe de Secretaria, que analitzi legalment l'operació.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- La descripció de l'expedient pot donar lloc a confusió, ja que es descriu com una “adquisició de drets concessionals”, quan de conformitat amb el contingut de l'expedient es correspon amb el rescat d'una concessió.
- L'acta de pagament i ocupació inclosa a l'expedient tracta l'operació com una expropiació forçosa.



- **Expedient revisat nº 3: 2006008695: Adquisició de tres locals al c/ Massana, 71 i c/ Bassegoda, 17 destinats al pla de barris:**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adquisició de tres locals per part de l'Ajuntament: un situat al carrer Bassegoda, núm. 17 propietat del Banc de Sabadell, SA; i els altres situats al carrer Massana, núm. 71, local 2A i 3A, propietat de F.J.M.O. i S.B.C., destinats al Projecte d'Intervenció Integral al Barri de Santa Eugènia-Can Gibert de Pla.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2006008695		
Tipus d'Expedient	Adquisició de béns immobles		
Assumpte	Adquisició de tres locals al Crer. Massana, 71 i al Crer- Bassegoda, 17 destinats al Pla de Barris		
Tercer	USU-TECH, S.L.		
Any	2.006		

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	✓	Decret d'Alcaldia sense numerar, de data 1-12-2006, al qual es determinen 3 finques que es pretén adquirir directament i sol·licita autorització a DGAP
2. Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient (art. 201.1 DL 2/2003) i la concurrència dels requisits de l'art. 30.1a RPEL (per l'adquisició directa).	✓	Informes emesos per la Unitat Municipal d'anàlisi territorial el 20 i el 27-11-2006 justificant la necessitat municipal (reubicació espais com a conseqüència del projecte d'expropiació a l'antic mercat de Sta. Eugènia) + Informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, de data 20/12/2006, en relació a la concurrència dels requisits per l'adquisició directa (en compliment a l'advertència de l'Informe d'Intervenció de 20-12-2006)
3. Informe de l'arquitecte municipal	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 30 RPEL)	✓	Inicialment, l'informe emès el 27-11-2006 no feia una valoració tècnica del immoble a adquirir, sinó únicament recollia el valor de mercat d'aquests, cosa que va ser advertida per l'Informe d'Intervenció i esmenada el 2-1-2007, afegint una valoració basada en criteris objectius rellevants (disponibilitat immediata sense obra d'adequació, preu per metre quadrat i ajustament a la superfície necessària pel servei municipal) a fi de prioritzar unes alternatives sobre unes altres. S'emet també informe tècnic amb ponderació de valors de mercat en relació a l'immoble del Crer. Bassegoda 17, a data 6-1-2007, valorat en 225.000€, el del Crer Massana 71 en 124.871,23€ i la del Crer Massana 71 amb entrada per Crer Agudes 26 en 114.481,77€ per un valor conjunt de 239.353€.
4. Informe del Secretari o del Servei jurídic municipal	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escaient	✓	L'informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, per advertència de l'informe d'Intervenció de 20-12-2006 en relació a la finca del Crer Bassegoda 17 i el 12-4-2007 en relació a la finca situada al Crer Massana 71
5. Informe previ del DGAP	Per ser una adquisició directa, cal autorització del DGAP (art. 206.3a) del TRLMRLC i 30.1a RPEL, el qual s'ha d'emetre en 30 dies, silenci positiu	✓	Inicialment es trasllada la voluntat d'adquirir un local al Crer. Bassegoda 17, reg. D'entrada la Generalitat 25/1/2007, i s'obté autorització el 20-2-2007. El 7/3/2007 té entrada al DGAP sol·licitud d'autorització per l'adquisició directa de l'altre local, rebent resposta favorable el 11-4-2007 PERÒ CONDICIONADES A QUE LES FINQUES CONSTIN AL REGISTRE DE LA PROPIETAT A NOM DEL VENEDOR LLIBRE DE CÀRREGUES I GRAVÀMENS (tal i com també especifica el segon Informe d'Intervenció)
6. Informe d'Intervenció	Fiscalització de l'expedient.	X	L'Informe d'Intervenció de 20-12-2006 indicava unes mancances que, un cop superades, van originar la fiscalització de la compra de l'immoble situat al Crer. Bassegoda 17. <b>NO CONSTA A L'EXPEDIENT FISCALITZACIÓ DE LA COMPRA DE L'IMMOBLE SITUAT AL CARRER MASSANA 71.</b>
7. Acord de l'òrgan competent	Decret (per quantia, no superen el 10% dels recursos ordinaris ni els 3.000.000€, art. 21.1 p) Llei 7/1985	✓	Decret d'Alcaldia sense numerar, de data 21-2-2007 (compra local Crer. Bassegoda 17) i posteriorment el Decret d'Alcaldia sense numerar de 12-4-2007 (compra local Crer. Massana 71)
8. Atorgament d'escriptura pública	Art. 1445 i ss Codi Civil	✓	El 6/3/2007 se signa davant el notari R.C.F. la compra-venda del Crer. Bassegoda 17. El 18/5/2007 se signa davant el notari E.B.N. la compra-venda del Crer. Massana 71.
9. Incorporació a l'Inventari municipal	Art. 119.1 del RPEL i 223 DL 2/2003	✓	No consta a l'expedient, però es verifica al programe ACCESS
10. Sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat	Art. 36.1 de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques	X	No consta a l'expedient

**LLEENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe d'Intervenció que fiscalitza l'adquisició del local del c/ Massana,71 informa d'una sèrie de mancances: no consta a l'expedient la valoració pericial prèvia de les finques, no hi ha informe jurídic del responsable de l'àrea de Patrimoni justificant l'adquisició, no es justifica la finalitat legal que permet aplicar l'adquisició directa, les condicions a complir segons les compareixences relacionades amb temes de finançament i càrregues.
- Inscripció al Registre de la Propietat.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial són:

- És un únic expedient que engloba 2 operacions d'adquisició independents.
- L'informe de Patrimoni no fa esment a les càrregues de les finques ni justifica el preu de compra.

- **Expedient revisat nº 4: 1985PA0005 : Adquisició mitjançant compravenda de 1.705 m2 destinats a protecció de la muralla i jardins John Lennon:**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

L'Ajuntament de Girona va adquirir una parcel·la a la família J. situada prop de la muralla i del Castell de Montjuïc. Amb el pas dels anys una hereva de la família J. entra una instància a l'Ajuntament per reclamar una part de la parcel·la, ja que segons aquesta instància només es va adquirir una part del terreny. Actualment aquest expedient es troba pendent de resoldre.

- **Procediment administratiu contingut a l'expedient**

Tot i que l'expedient s'identifica a nom de M.J.R. i iniciat a 25/08/2006, la documentació es troba arxivada a l'expedient predecessor de Patrimoni, el núm. 153/82, de l'any 1982 i assumpte: "Adquisició finca situada en el sector de Sant Pere de Galligans, als successors del Sr. P.J.R." en virtut del qual el Sr. M.J.R. va convenir (mitjançant acta de compareixença, signada per ambdues parts, el dia 1 de març de 1982) amb l'Ajuntament de Girona la venda d'una finca (finca registral número 1.827) de 1093 m2 de superfície registral procedent de l'herència del seu avui (aleshores pendent d'adquisició) pel preu de 287.787 pessetes. La finca, segons s'esmenta, està destinada o es vol destinar a sistema urbanístic, concretament a parcs i jardins per a protecció de la muralla. Així mateix, es pacta que, en cas que la superfície sigui superior, l'excés de cabuda es pagarà a raó de 10 pessetes el pam quadrat.

D'acord amb l'acta, es pacta la transmissió de la totalitat de la finca registral, malgrat que la cabuda constitueix una dada incerta, i la transmissió de la finca (i pagament del preu) queda condicionada a la prèvia adquisició per part del venedor.

Segons informe (de 9 de març de 1982) de l'arquitecte municipal, es reconeix que la cabuda de la finca és de 1.705m2, essent el preu a satisfer, conseqüentment el de 448.926 pessetes (a raó de 10 ptes el pam quadrat).

El Ple de la corporació acorda el dia 10 de març de 1982 adquirir la finca dels successors del sr. P.J.R. pel preu abans esmentat lliure de càrregues, gravàmens i ocupants i efectuar el pagament en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública. Entretant, l'import quedarà dipositat sense que devengui cap tipus d'interès. L'acord es notifica a l'interessat M.J.R. en data 15 de març.

Les actuacions no prossegueixen fins que l'interessat Sr. M.J.R. acredita mitjançant resolució judicial recaiguda en procediment de declaració d'hereus ab intestato, de data 30 de juny de 1992, en virtut de la qual es declara l'interessat hereu del sr. P.J.R. en tots els seus béns i drets.

Per Decret de l'Alcaldia (de 12 d'abril de 1994), s'acorda *"Disposar el pagament de la quantitat de 448.926 pessetes en favor del Sr. M.J.R. en concepte d'apreuament de la finca de la seva propietat (...) de 1.705 m2 de superfície adquirida (sic) per l'Ajuntament per acord plenari adoptat en data 10 de març de 1982."*

No consta en l'expedient el pagament del preu de compravenda ni la formalització de la transmissió (en la mesura que en les actuacions posteriors no hi consta la reclamació del preu de venda, s'entén que aquest fou percebut per part del Sr. M.J.R.).

A dia 1-7-1998 va tenir entrada a l'Ajuntament de Girona escrit pel qual el Sr. M.J.R. expressa que "L'Ajuntament de Girona, en tràmit de mutu acord va adquirir la finca registral 1.827 del Registre de la Propietat de Girona" i que "En posterioritat s'ha comprovat (...) que l'Ajuntament de Girona només va adquirir una porció de la finca total (...)".

Atès que l'altra peça de la finca, situada a l'altre costat del camí del Castell de Montjuïc, també està qualificada de sistema urbanístic, l'Ajuntament ha d'adquirir-ne la titularitat.

En resposta a la instància presentada, el 2-7-1998 es notifica mitjançant ofici signat pel vicesecretari municipal L.P.G., literalment: "En resposta al vostre escrit de referència sobre la regularització de la finca propietat del vostre representat, Sr. M.J.R., situada al sector de Sant Daniel, i d'acord a les converses mantingudes, us significo que en tant que acreditada l'existència d'una resta de la mateixa, es promourà expedient per a verificar amb exactitud la seva cabuda i determinar el seu apreuament en tant que afectada a espais lliures".

A data 17-9-1998 va tenir entrada a l'Ajuntament de Girona escrit pel qual el Sr. M.J.R. insistia en la resolució de l'expedient administratiu.

Consta finalment a l'expedient sol·licitud a l'Institut Nacional d'Estadística del càlcul de l'evolució de l'índex general de preus referit al Conjunt Nacional Total relatiu al període de desembre de 1981 a desembre de 1997, obtenint com a resposta certificat emès el 14-10-1998 segons el qual l'increment relatiu experimentat va ser del 175,3%.

Les actuacions no prossegueixen fins que, més recentment, el 27-12-2011 va tenir entrada a l'Ajuntament de Girona un escrit pel qual la Sra. C.J.V. (que, segons manifesta, és l'única hereva del Sr. M.J.R., que va morir el 7 de març de 2005) insisteix en la seva tramitació, aportant la documentació acreditativa i plànols de situació de la finca, i sol·licitant consulta a l'expedient administratiu obert a l'efecte. Demana, en síntesi, que es compleixi el que consta a la comunicació de data 2 de juliol de 1998 (*"en tant que acreditada l'existència d'una resta de la mateixa, es promourà expedient per a verificar amb exactitud la seva cabuda i determinar el seu apreuament, en tant que afectada a espais lliures"*).

- **Comentaris i incidències**

Del conjunt de les actuacions administratives dutes a terme hi ha diverses dificultats a superar o aspectes mal resoltos:

- L'expedient no segueix formalment cap procediment administratiu, en ocasions sembla tractar-se d'un expedient de compravenda i en ocasions d'una adquisició per expropiació.
- No consta que s'atorgués o formalitzés cap títol de transmissió: no consta a l'expedient cap document escriptible al registre de la propietat (ni escriptura pública ni acta d'ocupació i pagament de justpreu), per la qual cosa, l'ajuntament no hauria adquirit el domini de la finca per manca de compliment dels requisits legals (manca de les formalitats legals concernents al títol i a la tradició de la cosa).
- La inscripció registral del domini no és possible en base a les actuacions dutes a terme, i aquesta inscripció és preceptiva.

No obstant, la controvèrsia entre les parts es centra avui en la recent exigència del pagament d'un preu suplementari, a valor actual o actualitzat, per part de la persona que manifesta ser hereva del transmissor atenent el fet que el seu dia la finca comprenia una peça de terreny discontinua que no es va medir als efectes de quantificar el preu total. De la descripció registral es desprèn l'existència d'una peça a l'altre costat del camí. D'altra banda, l'Ajuntament ha reconegut l'existència de la peça de terreny i no haver-la inclòs en el preu.

- **Recomanacions**

Vista la successió de fets que es desprèn de l'expedient i les actuacions administratives, cal prendre en consideració dues possibilitats a l'hora de valorar els efectes i l'efectivitat de la possible adquisició de la finca registral 1.827; aquestes possibilitats són: a) L'adquisició a títol de compravenda, b) L'adquisició per usucapió.

En l'elecció d'una o altra via (formalització de títol i suplement del preu en els termes pactats el seu dia o bé l'al·legació de la usucapió) per a regularitzar l'adquisició de la finca és important valorar la feblesa o contundència de les proves que han de suportar l'eventual procediment judicial per a declarar la usucapió.

a) Adquisició per compravenda

Si s'opta per "consolidar" aquest títol d'adquisició, caldrà atorgar-lo formalment (document públic, 1280 CCivil) per la persona que hagi succeït legalment el causant i molt probablement reconèixer el seu dret a percebre el preu corresponent a la superfície no mesurada de l'altre costat del camí. Pel fet d'haver pactat un preu en atenció a unitats superficials esdevé exigible el suplement del preu (1470 Codi Civil espanyol) si la cabuda és superior a la considerada. Atenent a la qualificació de sistema urbanístic de la finca, l'adquisició és preceptiva per part de l'Ajuntament (i no exercible l'opció de desistir del contracte prevista al 1470 del Codi per superar l'excés de superfície una vintena part de la superfície expressada en el contracte).

No obstant, l'acció de reclamació del suplement del preu que deriva del supòsit de l'article 1470 del Codi Civil hauria prescrit als sis mesos des de l'entrega de la cosa venuda. No obstant, per a la prescripció de l'acció caldria poder justificar que es va procedir per part del venedor a l'entrega de la cosa (la qual cosa no es desprèn de forma clara de l'expedient i, d'altra banda, pel fet que no es va atorgar títol de transmissió, no pot presumir-se l'entrega simbòlica de l'article 1462 CCivil).

L'eficàcia jurídica de les actuacions dutes a terme per les parts contractuals es limita essencialment en la perfecció del contracte per existir mútuament un consentiment en el preu de transmissió (en aquest cas en atenció a la unitat superficial) i la cosa a transmetre (la finca 1.827); i això atorgava a les parts el dret d'exigir-se mútuament, en el seu moment, a complir l'expressament pactat (article 1450 del Codi Civil): la transmissió de la finca i el pagament del preu convingut. Sembla que el preu es deuria satisfer (malgrat que en l'expedient no consta el pagament), però l'Ajuntament no va exigir la formalització de la transmissió (1279 CCivil).

Atenent l'exposat, seria aconsellable atorgar el títol de transmissió (per garantir l'efectiva adquisició del domini a favor de l'Ajuntament i la seva inscripció registral) i procedir a satisfer el suplement del preu pactat el seu dia (pel valor no actualitzat i sense interessos) derivat de l'excés de superfície (sempre que no hi hagi dubtes de la titularitat dominical i que aquesta consti degudament inscrita sense càrregues a favor del successor del venedor).

b) Adquisició per usucapió

Les Corporacions Locals poden adquirir béns i drets per prescripció, d'acord amb les lleis comunes. D'acord amb el Codi Civil Català la usucapió en curs es regeix per les normes (en matèria d'interrupció, suspensió, al·legació i renúncia a la usucapió) del Codi vigent (D.T. 2ª de la Llei 5/2006, de 10 de maig), excepte pel que fa als terminis, en què la transitorietat és molt limitada. Segons la Disposició Transitòria Segona es respecten els terminis de l'article 342 de la Compilació del Dret Civil de Catalunya, segons el qual la usucapió es consuma al cap de 30 anys, a menys que després de l'entrada en vigor del Llibre V del Codi Civil (1 de juliol de 2006) hagi transcorregut íntegrament el nou termini, més curt, de 20 anys, previst al Codi (art. 531.27 CCC). Aquest darrer supòsit no es produeix (no han transcorregut 20 anys des de l'entrada en vigor del Llibre V), per tant, el termini aplicable és el de 30 anys de la Compilació.

Això significa que per a considerar consumada avui la usucapió, caldria poder acreditar una possessió no interrompuda de 30 anys sencers, és a dir, des de l'any 1982. És possible que la possessió per part de l'Ajuntament comencés coincidint amb el dipòsit del preu de compravenda acordat pel Ple de la Corporació del dia 10 de març de 1982, essent així, durant aquest any 2012 es produiria o s'hauria produït ja la consumació.

D'altra banda, cal destacar que la sol·licitud presentada per la interessada el dia 27 de desembre de 2011 no compleix els requisits previstos al Codi Civil Català (que en matèria d'interrupció és aplicable a les usucapions en curs), ja que l'article 531.25 exigeix oposició judicial a la usucapió en curs o requeriment notarial. En conseqüència, no hauria de produir efectes interruptors.

Ara bé, cal tenir present els efectes interruptors que podria haver generat el reconeixement del dret de propietat a favor del titular de la finca que s'efectua en l'ofici de data 2 de juliol de 1998 signat pel vicesecretari municipal Ll.P.G., que manifesta literalment: "En resposta al vostre escrit de referència sobre la regularització de la finca propietat del vostre representat, Sr. M.J.R., situada al sector de Sant Daniel, i d'acord a les converses mantingudes, us significo que en tant que acreditada l'existència d'una resta de la mateixa, es promourà expedient per a verificar amb exactitud la seva cabuda i determinar el seu apreuament en tant que afectada a espais lliures." (531.25.b) Codi Civil Català). Si en un eventual procés judicial es considerés que l'ofici constitueix un reconeixement del dret del titular que produeix la interrupció, la prescripció adquisitiva no hauria operat.

#### 4.3.2. Anàlisi de la fase específica: Adquisició a títol lucratiu (cessió gratuïta)

- **Expedient revisat nº 5: 2008011542: Adquisició mitjançant cessió urbanística de 313 m2 destinats a viabilitat a la carretera de Santa Coloma**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adquisició de 313 m2 d'una parcel·la propietat de MC Andrew's Factory, ja que aquesta superfície es troba afectada a espais lliures públics i ha de ser destinada a ampliar la carretera de Santa Coloma, mitjançant cessió gratuïta però amb acceptació per part de l'Ajuntament de les càrregues i gravàmens de la finca.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2008011542
Tipus d'Expedient	Adquisició de béns immobles
Assumpte	Adquisició mitjançant cessió urbanística de 313 m2 destinats a viabilitat a la Crtra. Santa Coloma de Farnés
Tercer	MC Andrews Factory, S.L
Any	2.008

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient, però de fet el procediment s'impulsa des de l'informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, de data 15/10/2008.
2. Acta de compareixença	Descripció de la finca, persones i drets conforme a l'el·lipotecària, especificant l'afectació concreta segons el PGU i amb plànol de situació (art. 2 del Reial Decret 1093/1997 Reglament que desplega la Llei Hipotecària)	X	Tot i que el Registre de la Propietat esmenta la afectació d'aquesta finca a condició resolutòria a favor de L. i M.C.B.L. pel cas d'incompliment de l'execució de l'una obra, aquest fet no s'esmenta a l'acta. En tot cas, es tracta d'una adquisició lucratiua subjecte a càrrega, gravamen o condició (art. 31 RPEL)
3. Informe de l'arquitecte municipal	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 31.1 RPEL)	X	No consta a l'expedient.
4. Informe del Secretari o del Servei Jurídic municipal	Descripció i valoració jurídica del bé i de les càrregues que el gravin (art. 31.1 RPEL)	X	L'informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, de data 15/10/2008 no valora jurídicament les càrregues que afecten a la finca objecte de cessió urbanística, simplement assigna a la finca un valor de 26.764€ sense especificar cap base que serveixi al seu càlcul ni criteri de valoració.
5. Informe d'intervenció	Fiscalització de l'expedient	X	No consta a l'expedient
6. Resolució d'òrgan competent	Ple si adquisició lucratiua subjecte a condició onerosa (art. 31.1 RPEL)	X	Decret d'Alcaldia núm. 2008009996, òrgan incompetent
7. Notificació del Decret	a l'interessat, d'acord a la L30/92	✓	
8. Incorporació a l'inventari municipal	A l'inventari del PMSH o bé al general si patrimoni demanial per la seva afectació a un ús o servei públic concret (art. 16 RPEL), i art. 223 DL 2/2003	✓	En principi hauria d'incloure al PMSH perquè no s'ha afectat expressament a un ús o servei públic determinat. Tot i així, al plànol de situació i al títol de l'expedient es detalla que es destinarà "Ampliació Carretera de Santa Coloma de Farnés" i per tant podria entendre's així afectat.
9. Sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat	Art. 35.1 de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques	X	No consta a l'expedient, per la documentació obrant a l'expedient, aquesta finca no és inscribible perquè està gravada amb càrregues

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME



- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de descripció i valoració tècnica del bé.
- Informe de secretaria que analitzi legalment l'operació.
- Informe d'Intervenció fiscalitzant l'operació.
- Certificat d'inscripció al Registre de la Propietat.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- No es descriuen les càrregues de la finca objecte de cessió a la compareixença i la cessió de terrenys destinats a xarxa viària s'ha de realitzar lliure de càrregues, tal i com estableix la normativa vigent.
- No consta a l'expedient cap document que justifiqui l'alliberament de les càrregues de la finca adquirida.

- **Expedient revisat nº 6: 999/89 I i II: Espais lliures procedents del projecte de reparcel·lació UA Caldes Montbui I**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

La documentació inclosa a l'expedient seleccionat fa referència a la protocol·lització (formalització d'escriptura pública) de l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació "Unitat d'Actuació Caldes de Montbuí I i II".

- **Comentaris i incidències**

La descripció de l'expedient no és coincident amb el seu contingut, ja que no fa referència a una operació patrimonial d'adquisició a títol lucratiu sinó únicament a la formalització de la seva escriptura pública.

#### **4.3.3. Anàlisi de la fase específica: Expropiació forçosa**

- **Expedient revisat nº 7: 200807567: Expropiació forçosa de 62m2 d'accés al rentador de les hortes de Sta. Eugènia**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Expedient per a l'adquisició mitjançant expropiació d'una porció de terreny de 62 m2 propietat del Sr. F.B., que forma part d'una parcel·la enregistrada cadastralment a nom de l'Ajuntament de Girona, on es troba ubicat el rentador públic de Santa Eugènia.

- **Procediment administratiu contingut a l'expedient**

Tot i que l'expedient s'identifica amb el nom d'expropiació forçosa, formalment no s'ha tramitat ni iniciat un expedient d'aquest tipus.

Els documents que estrictament formarien part de l'expedient (hi ha documentació diversa que podria tenir una relació indirecta) consisteixen, en primer lloc, en la compareixença del sr. J.F.B, que també subscriu l'Alcaldessa-President de l'Ajuntament, de data 25 de febrer de 2008, en què l'Ajuntament reconeix la propietat del particular sobre una petita peça de terreny que, segons es desprèn de documentació complementària de l'expedient, forma part de la pròpia parcel·la cadastral propietat de l'ajuntament, on queda ubicat el rentador públic de Santa Eugènia (parcel·la 198), i no en la parcel·la cadastral 168 que figura a nom del Sr. F. Això explicaria que inicialment l'Ajuntament no hagués reconegut el Sr. F. com a propietari en expedients administratius previs i hagués considerat titular l'Ajuntament.

El Sr. F. al·lega haver posseït com a propietari la peça de terreny de 62 m2. En qualsevol cas, en l'expedient no es discuteix la titularitat, la qual ha quedat reconeguda per la compareixença abans esmentada. Per tant, aquesta superfície quedaria subjecta a adquisició mitjançant expropiació en la mesura que està qualificada, segons s'esmenta, de sistema urbanístic (C-4, Parc agrícola).

En l'esmentada acta de compareixença, en síntesi, es condiona la transmissió de l'àrea de 62 m2 a la prèvia col·locació per part de l'Ajuntament d'una tanca perimetral en el límit del carrer amb la parcel·la cadastral 198 (amb càrrec al programa obert de subvencions que es destina al tancament de les finques de les Hortes de Santa Eugènia), dotat de dues portes en l'àrea dels 62m2, una de les quals seria d'ús exclusiu del Sr. F., a fi de restituir l'accés al camí de domini públic que a conseqüència de la futura cessió perdria. Les parts quantifiquen el valor econòmic de l'objecte de transmissió en 976,50 euros, d'acord amb la valoració efectuada per l'arquitecta C.J.X., de data novembre de 2007 (en què s'incorpora un premi d'afecció del 5% propi dels expedients d'apreupament per expropiació forçosa).

La tramitació (eludint determinada documentació que no formaria part, estrictament, de l'expedient) prossegueix amb l'informe de l'àrea de Patrimoni de data 17 de setembre de 2008, que constata el compliment de les condicions establertes en la compareixença esmentada i proposa adquirir lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, en tràmit de mutu acord, l'àrea de 62m<sup>2</sup>, a segregar de la finca registral numero 145 (sense necessitat de llicència de parcel·lació atesa la finalitat pública de la cessió als efectes de l'article 78 del RD 1093/1997) per a destinar-la al fi previst pel planejament (C4), pel preu establert i a satisfer en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública o acta d'expropiació.

Mitjançant el Decret de l'Alcaldia de 24 de setembre de 2008 s'acorda en el sentit de la proposta continguda a l'informe abans esmentat, la notificació del qual fou intentada practicar al Sr. F., que no resultà fructuosa (per constar en l'expedient l'ingrés hospitalari de l'interessat). Consta la recepció de la notificació en dies posteriors per part d'una altra persona.

L'expedient ha quedat interromput en aquest punt.

#### ■ **Comentaris i incidències**

Tenint en compte les actuacions materials dutes a terme segons l'expedient analitzat, les mateixes són pròpies d'una adquisició voluntària directa de compravenda, i per tant, l'expedient no incorpora els tràmits preceptius previs a l'acord d'adquisició, ja que no consta a l'expedient la següent documentació:

- Informe previ del Departament de Governació necessari per a l'adquisició directa.
- Informe de la Secretaria
- Informe de la Intervenció
- Informació registral del domini i càrregues de la finca a adquirir

De l'expedient es desprèn l'ocupació del terreny, sense títol, atès que no s'ha adquirit el domini, ja que ha quedat interromput l'expedient en el tràmit de l'acord d'adquisició del bé.

En el seu moment, l'Ajuntament va declinar l'exercici de la potestat d'expropiació (els terrenys qualificats de sistema urbanístic no inclosos en un sector o unitat d'actuació urbanística estan subjectes a expropiació), optant per adquirir amb subjecció, principalment, al dret privat.

Amb la defunció del venedor, l'adquisició del domini s'haurà d'efectuar del seu causahavent o bé iniciant i tramitant l'expedient d'expropiació forçosa (d'acord amb el valor d'expropiació aplicable avui).

- **Expedient revisat nº 8: 2009005430: Expropiació forçosa projecte del pont sobre el riu Ter per a la connexió de la variant de Girona amb la N-IIA**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

L'Ajuntament de Girona expropia als propietaris de les finques afectades per l'execució de les obres de construcció del Pont del Ter per posar-les a disposició del Ministeri de Foment, amb l'objecte de realitzar les obres que connectin la variant de Girona amb la N-IIA.

- **Procediment administratiu contingut a l'expedient**

L'expedient els formen diversos expedients: un general d'expropiació i un específic per a cada propietari:

- a) Expedient general

En sessió de 8 de setembre de 2009 el Ple de l'Ajuntament acorda aprovar la relació de béns i drets afectats i declarar la necessitat d'ocupació d'aquests béns i drets.

En data 6 de novembre de 2009 s'emet informe de Secretaria i Patrimoni proposant requerir l'aportació dels títols dels béns i drets i full d'apreuament als propietaris i afectats (en el termini de 20 dies hàbils) i advertir la necessitat de desallotjar els béns en termini de 5 mesos.

En data 9 de novembre de 2009 mitjançant Decret d'alcaldia s'acorda de conformitat amb l'informe abans esmentat. Simultàniament s'obre un expedient de peça separada per a cadascun dels titulars afectats, que es descriuen més avall.

Es notifica el Decret d'alcaldia esmentat a l'ACA i al Taller de Disminuïts Físics, S.L. (no s'esmenta el motiu).

En data 3 de maig de 2010 es decreta per l'alcalde autoritzar el Ministeri de Foment per ocupar les finques afectades per l'execució de les obres de construcció del Pont del Ter que han estat objecte d'expropiació, posant-les a la seva disposició als efectes d'iniciar les obres.

S'expedeix certificació del Decret d'alcaldia esmentat i es notifica al Ministeri de Foment; punt en què finalitza l'expedient general.

b) Expedient peça separada per a la determinació del justpreu de Fundació Privada Conviure

Hi consta l'informe de 6 de novembre de 2009 de la Secretaria i Patrimoni (que proposa requerir l'aportació dels títols dels béns i drets i full d'apreuament als propietaris i afectats i advertir la necessitat de desallotjar els béns en termini de 5 mesos) i el conseqüent Decret d'alcaldia de 9 de novembre (en virtut del qual s'acorda de conformitat amb l'informe abans esmentat).

Seguidament hi consta l'informe de l'arquitecte municipal "que subscriu íntegrament les valoracions efectuades per l'enginyer tècnic agrícola contractat relatives al conjunt de les finques afectades".

Prèvia notificació dirigida a Fundació Privada Conviure, aclaridora de l'inici del còmput del termini conferit, es procedeix a notificar-li el contingut del Decret d'alcaldia de 18 de febrer de 2010 (que no consta a l'expedient inicial) en virtut del qual es refusa el full d'apreuament del Sr. M.C.R., s'aproven els fulls d'apreuament proposats pel pèrit de l'Ajuntament i s'aprova la despesa; concedint un termini de 10 dies hàbils als interessats perquè acceptin o rebutgin el justpreu aprovat. En el cas de la Fundació, s'aprova un justpreu total de 1.541'34 euros.

Mitjançant la signatura d'un document de compareixença de 10 de maig de 2010, l'entitat privada expressa la seva conformitat en la valoració oferida i autoritza l'ocupació de la finca des que s'hagi abonat l'apreuament establert.

S'emet informe del cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni proposant indemnitzar la Fundació en l'import establert i aprovar la compareixença.

En data 14 de juny de 2010 l'alcaldia resol indemnitzar en els termes proposats a l'informe esmentat.

Finalment, l'expedient queda conclòs amb l'imprès de dades bancàries aportat per la Fundació.

c) Expedient peça separada per a la determinació del justpreu del Sr. M.C.R.

Hi consta la relació de béns i drets (no signada) i plànols, l'informe de 6 de novembre de 2009 de la Secretaria i Patrimoni (que proposa requerir l'aportació dels títols dels béns i drets i full d'apreuament als propietaris i afectats i advertir la necessitat de desallotjar els béns en termini de 5 mesos) i el conseqüent Decret d'alcaldia de 9 de novembre (en virtut del qual s'acorda de conformitat amb l'informe abans esmentat), així com la preceptiva notificació de l'afectat del contingut del decret.

Mitjançant escrit de data 11 de desembre de 2009 el Sr. M.C.R. formula al·legacions manifestant, en síntesi, la manca d'informació necessària i sol·licitant una pròrroga de per a aportar el full d'apreuament.

En data 31 de desembre de 2009 el Cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni emet informe que pren en consideració les al·legacions formulades i proposa requerir l'aportació de la valoració dels béns i drets afectats i en data 17 de gener de 2010 el Cap de Servei de Planejament i Gestió emet informe proposant estimar l'al·legació formulada pel Sr. C. i entregar-li la documentació que s'hi detalla.

En data 19 de gener de 2010 el Cap de Secretaria i Patrimoni proposa atorgar nou termini de 10 dies hàbils per a aportar els títols i el full d'apreuament i entregar la documentació detallada. Amb la mateixa data s'emet el Decret d'alcaldia que acorda de conformitat amb l'informe esmentat, que és notificat a l'interessat, malgrat, segons sembla, no incorporar la documentació necessària, que és tramesa posteriorment; motiu pel qual el Sr. C. presenta un nou escrit sol·licitant que se li concedeixi l'ampliació del termini inicialment conferit. L'ajuntament aclareix, mitjançant notificació, que el termini s'inicia a partir de la darrera notificació.

Finalment pel Sr. C. s'aporta el full d'apreuament i els títols de propietat.

El cap de Secretaria i Patrimoni emet informe proposant:

- refusar el full d'apreuament formulat pel Sr. C.
- aprovar els fulls d'apreuament proposats pel pèrit de l'Ajuntament, que xifra en 103.141'55 euros el justpreu corresponent als béns i drets del Sr. C.
- comunicar l'apreuament aprovat i concedir termini per a acceptar-lo o rebutjar-lo.

Mitjançant Decret d'alcaldia de data 18 de febrer de 2010, s'acorda de conformitat amb l'informe esmentat, el qual és notificat a l'interessat.

Seguidament hi consta la valoració tècnica dels béns i drets corresponents al Sr. C., emesa pel pèrit de l'Ajuntament Sr. Ll. M.

Finalment, mitjançant ofici de l'ajuntament, es trasllada l'expedient de determinació del justpreu al Jurat d'Expropiació de Catalunya.

Mitjançant document de compareixença de 30 de març de 2010, formalitzada entre l'Alcaldesa i el propietari, les parts manifesten, en síntesi:

- Amb motiu de la *“complexitat en la determinació dels béns i drets afectats, especialment en l'ocupació temporal, el conjunt de factors a emprar, així com els elements temporalment afectats per a la realització de l'obra”*, el compareixent mostra la seva conformitat en la valoració dels 125.253'50 euros que resulten *“de la comprovació exhaustiva”* ...

- D'altra banda, a satisfacció del propietari, es pacta, entre altres condicions, que l'ajuntament iniciarà expedient de modificació de planejament amb la finalitat de mantenir els aprofitaments actualment previstos. Quan s'aprovi aquest nou planejament a la zona anomenada l'Aurora, amb els paràmetres adequats pel seu desenvolupament, es procedirà per part del Sr. C. a retornar a l'Ajuntament l'apreuament convingut pel domini i sense interessos.
- Finalment, el Sr. C. es compromet a sol·licitar la suspensió del recurs contenciós administratiu interposat contra l'inici de l'expedient d'expropiació i aprovació definitiva de béns i drets.

En data 14 d'abril de 2010 el Cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni informa que l'Ajuntament ostenta la plena disponibilitat del conjunt de les finques afectades, extrem que és objecte de certificació.

Mitjançant l'informe de la mateixa àrea (que no té data), es posa de manifest la procedència de prestar la conformitat a la valoració efectuada i acceptada per l'expropiat a través dels següents pronunciaments:

- Adquirir de mutu acord als efectes previstos a l'article 24 de la LEF la finca propietat del Sr. C.
- Indemnitzar l'afectat en l'import de 125.253'50 euros abans del dia 3 de maig, previst per a procedir a l'ocupació per part de l'administració de l'estat.
- Aprovar la compareixença de 31 de març i les condicions imposades, en virtut de la qual l'ajuntament tramitarà de nou planejament urbanístic amb la finalitat d'incorporar els terrenys objecte d'expropiació i aquells altres immediats, com a sistema de cessió obligatòria en un polígon d'actuació urbanística. I, en el supòsit que es produís l'aprovació definitiva del planejament, que compensi urbanísticament les finques de la seva propietat destinades a sistemes, el compareixent farà efectiu a favor de l'Ajuntament l'apreuament convingut, sense interessos, atenent la disponibilitat municipal dels terrenys afectats.

En data 23 d'abril de 2010, l'interventor emet informe que conclou en la necessitat d'incorporar a l'expedient la resolució d'encàrrec del contracte de serveis a l'enginyer que ha efectuat les valoracions pericials així com la factura, així com de ratificar-les per part del tècnic municipal i d'emetre informe jurídic que justifiqui l'increment de la valoració de l'expropiació a 25.253'50 euros, produïda amb posterioritat a l'aprovació per Decret de 18 de febrer de 2010 i a la remissió al Jurat d'expropiació de l'expedient. Així mateix, considera necessari informe de la Secretaria municipal respecte l'òrgan competent per acordar l'expropiació i la fixació de la corresponent indemnització.

El dia 29 d'abril de 2010 el Cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni informa sobre els aspectes sol·licitats per la intervenció, i per Decret d'Alcaldia de 26 d'abril s'acorda de conformitat.



L'arquitecte municipal ratifica íntegrament les valoracions efectuades per l'enginyer Sr. M., relatives al conjunt de finques afectades per l'execució del projecte.

El Decret de l'alcaldia és objecte de notificació al Sr. C. i seguidament es formalitza Acta de Pagament i Ocupació dels béns i drets afectats.

L'expedient es conclou amb l'ordre del pagament de 125.253'50 euros.

d) Expedient peça separada per a la determinació del justpreu del Bisbat de Girona

Hi consta la relació de béns i drets (signada per advocat i arquitecte), el certificat de l'acord del Ple de 8 de setembre de 2009 (que aprova la relació de béns i drets afectats i declara la necessitat d'ocupació d'aquests béns i drets), l'informe de 6 de novembre de 2009 de la Secretaria i Patrimoni (que proposa requerir l'aportació dels títols dels béns i drets i full d'apreuament als propietaris i afectats i advertir la necessitat de desallotjar els béns en termini de 5 mesos) i el conseqüent Decret d'alcaldia de 9 de novembre (en virtut del qual s'acorda de conformitat amb l'informe abans esmentat), així com la preceptiva notificació de l'afectat del contingut del decret.

Continua l'expedient amb l'ofici de 24 de febrer de 2010, que acompanya els full d'apreuament municipal i l'escrit presentat pel Bisbat aportant la informació registral de la finca; així com la notificació del decret d'alcaldia de 18 de febrer de 2010 (que refusa el full d'apreuament formulat pel Sr. C., aprova els fulls d'apreuament proposats pel pèrit de l'Ajuntament, que xifra en 1.721'50 euros el justpreu corresponent al Bisbat, i concedeix termini per a acceptar-lo o rebutjar-lo).

Mitjançant compareixença del Bisbat davant l'alcaldessa, aquell manifesta la conformitat amb la valoració de l'Ajuntament i autoritza l'ocupació una vegada abonat el justpreu.

L'informe del Cap de Servei de Planejament i Gestió de 29 d'abril de 2010 conté la subscripció de les valoracions efectuades pel pèrit enginyer tècnic agrícola Sr. Ll. M.

El 3 de maig el Bisbat de Girona presenta el document de compareixença "complimentat" atorgat el 29 d'abril i l'informe de 4 de maig de 2010 del Cap de Secretaria i Patrimoni proposa indemnitzar el Bisbat de Girona en l'import de 1.721'50 euros, pagar-los i aprovar la compareixença de 29 d'abril.

El Decret d'alcaldia de 5 de maig de 2010 acorda indemnitzar el Bisbat de Girona en l'import de 1.721'50 euros, pagar-los i aprovar la compareixença de 29 d'abril, el qual és notificat al Bisbat el dia 18 de maig.

Es formalitza l'acta de pagament del justpreu i d'ocupació de la finca. L'acta inclou la sol·licitud al Registrador de la Propietat de la inscripció de la servitud "descrita a l'apartat I a favor de l'Ajuntament" i de les cancel·lacions hipotecàries que s'escaiguin.

Es conclou l'expedient amb la certificació del Decret d'alcaldia de data 5 de maig.

e) Expedient peça separada per a la determinació del justpreu de Slibail Ibérica, S.A.

Hi consta la relació de béns i drets (signada per advocat i arquitecte), el certificat de l'acord del Ple de 8 de setembre de 2009 (que aprova la relació de béns i drets afectats i declara la necessitat d'ocupació d'aquests béns i drets), l'informe de 6 de novembre de 2009 de la Secretaria i Patrimoni (que proposa requerir l'aportació dels títols dels béns i drets i full d'apreuament als propietaris i afectats i advertir la necessitat de desallotjar els béns en termini de 5 mesos) i el conseqüent Decret d'alcaldia de 9 de novembre (en virtut del qual s'acorda de conformitat amb l'informe abans esmentat).

La notificació a Slibail Ibérica, S.A. del Decret de 9 de novembre és retornada el dia 18 sense haver estat notificada. L'Ajuntament procedeix a reenviar-la el dia 15 de desembre, la qual torna a ser retornada el dia 18 de desembre.

L'ajuntament tramita la notificació mitjançant la inserció d'edicte al BOPG, que es publica el dia 27 de gener, i l'exposició al tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Madrid, que hi consta exposat des del 28 de gener al 19 de febrer de 2010. L'Ajuntament de Madrid retorna l'edicte amb la diligència corresponent.

Mitjançant informe de 15 d'abril de 2010 del Cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni es constata que Slibail Ibérica, S.A. no ho formulat el seu full d'apreuament, proposant aprovar el full d'apreuament de l'administració, aprovar la despesa, comunicar a l'interessat l'apreuament aprovat i concedir-li el termini de 10 dies perquè l'accepti o rebutgi, entenent-se rebutjat a manca d'acceptació expressa.

Mitjançant Decret d'alcaldia de 15 d'abril de 2010 s'acorda aprovar el full d'apreuament de l'Ajuntament, aprovar la despesa, comunicar a l'interessat l'apreuament aprovat i concedir-li el termini de 10 dies perquè l'accepti o rebutgi, entenent-se rebutjat a manca d'acceptació expressa.

Mitjançant informe de 22 d'abril de 2010, l'interventor de l'Ajuntament manifesta, en síntesi:

- Vist que no s'ha pogut practicar la notificació personal a Slibail Ibérica, S.A.,
- Vist que la notificació s'ha efectuat mitjançant edictes,

- Atès que segons les dades que consten a intervenció la societat s'ha extingit i la finca cadastral consta a nom de Homs Lloguers, S.L., amb la constitució d'un dret de superfície a favor de Caboel, S.A. Així mateix, es constata que en la finca hi ha una activitat desenvolupada per Autoserveis Caprabo, S.A.. A l'efecte, s'adjunta diversa documentació del Registre Mercantil, del Registre de la Propietat i l'escriptura pública d'opció de compra.

S'informa el següent:

- S'hauria de tramitar l'expedient de valoració de béns i drets i s'hauria de notificar als afectats: Homs Lloguers, S.L., Caboel, S.A. i, en el seu cas, Autoservicios Caprabo, S.A.
- S'hauria d'incorporar a l'expedient la resolució de l'encàrrec al perit extern de l'ajuntament i la factura
- Caldria procedir a la ratificació de la valoració externa per part del tècnic municipal
- Es considera necessari informe de la secretària municipal respecte l'òrgan competent per acordar l'expropiació i fixació del justpreu.
- S'informa l'existència de consignació pressupostària suficient.

De la nota simple informativa del Registre de la Propietat de data 25 de febrer de 2010 referent a la finca expropiada es desprèn que la titularitat de la finca es distribueix en un dret de superfície que des de l'any 2003 correspon a Caboel, S.A.. i en el dret de propietat del sòl que correspon a Homs Lloguers, S.L. des de l'any 2008, en virtut de fusió per absorció. Així mateix, consta inscrita a la finca una hipoteca constituïda a favor del concecent sobre el dret de superfície així com un dret d'adquisició preferent a favor del superficiari.

L'expedient queda conclòs amb l'informe del cap del Servei de Planejament i Gestió que assumeix les valoracions externes dels béns i drets afectats.

#### ■ Comentaris i incidències

##### a) Incidències referents a l'expedient general:

No consten a l'expedient les següents actuacions, malgrat que són esmentades en altres documents i, per tant, les actuacions es consideren practicades:

- l'acord d'inici de l'expedient (que s'hauria adoptat per la Junta de Govern Local de 30 de juliol de 2009).
- l'acord d'aprovació inicial dels béns i drets a expropiar.

- la informació pública de la relació de béns i drets (tot i que s'hauria efectuat mitjançant publicació al BOPG i a diversos diaris de major circulació).
- l'acord de 8 de setembre de 2009, d'aprovació definitiva dels béns i drets a expropiar.
- el Decret d'Alcaldia de 18 de febrer de 2010.

No hi consta el certificat del resultat de la informació pública de les al·legacions a l'acord d'aprovació inicial de béns i drets.

En la relació de béns i drets no hi figuren dades registrals de les finques, necessàries per a identificar els titulars que s'han de considerar afectats.

No consta la certificació registral del domini i càrregues de les finques als efectes d'identificar els titulars afectats.

No hi consta la sol·licitud de practicar sobre les finques la nota d'inici de l'expedient expropiatori en el Registre de la Propietat.

No consta la publicació de l'aprovació definitiva de béns i drets acordada pel Ple el dia 8 de setembre de 2009 ni la notificació personal dels afectats.

En el requeriment per a la presentació dels fulls d'apreument, l'ajuntament no comunica la data legal d'inici de l'expedient de justpreu (als efectes de determinar el moment al que s'ha de referir la valoració dels béns i drets afectats).

**b) Incidències referents a l'expedient de determinació del justpreu de la Fundació Privada Conviure:**

No hi consta el pagament del justpreu

**c) Incidències referents a l'expedient de determinació del justpreu del Sr. M. C. R.:**

En relació a l'acta de compareixença de 30 de març de 2010 en què s'estableix per mutu acord el justpreu final i es convé una modificació de planejament urbanístic, no es justifica o motiva (mitjançant informe tècnic i jurídic) l'interès general que ha de justificar i satisfer qualsevol planejament.

No es justifica o motiva adequadament l'increment de l'import del justpreu.

No consta la comunicació al Jurat d'Expropiació del mutu acord assolit després d'haver traspassat l'expedient de determinació del justpreu a aquest organisme.

El pagament no compta amb la prèvia fiscalització de la despesa per la intervenció.

No consta el desistiment del recurs contenciós-administratiu que condiona l'assoliment del mutu acord entre les parts.

Era preferible garantir la devolució del justpreu d'expropiació pactada per al cas que prosperi la modificació puntual del planejament general convinguda.

d) Incidències referents a l'expedient de determinació del justpreu del Slibail Ibérica, S.A.

Es considera que l'administració no ha complert el deure de dur a terme unes actuacions d'indagació i investigació mínimament exigibles per a garantir la protecció dels drets dels administrats en l'exercici de les seves potestats. L'administració no fa ús de la informació que té al seu abast i que és útil i necessària per a identificar els titulars afectats de l'expropiació.

No consta la pràctica de cap de les notificacions preceptives als titulars registrals de béns i drets, com a conseqüència de la manca d'informació registral de les finques objecte d'expropiació.

#### 4.3.4. Anàlisi de la fase específica: Alienació de béns

- **Expedient revisat nº 9: 2006005104: Alienació directa de finca provinent del pla accés nord. Parc d'habitatges.**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Alienació d'una finca de forma directa a favor de La Caixa amb l'objectiu de fomentar l'establiment, dins el municipi, d'un parc d'habitatges de lloguer de tipus social, en règim de protecció pública, tal i com estableix el "conveni marc de col·laboració per al foment d'un parc d'habitatges de tipus social en règim de lloguer al municipi de Girona" signat el 19 de gener de 2006. Aquesta operació s'instrumentalitza a través de la societat Foment Immobiliari Assequible, SA, ens instrumental de La Caixa.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2006005104
Tipus d'Expedient	Alienació de béns i drets patrimonials
Assumpte	Alienació directa de finca provinent del Pla Accés Nord Parc d'habitatges
Terçer	Caixa d'estalvis i pensions de Barcelona
Any	2.006

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'Informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. De fet el procediment s'impulsa des de la signatura del conveni marc de col·laboració signat amb la Caixa el 19/1/2006, aprovat pel Ple de 22-5-2006 a proposta de la comissió informativa d'urbanisme
2. Informe tècnic de valoració del bé	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 40 RPEL)	✓	L'informe emès el 27/11/2006 per l'arquitecta municipal valora el bé en 1.054.485,38 €
3. Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient concurrència dels requisits de l'art. 43 RPEL per l'alienació directa (les peculiaritats dels béns, les necessitats del servei a satisfer o les limitacions del mercat immobiliari, o per supòsits d'urgència extrema.	X	L'informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni de 28/11/2006 recull una valoració superior a l'informe tècnic de valoració ( 1.151.716,83€) i no justifica l'alienació directa d'acord a normativa
4. Informe d'intervenció	Fiscalització de l'expedient, càlcul del % de l'operació sobre els recursos ordinaris del pressupost per determinar la competència (art. 41.2 RPEL)	X	No consta a l'expedient
5. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escalent	X	No consta a l'expedient
6. Tutel·lia del DGAP	Art. 43 RPEL cal autorització (silenci positiu)	X	No consta a l'expedient
7. Acord de l'òrgan competent	Ple. Caldrà majoria absoluta si l'import excedeix el 10% dels recursos ordinaris del pressupost (calculat segons RPEL) i en aquest cas NO serà delegable a la JGL (art. 41RPEL).	✓	Tot i que no es determina el lliure del 10%, es comprova per certificat emès en relació a un altre expedient analitzat que de fet NO es supera.
8. Notificació de l'acord	A l'interessat, d'acord a la L30/92	✓	
9. Escripura pública	Art. 1445 i ss Codi Civil	✓	Atorgada el 28/2/2007, Notari J.M.E.T., protocol num. 368

**LLEENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències:**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de secretaria que analitzi legalment l'operació.
- Informe d'Intervenció per fiscalitzar l'alienació directa.
- Autorització de la DGAP per a la venda directa.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial són:

- L'informe de Patrimoni i la proposta de Decret recullen una valoració superior a la que consta a l'informe tècnic de valoració emès per l'arquitecte municipal sense que quedi justificada a l'expedient aquesta diferència.
- L'informe de Patrimoni no detalla la concurrència dels requisits que haurien de justificar l'alienació directa.

• **Expedient revisat nº 10: 1990PA0004-2011010233: Adjudicació de 202m2 sobrant de viabilitat c/ Puigsacalm i alienació**

• **Descripció de l'operació patrimonial**

Aquesta operació es trobava en curs en el moment de realització del treball de camp. L'expedient fa referència a l'interès de la família A. per adquirir una franja de terreny annexa a la seva propietat.

• **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2011010233
Tipus d'Expedient	Alienació de béns i drets patrimonials
Assumpte	Alienació sobrant de parcel·la Crer. Puigsacalm
Tercer	Ajuntament de Girona
Any	2.011

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'Informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. De fet el procediment s'impulsa des del Servei de Patrimoni, atenent l'interès demostrat per la família A. en relació a aquesta parcel·la
2. Informe tècnic de valoració del bé	Descripció i valoració tècnica del béns (art. 40 RPEL) i també s'hauria de determinar quin repartiment entre les finques col·lidants convé des d'un punt de vista tècnic i racional d'ordenació del sòl (art. 44.2)	X	L'informe emès pel l'arquitecte municipal valora el bé en 216.752,70€, però no es pronuncia en relació a quina adjudicació o repartiment entre els propietaris col·lidants resulta millor.
3. Informe de la dependència competent	Justificació de la concurrència dels requisits de l'art. 43 RPEL per l'alienació directa (peculiaritats dels béns: parcel·la sobrera)	✓	L'informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni recull, d'acord a les indicacions contingudes a l'informe de l'arquitecte, que es tracta d'una parcel·la que no és aprofitable independentment, sinó únicament pels propietaris de finques veïnes.
4. Certificació de la Secretaria	Determinant la qualificació jurídica del bé, si consta a l'Inventari i la seva inscripció al Registre de la Propietat, (art. 40 RPEL)	X	No consta a l'expedient. Aquests conceptes es determinen a l'informe del Servei de patrimoni
5. Informe d'Intervenció	Fiscalització de l'expedient, càlcul del % de l'operació sobre els recursos ordinaris del pressupost per determinar la competència (art. 41.2 RPEL)	✓	A requeriment d'Informe del Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni a Intervenció, es comprova que la resolució de l'expedient és competència de l'Alcalde i no cal autorització del DGAP, sinó s'imple comunicació abans de la resolució.
6. Decret pel qual es dona publicitat al procediment	Art. 44.1 RPEL (comunicació directa als propietaris col·lidants), en relació a l'art. 12 (concepte de parcel·la sobrera)	✓	En tràmit, s'estan recollint les signatures pertinents.
7. Notificació als possibles interessats	L30/92, als propietaris col·lidants	N.A	
8. Tutel·la del DGAP	Art. 40.1.c RPEL cal simple comunicació	N.A	
7. Acord de l'òrgan competent	Ple. Caldrà majoria absoluta si l'import excedeix el 10% dels recursos ordinaris del pressupost (calculat segons RPEL) i en aquest cas NO serà delegable a la JGL (art. 41RPEL).	N.A	
8. Notificació de l'acord	A l'interessat, d'acord a la L30/92	N.A	
9. Escritura pública	Art. 1445 i ss Codl Civil	N.A	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME
N.A	No aplicable



- **Comentaris i incidències:**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Certificat de secretaria que determini la qualificació jurídica del bé.

#### 4.3.5. Anàlisi de la fase específica: Cessió gratuïta de la propietat

- **Expedient revisat nº 11: 2007001236: Cessió gratuïta de terreny de 410 m2 dins la UA21 plaça de braus a favor de Vivendes de Girona, SA**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Cessió d'una finca de propietat municipal situada al sector UA plaça de Braus provinent de la cessió del 10% d'aprofitament a favor de la societat municipal "Vivendes de Girona, SA", que atesa la seva condició d'entitat urbanística especial s'erigeix com a instrument municipal per la promoció d'habitatges socials i altres actuacions d'interès públic i receptora de sòl i terrenys procedents del patrimoni públic de sòl i habitatge.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2007001236
Tipus d'Expedient	Cessió gratuïta de béns i drets patrimonials
Assumpte	Cessió gratuïta de terreny de 410m2 dins la UA 21 Pl. Dels Braus a favor de Vivendes de Girona, SA
Tercer	Vivendes de Girona, SA
Any	2.007

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta una incoació formal de l'expedient, però el seu impuls prové de l'Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni
2. Informe de l'arquitecte municipal	Conforme el bé no és inclòs en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que el faci necessari a l'Ajuntament (art. 49.2 RPEL)	X	No consta a l'expedient
3. Certificació de la Secretaria	Conforme està inclòs a l'Inventari de béns i quina qualificació jurídica té (art. 49.2 RPEL)	X	No consta a l'expedient
4. Informe de la dependència competent	Justificació de la necessitat que es vol satisfer (art. 49.2 RPEL)	✓	Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, ja que el bé prové del Patrimoni Municipal del Sòl
5. Informe de la Secretaria	Anàlisi de legalitat i procediment administratiu escaient, preceptiu perquè matèria a aprovar pel Ple per majoria absoluta (art. 47 LRRL)	✓	
6. Informe de Intervenció	Fiscalització de l'operació preceptiu perquè cal aprovació del ple per majoria qualificada (art. 47 LRRL)	✓	
7. Resolució per sotmetre l'expedient a informació pública	Acord inicial de cessió modal, (art. 49.3 RPEL)	✓	Aprovació per Ple, majoria absoluta de 6/3/2007.
8. Anunci d'informació pública	Publicació al BOP, al DOGC i al tauler d'Ajuntament (art. 49.3 RPEL)	✓	Es publica l'acord plenari pel qual s'aprova inicialment la cessió modal
9. Certificat del resultat de la informació pública	En relació a la presentació d'al·legacions (art. 49.3 RPEL)	X	No consta a l'expedient
10. Ofici de comunicació al Departament de Governació	Operació sotmesa a tutela de la Generalitat (art. 49.3 RPEL)	X	No consta a l'expedient
11. Acord plenari d'aprovació de la cessió	Per majoria absoluta (art. 214.2 DL 2/2003). Cal resoldre expressament les al·legacions presents.	X	Tot i que l'acord inicialment pres pel Ple el 6/3/2007 podria haver esdevingut definitiu, no es pot assegurar per manca d'informe relatiu al resultat de l'exposició pública.
12. Notificació de l'acord plenari de cessió	Als interessats (tercer i al·legants)	✓	Únicament, comunicat a Vivendes de Girona, SA
13. Conveni de col·laboració	Entre Vivendes de Girona SA i Aj. De Girona	X	Execució de l'acord de cessió anticipada, Conveni signat abans de l'exposició pública de l'expedient
14. Ratificació del Conveni	Aprovació per l'Ajuntament i pel Consell d'Administració de Vivendes de Girona, SA.	✓	Manca a l'expedient la comunicació de la ratificació del conveni per part del Consell d'Administració de Vivendes de Girona SA
15. Notificació del conveni	A Vivendes de Girona, SA.	✓	
16. Escritura pública de la cessió		✓	

LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de l'arquitecte municipal.
- Certificat de secretaria amb una qualificació jurídica, registral i de l'inventari del bé.
- Certificat del resultat de la informació pública.
- Ofici de comunicació al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial:

- El conveni entre l'Ajuntament de Girona i Vivendes de Girona, SA va ser signat amb anterioritat a l'exposició pública de l'expedient.
- El conveni signat amb Vivendes de Girona, SA no determina les obligacions específiques de l'encàrrec rebut per part del consistori, i a més va ser aprovat dues vegades, per decrets d'alcaldia de dates diferents (consten a l'expedient original de tots dos documents).
- S'ha de tenir en compte que els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials a:
  - Altres administracions o entitats públiques
  - Entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a fins d'utilitat pública o interès social, sempre que compleixin interessos de caràcter local.

- **Expedient revisat nº 12: 2009007235: Cessió de 14.256m2 a la Generalitat de Catalunya per un nou institut a Palau**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

El Departament d'Educació de la Generalitat de Catalunya sol·licita a l'Ajuntament de Girona la tramitació de la cessió d'un solar de 14.256 m2 destinat a la construcció d'un IES a la zona de Palau. L'expedient es troba en tràmit en el moment del seu anàlisi, pendent d'aprovació definitiva per part del Ple.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2009007235
Tipus d'Expedient	Cessió gratuïta de béns i drets patrimonials
Assumpte	Cessió de 14.256m2 a la Generalitat per un nou IES a Palau
Tercer	Generalitat de Catalunya
Any	2.009

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 RDAS	X	No consta una incoació formal de l'expedient, el seu inici prové d'una comunicació del Departament d'Educació de la Generalitat, en previsió de la futura construcció d'un IES sol·licitant documentació.
2. Informe de l'arquitecta municipal	Conforme el bé no és inclòs en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que el faci necessari a l'Ajuntament (art. 49.2 RPEL)	X	No consta a l'expedient.
3. Certificació de la Secretaria	Conforme està inclòs a l'inventari de béns i quina qualificació jurídica té (art. 49.2 RPEL)	X	No consta a l'expedient
4. Informe de la dependència competent	Justificació de la necessitat que es vol satisfer (art. 49.2 RPEL)	✓	Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, qui dona impuls a l'expedient
5. Informe de la Secretaria	Anàlisi de legalitat i procediment administratiu escalent, preceptiu perquè matèria a aprovar pel Ple per majoria absoluta (art. 47 LRBRL 179 DL 2/2003)	✓	Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, ratificat per la Secretaria. Cal tramitar prèviament la desafectació del bé.
6. Informe de Intervenció	Fiscalització de l'operació preceptiu perquè cal aprovació del ple per majoria qualificada (art. 47 LRBRL 179 DL 2/2003)	✓	Informe desfavorable pel que fa a la bonificació de taxes (de llicència i activitat)
7. Resolució per sotmetre l'expedient a informació pública		✓	Aprovació per Ple, de 15/12/2009, aprovant la cessió, tramitant la desafectació del bé i sotmetent l'expedient a informació pública. Tramitació ACUMULADA de les fases procedimentals, llavors cal acord de Ple, per majoria absoluta (art. 20.2 RPEL i 204.5 DL2/2003)
8. Anunci d'informació pública	Publicació al BOP, al DOGC i al tauler d'Ajuntament (art. 49.3 RPEL)	✓	Es publica l'acord plenari pel qual s'aprova inicialment la cessió modal
9. Certificat del resultat de la informació pública	En relació a la presentació d'al·legacions	X	No consta a l'expedient
10. Ofici de comunicació al Departament de Governació	Operació sotmesa a tutela de la Generalitat (art. 49.3 RPEL)	N.A	
11. Acord plenari d'aprovació de la cessió	Per majoria absoluta (art. 214.2 DL 2/2003). Cal resoldre expressament les al·legacions presentades.	N.A	
12. Notificació de l'acord plenari de cessió	Als interessats (tercer i al·legants)	N.A	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME
N.A	No aplicable

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de l'arquitecte municipal.
- Certificat de secretaria amb una qualificació jurídica, registral i de l'inventari del bé.
- Certificat del resultat de la informació pública.

#### **4.3.6. Anàlisi de la fase específica: Permuta**

- **Expedient revisat nº 13: 2008005341: Adquisició mitjançant permuta de l'antic convent de St. Josep. Desafectació i alienació d'equipament municipal a Fontajau. Arxiu provincial.**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Permuta entre l'Ajuntament de Girona, propietari d'un terreny d'equipament públic de 6.506 m2 de superfície edificable a Fontajau, i el Ministeri de Cultura, propietari de l'antic convent dels Carmelitas Descalzos del segle XVI i XVII, actual Arxiu Històric Provincial, de 4.260,98 m2 de superfície construïda.

Actualment, aquest expedient es troba en suspens per part del Ministeri, segons informa l'Ajuntament perquè cal construir el nou arxiu provincial (veure expedient revisat nº 22 relatiu a la posta a disposició del Ministeri d'educació, cultura i esport, de finca municipal situada al sector de Fontajau, per la futura construcció d'un nou arxiu provincial).

● Fitxa resum del treball

Núm. Expedient Ajuntament	2008005341
Tipus d'Expedient	Adquisició de béns immobles mitjançant permuta
Assumpte	Adquisició mitjançant permuta de l'antic convent de St Josep, desafectació i alienació d'equipament municipal a Fontajau
Tercer	Ministerio de Hacienda, Dirección General de Patrimonio del Estado
Any	2.008

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient, però sí oficis d'Alcaldia (oferint la permuta) i del Ministeri d'Hisenda (Interessant-se). L'expedient s'obre a resultes del requeriment de documentació tramesa pel Ministeri de Cultura, expedient impulsat des de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni. A requeriment del DGAP, motivació per ofici d'Alcaldia en data 26-8-2009.
2. Informe de l'arquitecte municipal	Descripció i valoració tècnica del béns objecte de permuta (art. 210.1 DL2/2003 i 47 RPEL) i certificant que el bé municipal a permutar no està afectat per cap Pla Urbanístic que impedeixi el seu destí previst ni és previsible que ho sigui als propers 10 anys.	X	Un cop rebuda la valoració del Ministeri, el 17-9-2008 l'arquitecte informa favorablement en relació al bé municipal a alienar però disconforme en relació al bé estatal a adquirir (sense quantificar clarament la disconformança, ja que la valoració realitzada d'aquest bé és del 25-11-2004). Posteriorment, es fa una revisió econòmica de la valoració del bé municipal però sense pronunciar-se sobre la valoració del bé estatal a adquirir, per si aquesta resulta satisfactòria segons el seu criteri tènic professional. En tant a les manifestacions relatives al Pla Urbanístic, consta una sol·licitud d'informe emesa per l'àrea de Patrimoni i Urbanisme, del 28-9-2009. A l'expedient, però, no hi consta resposta.
3. Certificació de la Secretaria	Determinant la qualificació jurídica del bé que consta a l'Inventari i la seva inscripció al Registre de la Propietat (art. 40 RPEL)	✓	No consta a l'expedient. A l'expedient s'identifica mitjançant certificant cadastral, plànols de situació, i notes informatives del Registre de la Propietat. A requeriment del DGAP s'emet a data 16-6-2009, rectificat-se posteriorment per la segregació el 24-2-2010
4-Informe de la dependència competent	Justificació de la necessitat que es vol satisfer (art. 201.1 DL2/2003)	✓	Informe del cap de l'Àrea de Secretaria i Patrimoni, sol·licitant informe a Intervenció, i d'altres departaments per atendre els requeriments de documentació rebut per part de l'Estat i del DGAP.
5. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escalent	X	Proposta al Ple del Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, ratificat per la Secretaria General. No es pronuncia en relació a la legalitat del tràmit de desagregació de la finca (cal informe de l'arquitecte mpa), art.184 i ss. Del DL 2/2005 Text refós la Llei d'Urbanisme de Catalunya), de la desafectació (informació pública i acord Ple per majoria simple, art. 20 RPEL i 47.2n la LRRL) i de la renúncia per la diferència dels valors (l'Art. 210.1 DL 2/2003, TRLMC)
6. Informe d'intervenció	Informe preceptiu per tal de determinar el procediment (art. 41.2 RPEL) i majoria del Ple (simple si l'import <math>-20\%</math> recursos ordinaris; si no, absoluta, art. 47.2.m LRRL)	✓	S'emeten dos informes preparatoris de l'expedient que de fet no calcula quin percentatge representa l'operació sobre els recursos ordinaris a efectes del RPEL (tutela a exercir per la DGAP: comunicació si <math>-25\%</math> dels recursos ordinaris, autorització si <math>+25\%</math> i majoria vàlida per prendre acord: <math>-20\%</math> simple, <math>+20\%</math> absoluta) Posteriorment, s'emet un informe de fiscalització on es posen de manifest els requisits esmentats com a incidència a l'informe jurídic.
7. Acord de l'òrgan competent	Ple, d'acord a la LCSP, DA2a	X	Per majoria simple s'aproven els acords continguts a la proposta efectuada des de Secretaria i Patrimoni, sense tenir en compte les indicacions de l'informe d'intervenció, i es faulta a l'alcaldeessa per fer-los efectius.
8. Notificació de l'acord provisional	Comunicació als departaments de Patrimoni i Cultura de l'Estat,	X	Però no s'informa a la Generalitat dels detalls de l'operació (ni tan sols l'import de la mateixa). Requeriment de la Generalitat del qual no consta resposta a l'expedient.
9. Exposició pública per la desafectació del bé	art. 20 RPEL, durant 15 dies hàbils	✓	Al BOP Girona, al DOGC i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament.
10. Certificat relatiu al resultat de l'exposició pública		✓	Es va presentar un únic escrit d'al·legacions, amb data 4-6-2009. Certificat emès el 22/9/2009, posterior a l'acord definitiu de Ple que va desestimar-les.
11. Tutela del DGAP	art. 49.3 RPEL)	X	Es comunica l'operació però sense detallar-la (ni tan sols l'import de la mateixa). Requeriment de la Generalitat, pressumptament atès
12. Aprovació definitiva pel Ple	Competència del Ple, acord per majoria absoluta del nombre legal de membres (art. 20.2 RPEL i 204.5 DL2/2003)	X	Ple de 8-9-2009, aprovació per majoria simple, resolent les al·legacions presentades i la desafectació del bé (quan en realitat calia majoria absoluta)
13. Notificació de l'acord definitiu	Comunicació als departaments de Patrimoni i Cultura de l'Estat,	✓	
14. Recurs de reposició	Art. 107.1, 116 i 117 de la L30/92 LRJAP	✓	Exactament amb els mateixos arguments que les al·legacions ja presentades, desestimades pel Ple en data 10-11-2009
15. Escritura pública de permuta	Art. 1538-1541 i ss Codi Civil	N.A.	
16. Sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat	Art. 130 RPEL 36.1 de la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques	N.A.	
17. Incorporació a l'Inventari municipal	Art. 119.1 del RPEL i 223 DL 2/2003	N.A.	

LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:

✓	CONFORME
X	NO CONFORME
N.A.	NO APLICABLE

- **Comentaris i incidències:**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Certificat de secretaria amb una qualificació jurídica, registral i de l'inventari del bé.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial són:

- L'informe inicial de l'arquitecte municipal informa negativament sobre la valoració calculada per la Dirección General de Patrimonio del Estado sense justificar aquesta disconformitat.
- No consta a l'expedient resposta d'Urbanisme a la consulta realitzada per Patrimoni sobre si el bé es troba afectat per algun Pla Urbanístic.
- L'informe de Patrimoni, ratificat per Secretaria, no fa esment de la desagregació de la finca, de la desafectació ni de la renúncia a la diferència de valors.



#### 4.3.7. Anàlisi de la fase específica: Arrendament de béns patrimonials

- **Expedient revisat nº 14: 2007007768: Arrendament local situat a la planta baixa de l'edifici de propietat municipal del carrer Ballesteries núm. 29**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

El contingut de l'expedient no fa referència a la tramitació d'una operació de lloguer sinó a la rescissió d'un lloguer ja existent.

L'Ajuntament de Girona rescindeix el contracte a una botiga situada al local de la planta baixa de l'edifici propietat municipal del carrer Ballesteries núm. 29, casa Masó, per poder realitzar les obres de restauració de la casa i de complir els requeriments continguts en les subvencions concedides per part de la Generalitat de Catalunya i l'entitat "La Caixa".

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2007007768
Tipus d'Expedient	Arrendament de béns i drets patrimonials
Assumpte	Arrendament local situat a a planta baixa de l'edifici de propietat municipal del Carrer Ballesteries num. 29
Tercer	Ballesteries-el triangle d'Or STAT
Any	2.007

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta una incoació formal de l'expedient, però el seu impuls prové de l'informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni
2. Informe del Servei competent	Justificació de l'expedient d'acord al criteri de màxima rendibilitat (art. 8 i 72 RPEL)	X	Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, el qual NO es justifica suficientment el criteri de màxima rendibilitat ja que anticipar l'extinció del contracte 2 mesos i mig sup suposa un cost de 9.784,18€ i NO es quantifica ni es especifica les condicions que suposadament s'han de complir per rebre unes subvencions de la Generalitat i La Caixa
3. Acord òrgan competent	Decret d'Alcaldia (art. 21.1o)	√	
4. Notificació de l'acord	Als interessats (tercer)	√	

**LEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

√	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

- L'informe de l'òrgan competent no justifica suficientment el criteri de màxima rendibilitat que estableix l'art. 8 i 72 del Reglament de Patrimoni dels ens locals.

- **Expedient revisat nº 15: 2011014202: Assignar a l'oficina municipal d'habitatge la gestió ordinària dels habitatges i locals propietat de l'Ajuntament**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

El contingut de l'expedient no es correspon a la tramitació d'una operació de lloguer sinó a l'actualització de preus d'uns lloguers d'habitatges.

L'expedient analitzat fa referència a l'actualització de preus de 28 contractes de lloguer de renda antiga, dels quals s'han d'actualitzar 4 lloguers i el traspàs de la gestió dels habitatges corresponents a l'oficina municipal d'habitatge.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2011014202
Tipus d'Expedient	Arrendament de béns i drets patrimonials
Assumpte	Assignar a l'oficina municipal d'habitatge la gestió ordinària dels habitatges i locals propietat de l'Ajuntament
Tercer	Ajuntament de Girona
Any	2.011

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta una Incoació formal de l'expedient, però el seu impuls prové de la sol·licitud d'informe per part del Departament de Patrimoni al Servei d'Assessoria Jurídica (la qual NO consta a l'expedient)
2. Informe del Servei competent	Justificació de l'expedient d'acord al criteri de màxima rendibilitat (art. 8 i 72 RPEL) i en base a la Ley de Arrendamientos urbanos, 29/1994	✓	En base a la sol·licitud formulada per Patrimoni, Serveis Jurídics, emeten informe a 5-12-2011, i posteriorment proposades de revisió de rendes de contractes de 4 lloguers d'habitatges municipals. Per tant, es considera que s'atén al criteri de màxima rendibilitat.
3. Acord òrgan competent	Decret d'Alcaldia (art. 21.1o)	X	num. 2012001074, de 31/1/2012, sense signatura
4. Notificació de l'acord	Als Interessats (tercer) L30/92	X	No consten notificacions dels Srs. P.C.G. i I.R.S.

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Notificació a dos dels propietaris afectats per l'actualització del preu del lloguer.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- L'expedient inclou un Decret d'Alcaldia provisional, sense signar, on es resol l'assignació a l'oficina municipal d'habitatge de la gestió ordinària de 28 habitatges i locals propietats de l'Ajuntament. No s'ha pogut comprovar l'existència del Decret d'Alcaldia definitiu.

- **Expedient revisat nº 16: 2005005362: Arrendament de béns i drets privats mitjançant acceptació de sis habitatges de protecció oficial corresponents a la promoció "aurora 1" per promoure la seva gestió i adjudicació a favor de tercers en la modalitat de lloguer**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Acceptació per part de l'Ajuntament de Girona de l'adscripció de 6 habitatges de protecció oficial destinats a lloguer corresponents a la promoció "Aurora 1", situada al carrer Aurora Bertrana Salazar, 6-8, per promoure la seva gestió i adjudicació.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2005005362
Típus d'Expedient	Arrendament de béns i drets privats (realment, adscripció)
Assumpte	Acceptació de Vivendes de Girona, S.A. de 6 habitatges de protecció oficial corresponents a la promoció "Aurora 1" per promoure la seva gestió i adjudicació a favor de tercers en la modalitat de lloguer
Tercer	Vivendes de Girona, SA
Any	2.005

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. El procediment s'impulsa des de Proposta d'acord a la JGL emesa el 12-7-2005 per la Tinente d'alcalde d'Administració i Règim Interior
2. Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient i identificació dels béns (art. 51 RPEL i 213 DL 2/2003)	X	No consta a l'expedient
3. Informe d'intervenció	Fiscalització de l'expedient ja que comporta una càrrega o gravàmen per l'Ajuntament	X	No consta a l'expedient. Únicament en relació a la promoció Aurora 2 l'intervenció se n'assabenta el mateix dia de l'aprovació de l'acord.
4. Acord de l'òrgan competent	Alcalde, qui pot delegar en JGL. Cal identificar els béns i regular el destí que aquests rebran (art. 51 RPEL i 213 DL 2/2003)	✓	Acords de JGL
5. Notificació de l'acord		✓	A Vivendes de Girona, SL
6. Signatura de l'acta o conveni	art. 75.2 L33/2003	✓	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe de la dependència competent que justifiqui l'expedient i la identificació dels béns.
- Informe d'intervenció que fiscalitzi l'operació, per a la promoció "Aurora 1".

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- S'inclou també a l'expedient la mateixa operació d'adscripció amb la promoció "Aurora 2", encara que la descripció de l'expedient no faci menció.

- **Expedient revisat nº 17: (no consta nº expedient ajuntament): Lloguer social habitatge c/ Joan Alsina 2, 1r 1ª**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adjudicació d'un habitatge situat al carrer Joan Alsina, núm. 2, 1r 1ª, a la senyora S.P.M. en règim de lloguer social, inclòs a la xarxa de mediació per al lloguer social.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	no consta (expedient impulsat des de l'Oficina Municipal d'Habitatge)
Tipus d'Expedient	Arrendament de béns i drets privats
Assumpte	Lloguer social habitatge Crer. Joan Alsina 2, 1er 1ª
Tercer	S.P.M.P.
Any	2.012

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. El procediment s'impulsa des de l'OMH i la Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social (SER.GI)
2-Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient, identificació del bé (ha de ser patrimonial) i que s'aprecien circumstàncies especials que aconsellin adjudicar l'arrendament per concurs i no per subhasta (art. 72.2 RPEL i 219.2 DL2/2003)	X	No consta a l'expedient. No consten bases del concurs, ni la seva convocatòria. Es desconeix el funcionament de la borsa d'habitatge (Incorporacions i baixes, valoracions de les sol·licituds, adjudicacions, etc.)
3- Valoració tècnica del bé	Art. 72 RPEL i 219.1 DL 2/2003	X	No consta a l'expedient. Per l'import de l'operació, es presumeix que no rebassarà el límit del 10% que alteraria la competència
4. Informe d'Intervenció	Fiscalització de l'expedient ja que comporta una càrrega o gravàmen per l'Ajuntament, i càlcul del límit quantitatiu del 10% dels recursos ordinaris d'acord a l'art. 42 RPEL per determinar la competència	X	No consta a l'expedient. Únicament se n'assabenta del Decret 2012002086 amb posterioritat a la seva signatura i formalització del contracte. Per l'import de l'operació es presumeix que no rebassa el límit quantitatiu del 10% dels recursos ordinaris d'acord a l'art. 42 RPEL
5. Informe valoratiu de les sol·licituds rebudes i proposta de la Comissió d'Habitatge		X	Segons Informe la directora de la OMH, setmanalment es reuneixen amb la Fundació Servei Gironí de Pedagogia Social (SER.GI) i proposen un adjudicatari, sense que consti cap acta que acrediti documentalment la prelación de sol·licituds rebudes/ordre d'inscripció a la borsa d'habitatge.
6. Acord de l'òrgan competent	Al tractar-se d'un contracte a 5 anys, PLE (D'Esp. Addicional 2ª del Text Refós de la Llei de Contractes del Sector Públic	X	Decret 2012002086 de 15-2-2012, signat pel regidor delegat de Serveis Socials
7. Notificació de l'acord		✓	Signatura del contracte el mateix dia 15-2-2012
8. Signatura del contracte	art. 75.2 L33/2003	X	El mateix dia, però, s'acorda en un document a part el fraccionament de la fiança, sense que aquesta previsió consti al contracte ni al Decret
9. Publicació de l'acord	Anunciant l'adjudicatari, el procediment emprat i els elements bàsics del contracte	X	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Bases de la convocatòria.
- Informe justificatiu de l'adjudicació.
- Informe d'Intervenció que fiscalitzi l'operació.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- No existeix un expedient pròpiament dit i numerat, sinó que per a poder realitzar el treball d'anàlisi s'ha obtingut un decret, un contracte de lloguer i un acord de fraccionament de la fiança.
- L'Oficina Municipal d'Habitatge va acordar el fraccionament del pagament de la fiança sense que quedi constància formal d'aquest fraccionament ni al contracte de lloguer, ni a cap acta aprovada per l'Ajuntament.
- Al tractar-se d'una operació amb una durada de 5 anys, l'òrgan competent per aprovar aquesta operació és el Ple, no obstant, l'adjudicació ha estat signada pel regidor delegat de Serveis Socials.

#### **4.3.8. Anàlisi de la fase específica: Constitució de drets de superfície**

- **Expedient revisat nº 18: 2008008113: Dret de superfície a favor de la UdG en el sector de Mas Barril per construcció d'habitatges universitaris de lloguer**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

L'Ajuntament de Girona constitueix un dret de superfície en el sector de mas Barril en favor de la Universitat de Girona per un termini de 75 anys per a la construcció de 70 vivendes universitàries.

L'origen d'aquest expedient està motivat pel desenvolupament d'un conveni signat en novembre de 2007 entre la Universitat de Girona i l'Ajuntament de Girona, arrel d'un aclariment sol·licitat per la Universitat, on es va detectar que el dret de superfície s'havia extingit per no complir l'obligació de construir durant el termini establert. En conseqüència es va atorgar un dret de superfície nou.

- Fitxa resum del treball

Núm. Expedient Ajuntament	2008008113
Típus d'Expedient	Drets de superfície sobre béns immobles
Assumpte	Drets de superfície a favor de la UdG en el Sector de Mas Barril per construcció d'habitatges universitaris de lloguer
Tercer	Universitat de Girona
Any	2.008

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. De fet el procediment s'inicia arran d'una instància de la Universitat de Girona (UdG)
2. Informe tècnic de valoració del bé	Descripció i valoració tècnica del bé (art. 40 RPEL)	X	No consta a l'expedient
3. Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient i del compliment dels requisits necessaris per l'adjudicació directa (art. 43 RPEL)	X	Informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni, al qual es justifica l'expedient, s'identifica el bé i s'especifica el procediment administratiu però indicant un termini de 20 dies d'exposició pública quan realment són 15 (art. 20 RPEL). D'altra banda, NO detalla quina situació concreta serveix de justificació per l'adjudicació directa del dret.
4. Certificat de Secretaria	Identificació física i jurídica del bé, i dades d'inscripció al Registre de la Propietat (art. 40 RPEL)	X	No consta a l'expedient, però l'Informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni detalla el bé
5. Informe d'intervenció	Fiscalització de l'expedient, càlcul del % de l'operació sobre els recursos ordinaris del pressupost per determinar competència i la tutela DGAP (art. 40.1c RPEL)	X	No consta a l'expedient
6. Tutela del DGAP	Art. 43 RPEL estableix la seva necessitat de sol·licitar autorització al DGAP per l'adjudicació directa.	X	No consta a l'expedient
7. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escalent	X	No consta a l'expedient, però l'Informe emès pel Cap d'Àrea de Secretaria i Patrimoni detalla el procediment administratiu a seguir. Cal la desafectació del bé perquè segons el planejament urbanístic està destinat a equipament docent.
8. Resolució per sotmetre l'expedient a Informació pública	art. 20 RPEL, durant 15 dies hàbils (art. 20 RPEL)	✓	Competència del Ple, acord per majoria absoluta del nombre legal de membres (art. 20.2 RPEL i 204.5 DL2/2003) perquè esdevingui definitiu si no es presenten alegacions en el període d'exposició pública. Aprovat per unanimitat, a la sessió plenària de 14/10/2008
9. Exposició pública per la desafectació del bé	art. 20 RPEL, durant 15 dies hàbils (art. 20 RPEL)	✓	Al BOPGirona, al DOGC i al taulell d'anuncis de l'Ajuntament, als qual s'esmenta però un termini de 20 dies hàbils.
10. Certificat relatiu al resultat de l'exposició pública	art. 20 RPEL, durant 15 dies hàbils (art. 20 RPEL)	✓	Realment, la darrera publicació va ser al taulell d'anuncis de l'Ajuntament, complint els terminis de 20 dies el 27-11-2008, quan el certificat només abasta fins al 24-11-2008. Certificat emès el 26/8/2009
11. Acord de l'òrgan competent	Ple (art. 41.1 RPEL). Tot i que delegable a la JGL	✓	L'acord plenari, aprovat per unanimitat, a la sessió de 14/10/2008, va esdevenir definitiu per la NO presentació d'alegacions en el termini d'exposició pública
12. Notificació de acord	A l'interessat, d'acord a la L30/92	✓	
13. Escritura pública	Art. 16.1 del Reglament Hipotecari i art. 564.3 L5/2006, Art. 1445 i ss Codl Civil	X	No consta a l'expedient, s'han d'indicar: a) Delimitació concreta del terreny sobre el qual es constitueix el dret de superfície b. Les característiques essencials de la construcció, el termini per dur-la a terme (i conseqüències de no realitzar-la) c. La durada del dret de superfície. d. El cànon que hauran de satisfer els superficiaris a l'Ajuntament. un termini (màxim de 5 anys) per construir

**LEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME



- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe tècnic municipal valorant els béns.
- Informe que expressi el compliment dels requisits necessaris per l'adjudicació directa.
- Sol·licitud d'autorització a la DGAP.
- Informe d'Intervenció fiscalitzant l'operació.
- Escriptura pública de constitució del dret real.

- **Expedient revisat nº 19: 1993PA0005: Dret de superfície per a la construcció i explotació d'una estació de servei al sector industrial de "Can Xirgu"**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Adjudicació directa del dret de superfície en favor de "Societat Catalana de Petrolis, SA" (PETROCAT) sobre una finca propietat municipal situada a l'àmbit del Polígon Industrial Mas Xirgu, durant un termini de 30 anys, per a la construcció i explotació d'una estació de servei per a venda de carburants

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	1993PA00005
Tipus d'Expedient	Drets de superfície sobre béns immobles
Assumpte	Drets de superfície per a la construcció i explotació d'una estació de Servei al sector Industrial "Can Xirgu"
Tercer	Petrocat
Any	1.993

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incòsació de l'expedient	Motivació i petició d'Informes, art. 165 ROAS	X	No consta a l'expedient. De fet el primer document que consta a l'expedient s'emet al setembre del 1992, i es tracta d'un informe de Secretaria relatiu a l'adjudicació directa d'un dret de superfície.
2. Informe tècnic de valoració del bé	determinació del valor urbanístic de l'aprofitament real que li correspongui (art. 284.1 per remissió de l'art. 288.1 RDL 1/1992)	X	No consta a l'expedient
3-Informe de la dependència competent	Justificació de l'expedient i del compliment dels requisits necessaris per l'adjudicació directa art. 286 per remissió del 288.1 RD1/92	X	L'informe emès pel Cap d'Àrea de Gestió Patrimonial resumeix l'acta de compareixença celebrada i determina que d'acord al Pla Parcial aquesta operació s'adequa al usos previstos per aquest Pla. No s'esmenta cap circumstància que serveixi de justificació a l'adjudicació directa.
4. Certificat de Secretaria	Identificació física i jurídica del bé, i dades d'inscripció al Registre de la Propietat (art 40 RPEL)	X	Realment, s'emet Certificat del Cap de l'Àrea de Gestió patrimonial el 22-6-1993, amb posterioritat a l'acord del Ple pel qual es va gravar el bé. (A l'acord del Ple la finca està correctament identificada)
5. Informe d'Intervenció	Fiscalització de l'expedient, càlcul del % de l'operació sobre els recursos ordinaris del pressupost per determinar la tutela DGAP (art. 40.1c RPEL)	X	No consta a l'expedient
6. Informe de Secretaria	Anàlisi de legalitat de l'operació i procediment administratiu escaient	X	Realment, el dret de superfície NO pot adjudicar-se directament a persona jurídica de caràcter privat pel simple fet de que la contraprestació respongui al preu real del dret, sinó que s'ha de respectar el procediment previst a l'art. 284 i 286, per remissió del 288.1 del RDL1/1992
7. Tutela del DGAP	Art. 43 RPEL estableix la seva necessitat de sol·licitar autorització al DGAP per l'adjudicació directa.	X	
8. Acord de l'òrgan competent	Ple (art. 41.1 RPEL). Tot i que delegable a la JGL	✓	Acord de Ple de 16-6-1993
9. Notificació de acord	A l'interessat, d'acord a la L30/92	✓	
10. Escritura pública	Art. 288 de RDL 1/1992	X	No consta a l'expedient, tot i que l'acord del Ple faculti expressament l'Alcalde per això.

**LEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No s'acredita a l'expedient el preceptiu compliment del procediment administratiu en relació a:

- Informe tècnic municipal valorant els béns.
- Informe que justifiqui el compliment dels requisits necessaris per a l'adjudicació directa.
- Sol·licitud d'informe al DGAP.
- Informe d'Intervenció fiscalitzant l'operació.
- Escripura pública de constitució del dret real.

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- L'expedient inclou un informe de secretaria que conclou que "un dret de superfície pot adjudicar-se directament a una persona jurídica de caràcter privat sempre que la contraprestació que ha de fer efectiva el superficiari, bé a l'alçada i en forma de cànon periòdic, respongui al preu real del dret, d'acord com a mínim, amb el valor urbanístic.

Segons la normativa vigent en el moment de realització d'aquest expedient, RDL 1/1992, el procediment de constitució de dret de superfície és el concurs. (art 284, 286 i 288.1).

#### **4.3.9. Anàlisi de la fase específica: Cessió d'ús de béns i drets patrimonials**

- **Expedient revisat nº 20: 2009004216: Servei de televisió per cable, expedient CCP-96/0693, que dona cobertura a n sector del barri vell de Girona per evitar l'existència d'antenes en els immobles**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Comunicació per part de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones sobre l'extinció de la condició d'operador de l'Ajuntament de Girona.

- **Comentaris i incidències**

Altres incidències relatives a la tramitació de l'operació patrimonial serien:

- Aquest expedient no es tracta d'una concessió de llicència d'ús comú especial, sinó d'una comunicació de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones sobre l'extinció de la condició d'operador, la seva cancel·lació al Registre i una sol·licitud de declaració dels ingressos bruts obtinguts per l'explotació.
- Inclou un Decret on s'afirma que l'Ajuntament no obté cap ingrés per l'explotació de la xarxa de comunicacions al sector del Barri Vell a la ciutat.
- No consta cap informe tècnic dins l'expedient, ni de secretaria, ni intervenció.

- **Expedient revisat nº21: 2010013531: Llicència per ocupació d'un espai al c/ Església de Sant Miquel/Sarriera (palau) per aparcament**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

A proposta d'una empresa, i amb l'objecte de millorar la viabilitat, s'atorga una llicència per a l'ocupació d'un espai a l'interior d'una illa de cases destinat a places d'aparcament sense cap cost pel Consistori.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2010013531
Tipus d'Expedient	Llicències d'ús privatiu
Assumpte	Llicència per ocupació d'un espai al Crer. De l'Església de St Miquel -Sarriera (palau) per aparcament
Tercer	Comerbal, S.A
Any	2.010

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'Incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta una Incoació formal de l'expedient, però el seu impuls prové d'una instància presentada pel Comerbal, SA, qui proposa l'habilitació d'un solar per l'estacionament de vehicles.
2. Informe del Servei competent	Justificació de l'expedient d'acord al criteri de màxima rendibilitat (art. 8 i 72 RPEL)	✓	Informe favorable del Servei de Mobilitat i del Cap de Secretaria i Patrimoni. Però no s'esmenta si aquest ús és base imposable d'una OOFF
3. Acord òrgan competent	Decret d'Alcalde (art. 60 RPEL) PERÒ delegada a favor de la JGL segons Cartipàs 2007-2011	X	Decret d'alcalde 2008001762, de 22/2/08 (P.T.H.1.1) Òrgan incompetent perquè matèria delegada a favor de la JGL
4. Notificació de l'acord	Als interessats (tercer)	✓	

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

- Segons el cartipàs municipal l'òrgan competent per delegació és la Junta de Govern Local, i segons l'anàlisi de l'expedient l'operació ha estat aprovada per Decret d'Alcaldia.

- **Expedient revisat nº22: 2008002485: Posta a disposició del Ministerio de educación, cultura y deporte, de finca municipal situada al sector de Fontajau, per la futura construcció d'un nou arxiu provincial**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

L'expedient correspon a la cessió d'ús d'una finca municipal situada al sector de Fontajau, de 6.506 m<sup>2</sup>, al Ministerio de educación, cultura y deporte als efectes exclusius de promoure les actuacions tècniques necessàries de caràcter preliminar per a l'estudi i formulació del corresponent projecte constructiu amb destinació a la futura construcció d'un nou arxiu provincial amb permuta futura de l'edifici situat al carrer Sant Josep núm. 1, seu de l'arxiu històric provincial. Està relacionat amb l'expedient revisat nº 13 de permuta analitzat anteriorment.

- **Fitxa resum del treball**

Núm. Expedient Ajuntament	2008002485
Tipus d'Expedient	Cessió d'ús de béns i drets patrimonials / llicència d'ús privatiu sense transformació del domini públic
Assumpte	Posta a disposició del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, de finca municipal situada al sector de Fontajau, per la futura construcció d'un nou arxiu provincial
Terçer	Ministerio de Educación, Cultura y Deporte
Any	2.008

DOCUMENT	DESCRIPCIÓ	REVISIÓ	OBSERVACIONS
1. Decret d'Alcaldia d'incoació de l'expedient	Motivació i petició d'informes, art. 165 ROAS	X	No consta una incoació formal de l'expedient, però el seu impuls prové de l'Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni
2. Informe de la dependència competent	Justificació de la necessitat que es vol satisfer (art. 73 RPEL)	✓	Informe emès pel Cap de Secretaria i Patrimoni, ja que el aquest expedient està relacionat amb un altre tramitat per aquest departament (seleccionat a la mostra)
3. Certificat Secretaria	conforme el bé és patrimonial (art. 73 RPEL)	X	NO consta i, de fet el bé és demanial i es desafecta per permutar-lo. Si es considera com a "llicència", no cal aquest requisit
4. Informe de l'arquitecte mpai	valoració tècnica del bé (art. 73 RPEL)	X	NO consta. Si es considera com a "llicència", no cal aquest requisit
3. Acord d'atorgament	Si s'entén com a "llicència", Decret d'Alcalde (art. 60 RPEL) PERÒ delegada a favor de la JGL segons Cartipàs 2007-2011). Si s'entén que es una cessió d'us, llavors és competència del Ple (l'art. 221.2 DL2/2003 i 73 RPEL)	X	Decret d'alcalde 2008001762, de 22/2/08 . Òrgan incompetent perquè matèria delegada a favor de la JGL si es considera "llicència" (sense transformació del domini públic). Si es considera "cessió d'ús", caldria aprovació pel Ple (majoria simple, delegable a favor de la JGL.
4. Notificació de l'acord	Als interessats (tercer)	✓	Comunicat al Ministeri d'Educació

**LLEGENDA DE LA REVISIÓ EFECTUADA:**

✓	CONFORME
X	NO CONFORME

- **Comentaris i incidències**

No queda clar a l'expedient si aquesta operació és una llicència d'ús o una cessió d'ús. Aquest fet comporta actuacions diferents:

- En cas de llicència: competència de la Junta de Govern Local.
- En cas de cessió d'ús: competència del Ple.

Aquest expedient està directament relacionat amb un altres expedient que ha estat objecte d'anàlisi en el present informe. No obstant, no queda constància formal que relacioni aquests dos expedients.

#### **4.3.10. Anàlisi de la fase específica: Concessió administrativa**

- **Expedient revisat nº 23: 2009003304: Concessió administrativa d'exploració del servei de bar-cafeteria a l'estació d'autobusos de Girona**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Expedient referent a l'ampliació del termini de la concessió de l'estació d'autobusos a petició de l'empresa concessionària.

L'empresa concessionària "Estació d'Autobusos de Girona, SL", sol·licita una ampliació del termini per fer front a les inversions previstes pel projecte de remodelació de l'estació.

Es va acordar que l'empresa concessionària feia les obres de remodelació del bar de l'estació al seu càrrec a canvi d'una pròrroga de 13 anys en el termini de la concessió.

Malgrat els acords existents, el 19 de febrer de 2009, es notifica acta d'ocupació emesa pel Ministerio de Fomento, degut a l'expropiació forçosa per l'afectació de les finques afectades per les obres de l'AVE Madrid-Saragossa-Barcelona-Frontera Francesa.

Per Decret d'alcaldia de data 6 de març de 2009, es declara extingida la concessió administrativa demanial del servei de bar cafeteria de l'estació d'autobusos per resultat afectada per l'execució del projecte de construcció de la línia d'alta velocitat.

- **Comentaris i incidències**

- L'expedient objecte d'anàlisi no correspon a la tramitació d'una operació de concessió administrativa, sinó que s'origina per la petició d'un concessionari d'ampliar el termini de la concessió de l'exploració dels servei de bar-cafeteria a l'estació d'autobusos de Girona i finalitza anticipadament per un expedient d'expropiació motivat per les obres de l'AVE.



- **Expedient revisat nº 24: 2007007448: Concessió d'obra pública per a la construcció i explotació d'un aparcament al subsòl de la frontissa de Santa Eugènia**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

L'expedient facilitat fa referència a l'estudi de viabilitat econòmic-financer i avantprojecte de construcció d'un aparcament al subsòl de la Frontissa de Santa Eugènia.

- **Comentaris i incidències**

No existeix cap expedient per aquest concepte, per tant, no s'ha tingut accés a cap documentació. Segons informació del departament de Patrimoni, l'Ajuntament de Girona va aprovar el plec de clàusules administratives particulars però el procediment està en suspens des d'aquell moment.

- **Expedient revisat nº 25: (no consta nº expedient d'ajuntament): Concessió administrativa de l'estació de servei Pl. Europa**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Concessió demanial licitada per a la construcció i explotació d'una benzina a la Plaça Europa i la seva posterior expropiació per part del Ministeri de Foment per a l'execució del projecte de construcció de la plataforma i via de la línia d'alta velocitat Madrid-Saragossa-Barcelona-frontera francesa, Tram: túnels urbans i estació de Girona, Fase 1.

- **Procediment administratiu contingut a l'expedient**

L'expedient a què s'ha tingut accés (denominat "Documentació sobre la titularitat de la concessió administrativa de l'estació de servei Pl. Europa") consisteix en un expedient recopilatori (de tres volums) de la informació i documentació rellevant referent principalment a la concessió demanial licitada per a la construcció i explotació d'una Benzina a la Plaça Europa i la seva posterior expropiació per part del Ministeri de Foment per a l'execució del projecte de construcció de la plataforma i via de la línia d'alta velocitat Madrid-Saragossa-Barcelona-frontera francesa, Tram: túnels urbans i estació de Girona, Fase 1.

El present informe té per objecte concretar les possibles mesures, accions o actuacions administratives encaminades a defensar els drets, interessos o béns de l'Ajuntament de Girona en la situació o estat actual del cas.

Els expedients consultats no constitueixen formalment un expedient administratiu, no obstant, atès l'objecte del present informe, i el fet que la documentació rellevant es considera completa, és suficient per a extreure les conclusions necessàries.

L'informe de data 14 de gener de 2009 emès per l'interventor Sr. C.M.P. resumeix satisfactòriament les actuacions dutes a terme, a partir del qual cal afegir les actuacions següents:

- Escrit de 5 de juliol de 2010 signat per l'interventor Sr. C.M.P. adreçat a Total España, S.A.U. que, després d'exposar els antecedents i motius necessaris, requereix la justificació de l'explotació directa de l'estació de servei de forma continuada durant tot el període de la seva vigència, altrament es procedirà a realitzar les actuacions administratives pertinents per a la comprovació de la possible irregularitat en l'explotació.

- Escrit de data 5 de juliol de 2010 signat per l'interventor adreçat al Jurat d'Expropiació de Catalunya mitjançant el qual es posa en coneixement del jurat d'una sèrie de fets que poden generar la revisió de l'expedient d'expropiació forçosa i sol·licita la suspensió del procediment a fi de verificar la procedència de la indemnització a favor de Total España, S.A..
  - Escrit de data 5 de juliol de 2010 signat per l'interventor adreçat a la Direcció General d'Infraestructures Ferroviàries del Ministeri de Foment que conclou sol·licitant la revisió de la procedència de la indemnització de Total España, S.A.
  - Escrit de data 5 de juliol de 2010 signat per l'interventor adreçat a l'Administrador de Infraestructures Ferroviàries que conclou sol·licitant la revisió de la procedència de la indemnització de Total España, S.A.
  - Escrit d'al·legacions de data 6 d'agost de 2010 formulades per Total España, S.A. adreçades a l'interventor de l'Ajuntament que es refereix a l'escrit de 5 de juliol de 2010 adreçat a l'esmentada societat.
  - Ofici de data 9 de novembre de 2010 del Jurat Provincial d'Expropiació de Girona adreçat a l'Ajuntament que trasllada les al·legacions formulades per Total España, S.A. i per ADIF.
- **Comentaris i incidències**

Del conjunt de les actuacions administratives dutes a terme hi ha diversos inconvenients no superables que condicionen l'èxit de les possibles pretensions o accions. Aquestes possibles pretensions que s'enumeren han de ser descartades pels motius que a sota s'esmenten:

- La reclamació del dret de traspàs, acordat entre les parts en un import de 187.320,- euros a Total España, S.A.. Aquesta pretensió no es considera legítima en la mesura que aquest dret no estava previst en el plec de clàusules reguladores de la concessió demanial, que al seu torn obligaven a gestionar el traspàs pel propi Ajuntament mitjançant un concurs per a l'adjudicació del termini pendent de la concessió.
- Incoar expedient contradictori per a declarar extingida la concessió per incompliment de l'obligació d'explotar directament l'estació de servei i per procedir a la cessió sense autorització.

Aquesta acció no és possible atès que la concessió ja va quedar extingida amb motiu del procediment expropiatori, a banda del fet que la possible declaració d'incompliment i extinció no pot tenir efectes retroactius, atès el caràcter gravós dels seus efectes.

- Exigir la indemnització de danys i perjudicis generats a l'Ajuntament per l'expropiació (per la pèrdua dels cànon deixats de percebre del concessionari i valor de les instal·lacions i construccions que amb motiu de la reversió l'Ajuntament havia d'adquirir gratuïtament). En virtut del Decret de l'Alcaldia de 10 d'octubre de 2007 i de l'Acta de Compareixença de data 6 de juny de 2008 de l'Ajuntament de Girona en l'expedient d'expropiació, la reclamació de la indemnització dels danys i perjudicis fou objecte de renúncia tàcita amb motiu del caràcter demanial del sòl, propietat de l'Ajuntament: *“atendiendo a la naturaleza demanial de los bienes y derechos afectados, se acuerda el archivo de las actuaciones expropiatorias que pudieran corresponder por la titularidad del suelo que el Excmo. Ayuntamiento de Girona ostenta, por tratarse de bienes de dominio público, autorizándose por tanto la ocupación física de la finca, sin que corresponda previo trámite de ofrecimiento de Depósito Previo o Perjuicios por rápida ocupación, archivándose, en consecuencia, dicho expediente.”*
- Descartades les accions apuntades anteriorment, quedaria com a mesura subsidiària i parcial, la possibilitat d'iniciar expedient sancionador per l'incompliment dels deures imposats al concessionari. No obstant, el plec de clàusules no preveu un règim de sancions, i només estableix la “rescissió del contracte” per la cessió de l'obra o de l'explotació del servei sense consentiment previ de l'Ajuntament, que ja no és possible. El Reglament de Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya tampoc preveu el desenvolupament d'un règim sancionador; es remet a les previsions que el plec de clàusules contingui per a la concessió demanial. D'altra banda, la Llei de Bases del Règim Local preveu (art 139 i següents) la possible tipificació per part de les ordenances municipals de diverses conductes que no s'adeqüen al cas concret. Per contra, la Llei 33/2003 de Patrimoni de les Administracions Públiques preveu infraccions als apartats d) i e) de l'article 192 que en principi tipificarien com a infracció greu tant la conducta del concessionari com de l'empresa que, prèvia cessió no autoritzada, fa un ús privatiu del bé sense títol de concessió. No obstant, la prescripció de les infraccions greus es produeix en només dos anys; per la qual cosa, ja hauria operat la prescripció.

Finalment, cal esmentar que es consideren encertades les actuacions dutes a terme per l'interventor mitjançant els respectius escrits de dates 5 de juliol de 2010, dirigides contra la concessionària, ADIF, l'administració expropiant i el jurat d'expropiació, consistents en qüestionar la procedència del pagament de justpreu d'expropiació a favor de Total España, S.A.; si bé haurien de ser adoptades pels òrgans corresponents de l'Ajuntament. Es considera convenient prosseguir aquestes actuacions, inclús impugnar per part de l'Ajuntament la resolució del Jurat d'Expropiació, quan recaigui, en la jurisdicció contenciosa-administrativa d'acord amb els arguments jurídics ja sostinguts per la intervenció.

• **Expedient revisat nº 26: 2005009090: Títol concessional aparcament Santa Caterina**

• **Descripció de l'operació patrimonial**

L'Ajuntament de Girona fa una encomana de gestió a la Generalitat de Catalunya, per a que aquesta, a través de la seva empresa Gestió i Infraestructures, SA (GISA), realitzi les actuacions de caràcter tècnic i de gestió necessàries per promoure la correcta definició de l'aparcament subterrani de les Places Hospital i Pompeu Fabra (edifici Santa Caterina).

Segons el conveni inclòs a l'expedient GISA s'ha d'encarregar de:

- L'elaboració dels plecs de clàusules tècniques i econòmic-administratives per a la concessió administrativa de l'explotació dels aparcaments.
- La convocatòria i tramitació del procediment licitatori i l'adjudicació dels concurs.
- La direcció facultativa de les obres.

• **Comentaris i incidències**

No s'ha pogut analitzar i validar el circuit de la concessió donat que no ha estat realitzat per l'Ajuntament de Girona, sinó a través de l'empresa GISA, propietat de la Generalitat de Catalunya.

#### 4.3.11. Anàlisi altres expedients

- **Expedient revisat nº 27: 2008PA0001-2012000273: Petició d'atermenament de finca situada en el sector del Pavelló de Palau, Av. Lluís Pericot, c/ Lluís Borrassà**

- **Descripció de l'operació patrimonial**

Sol·licitud d'atermenament del propietari d'una finca situada al sector del Pavelló de Palau, Av. Lluís Pericot, c/ Lluís Borrassà.

- **Procediment administratiu contingut a l'expedient**

L'expedient objecte de revisió no conté la documentació corresponent a la tramitació administrativa de l'atermenament del propietari, Sr. F., sinó que només conté l'escrit mitjançant el qual el propietari insta l'expedient administratiu d'atermenament. Aquesta sol·licitud no és objecte de resolució formal per part de l'Ajuntament.

La resta de l'expedient el formen expedients judicials:

- L'any 2010, l'interessat incoa procediment de jurisdicció voluntària per a procedir a l'atermenament judicial de les finques que es tramita en el procediment 288/2010 del Jutjat de Primera Instància número 3 de Girona que, previs els tràmits corresponents, finalment és resolt mitjançant interlocutòria que acorda l'arxiu de les actuacions.
- Posteriorment, l'interessat incoa nou procediment de jurisdicció voluntària, número 431/2011 del Jutjat de Primera Instància número 4 de Girona, mitjançant el qual sosté de nou les pretensions inicials davant un major nombre d'afectats. Davant l'oposició manifestada per l'Ajuntament i del tercer afectat, el jutjat dicta interlocutòria mitjançant la qual acorda el sobreseïment del procediment, respecte de la qual l'actor presenta escrit per oposar-s'hi.

- **Comentaris i incidències**

En relació a aquest assumpte, no és convenient o encertat examinar-ne el procediment, en la mesura que la substanciació, tramitació i resolució s'efectua mitjançant procediment judicial

Per a poder fer un pronunciament relatiu al fons de l'assumpte, caldria dur a terme un estudi eminentment històric i més exhaustiu que, a més, caldria estendre a informació, documentació i a actuacions administratives i urbanístiques (planejament urbanístic, expedient d'expropiació previ, expedient de segregació de finques) que no consten a l'expedient.

## 5. ANÀLISIS DE L'INVENTARI DE BÉNS I EINES DE GESTIÓ DEL PATRIMONI

---

### 5.1. DESCRIPCIÓ I APROVACIÓ

#### 5.1.1. Requisits legals de l'inventari

Tal i com estableix la normativa vigent, els ens locals han de portar un inventari consolidat de llurs béns i drets, el qual ha d'actualitzar-se de forma continuada (almenys anualment), requerint, a més, la seva comprovació i, si s'escau, rectificació, cada cop que es renovi el consistori.

El Ple de la Corporació serà l'encarregat de l'aprovació, rectificació i comprovació de l'inventari general. Aquest ha de ser autoritzat pel secretari de la corporació, amb el vist-i-plau del president, i s'ha de trametre una còpia al Departament de Governació de la Generalitat.

L'inventari general consolidat ha d'integrar els inventaris que compreguin:

- Drets i obligacions de l'ens local
- Drets i obligacions que afecten el patrimoni municipal del sòl
- Drets i obligacions afectes al patrimoni historicoartístic
- Drets i obligacions dels organismes autònoms administratius i dels ens amb personalitat pròpia dependents de l'ens local
- Drets i obligacions cedits a altres administracions o particulars, però revertibles a l'ens local

Tot acte administratiu que generi l'adquisició, alienació, gravamen o qualsevol tipus d'alteració de béns o del planejament urbanístic, s'ha d'anotar immediatament a l'inventari i correlativament al llibre comptable d'inventaris i balanços.

A l'inventari general consolidat s'inclouran els béns, anotats per separat, segons la seva naturalesa i agrupats d'acord amb els epígrafs i subepígrafs següents:

#### 1. Béns de domini públic

##### 1.1. Ús públic

##### 1.2. Servei públic

#### 2. Béns comunals

### 3. Béns patrimonials

#### 3.1. Immobles

#### 3.2. Drets reals

#### 3.3. Mobles

#### 3.4. Drets de propietat immaterial

#### 3.5. Quotes, parts alíquotes i títols representatius de capital d'empreses

#### 3.6. Crèdits i drets de caràcter personal

#### 3.7. Semovents

### 4. Béns i drets de tercers dipositats o lliurats a l'ens local i revertibles al seu favor

### 5. Obligacions de l'ens local

#### 5.1. Emprèstits i deute local

#### 5.2. Prèstecs per un termini superior a 1 any

#### 5.3. Despeses plurianuals reconegudes pel Ple

#### 5.4. Obligacions de caràcter personal de la corporació

En general, les principals característiques que ha de complir un inventari són: estar classificat, consolidat, continuat, actualitzat, correlatiu, especialitzat, rectificable, únic, valorat, detallat, tutelat i arxivat.

#### **5.1.2. Descripció de l'inventari de béns de l'Ajuntament de Girona**

Donada la inexistència de circuits interns i la descentralització de la informació patrimonial en els diferents departaments que gestionen o tramiten la informació patrimonial, l'inventari de béns i drets municipals de l'Ajuntament de Girona es compon per agregació de la informació disponible als següents departaments:

- Urbanisme
- Informàtica
- Patrimoni
- Comptabilitat
- Gestió tributària
- Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT)

Cada àrea s'encarrega d'obtenir, tractar i enregistrar la informació patrimonial rellevant pel desenvolupament de les seves tasques, i per tant, cada departament utilitza un arxiu físic i una aplicació informàtica determinada.

L'inventari de béns es nodreix principalment de quatre fonts d'informació:

- Base de dades d'Access (gestionada per l'àrea de Patrimoni)
- Gestió d'actius, GAC (gestionada per Comptabilitat)
- Cadastre municipal (gestionat per Gestió Tributària)
- Fulls d'excel procedents de la resta de departaments



Les informacions procedents de cadascun dels departaments mencionats anteriorment, no es concilien ni es quadren entre ells.

Amb tota aquesta informació es prepara l'expedient per a l'aprovació de l'inventari municipal, que conté els llistats que s'especifiquen en el punt següent, no obstant, cal destacar que els elements inclosos en aquestes relacions no estan valorats.

### **5.1.3. Aprovació**

L'expedient "d'aprovació i rectificació de l'inventari municipal de béns i drets de l'Ajuntament de Girona, any 2011" (exp. Núm. 2011005494), va ser aprovat pel Ple en data 10 de maig de 2011, i conté la següent informació:

- Béns i drets de domini públic o servei públic
- Béns i drets de domini públic ús públic
- Béns i drets patrimonials
- Béns i drets del patrimoni municipal del sòl
- Béns i drets adscrits als organismes autònoms administratius i als ens amb personalitat pròpia dependents de l'ens local
- Béns i drets adscrits a l'Oficina Municipal d'Habitatge
- Béns i drets cedits a altres administracions o a particulars però revertibles a l'ens local
- Béns i drets cedits a l'empresa municipal Vivendes de Girona, SAU
- Béns i drets de tercers dipositats o lliurats a l'ens local i revertibles als seu favor
- Béns i drets de l'empresa municipal Vivendes de Girona, SAU dipositats o lliurats a l'Ajuntament
- Vehicles municipals
- Informàtica
- Quotes, parts alíquotes i títols representatius del capital d'empreses

Els elements que formen part de l'expedient de l'inventari municipal no estan valorats.

El certificat d'aprovació de l'inventari inclòs a l'expedient de data 11 de maig de 2011, menciona la necessitat de remetre còpia de l'inventari al Departament de Governació i Relacions Institucional i a la subdelegació de Govern, tal i com estableix l'article 105 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals. No obstant, dins l'expedient no queda constància de que s'hagi efectuat aquesta comunicació.

## 5.2. TREBALL REALITZAT

Per tal d'avaluar la integritat de l'inventari de béns i drets municipals, s'ha disposat de la següent informació facilitada pel departament de Patrimoni:

- Llistat de les propietats inscrites als Registres de la Propietat número 2 i número 4 de Girona a nom de l'Ajuntament
- Inventari municipal: expedient d'aprovació i base de dades del departament de Patrimoni.
- Fitxes cadastrals dels immobles propietat de l'Ajuntament de Girona, de data 16 de febrer de 2012.

Les proves de compliment efectuades i els seus resultats han estat els següents:

### 1) Prova nº 1:

A partir del llistat de les propietats inscrites als Registre de la Propietat de Girona a nom de l'Ajuntament, s'han seleccionat aleatòriament 19 elements, dels que s'han verificat els següents atributs:

- Que es troben inclosos a l'inventari de béns (integritat de l'inventari)
- Que les possibles càrregues dels elements es troben incloses a l'inventari municipal, i per tant que la informació de l'inventari està actualitzada i és coincident amb la informació registral.
- Que la titularitat dels elements patrimonials està actualitzada i és coincident amb la informació cadastral.

En el treball realitzat s'han posat de manifest les següents incidències:

- 5 dels elements analitzats, no es troben inclosos a l'inventari municipal, el que constata que no es pot garantir la integritat de l'inventari de béns patrimonials.
- 5 dels elements revisats presenten diferències entre les càrregues reflectides als certificats del Registre de la Propietat i a l'inventari municipal, per lo que no es pot afirmar que la informació que conté l'inventari estigui actualitzada.

## 2) Prova nº2:

S'han seleccionat alguns elements aleatòriament del llistat de cadastre facilitat per Patrimoni, i s'ha verificat la seva inclusió a l'inventari municipal.

En el transcurs d'aquesta prova s'ha detectat l'existència d'alguns elements que registralment consten com a propietat de l'Ajuntament de Girona però que no es troben inclosos a l'inventari municipal, el que constata que no es pot garantir la integritat de l'inventari municipal.

### 5.3. RESULTATS I CONCLUSIONS DEL TREBALL

L'inventari municipal de l'Ajuntament de Girona no compleix tots els aspectes que marca la normativa vigent donat que:

- No es pot garantir la integritat de l'inventari, donat que s'han detectat elements propietat de l'Ajuntament segons informació registral i que no consten a l'inventari municipal.
- L'inventari no està valorat i totalitzat.
- No s'inclou a l'inventari la categoria de béns amb valor històric-patrimonial, que la normativa vigent considera un patrimoni especial, i que tal com estableix l'article 17 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, que aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals: s'han d'integrar en el patrimoni de l'ens local com a patrimoni separat.
- L'inventari no conté la totalitat de béns mobles que indica el Reglament de Patrimoni dels ens locals en el seu article 106, segons el qual, els béns mobles estan integrats dins els béns de domini públic i servei públic, i han de detallar les següents categories: equips informàtics, vehicles, maquinària, instal·lacions i utilitatge i altres béns mobles. L'inventari municipal aprovat conté el detall d'equips informàtics, de vehicles i de maquinària, però no detalla la resta de béns mobles com el mobiliari.
- No consta a l'expedient que s'hagi tramés còpia de l'inventari aprovat al Departament de Governació i Institucions de la Generalitat de Catalunya

## 6. ANÀLISIS DE LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI: COBERTURA DE RISCOS I ASSEGURANCES

### 6.1. DESCRIPCIÓ

La titularitat dels béns patrimonials comporta l'obligació de conservar-los i millorar-los, tal i com estableix l'art. 93 del Reglament del Patrimoni dels ens locals. Tanmateix, les autoritats, el personal al servei dels ens locals, i les persones que, tinguin al seu càrrec la gestió dels béns o drets dels ens municipals, estan obligats a la custòdia, conservació i aprofitament del Patrimoni i responen directament davant la corporació dels danys i els perjudicis esdevinguts per la seva pèrdua o detriment, en cas de dol, culpa o negligència greu.

Per a garantir la protecció del seu patrimoni, l'Ajuntament de Girona té contractades 5 assegurances per a la correcta conservació, protecció i defensa dels seus béns patrimonials. Aquestes assegurances són les que es detallen a continuació:

- Pòlissa multirisc
- Pòlissa contra incendis
- Pòlissa CEIP's
- Pòlissa teatre municipal
- Pòlissa central d'autobusos

El servei de Patrimoni efectua el seguiment de les assegurances mitjançant un full d'excel on s'enregistren les altes, baixes o modificacions. No obstant, cal destacar que no existeix un control exhaustiu sobre les assegurances contractades ja que durant el transcurs del treball realitzat, s'ha detectat l'existència de dues de les pòlisses d'assegurances abans detallades, concretament la pòlissa del teatre municipal, i la pòlissa de la central d'autobusos, de les que no se'ns havia informat a l'inici del treball de camp.

Les principals característiques de les pòlisses d'assegurances vigents de l'Ajuntament de Girona es mostren en el quadre següent:

Descripció	Entitat	Nº pòlissa	Vigència	V. continent	V. contingut
Estació autobusos	GENERALI seguros	P9-5-170.000.730	19/03/2013	1.039.663,00€	623.804,00€
Incendis	Reale Seguros, S.A.	8440700000123/23	31/12/2012	21.754.015,52€	247.291,87€
Teatre	Reale Seguros, S.A.	8440601000903/7	06/10/2012	6.586.135,92€	3.293.067,96€
CEIPS	Reale Seguros, S.A.	844508737903660/13	31/12/2012	5.811.106,31€	258.076,34€
Multirisc	Reale Seguros, S.A.	844508737903662/19	31/12/2012	24.715.899,46€	3.705.106,19€

Cal destacar, que la pòlissa multirisc contractada per l'Ajuntament, conté una clàusula que exclou expressament els elements i objectes artístics i històrics com quadres, obres d'art, mobles artístics, etc. que en conseqüència no es troben assegurats.

Encara que no existeix un procediment o circuit establert per a la gestió de les assegurances patrimonials, el procés habitual és el que es descriu a continuació:

- El departament de Patrimoni dona d'alta els elements patrimonials adquirits a través d'una comunicació, via telefònica o via mail, a la corredoria d'assegurances, indicant el bé a assegurar i el seu valor. Actualment, aquesta valoració s'obté a través d'una petició formal al departament d'Urbanisme per valorar el continent i al servei allà ubicat per valorar el contingut. El servei de Patrimoni rep els informes valoratius i comunica aquest import a l'asseguradora.
- Amb la recepció de la pòlissa d'assegurances, s'actualitza el full d'excel de control d'assegurances.
- En el cas de les baixes d'elements patrimonials, no es segueix un procés estandaritzat, i el servei de Patrimoni comunica a l'asseguradora les baixes en funció de quan li arriba la informació al respecte.

Actualment, l'Ajuntament de Girona està preparant un concurs per a licitar la contractació de les assegurances i que englobi totalitzada les diferents cobertures: responsabilitat civil, treballadors i béns mobles i immobles. La licitació de la part del concurs vinculada a béns mobles i immobles es troba condicionada a rebre la valoració dels elements susceptibles d'assegurar per part del departament d'Urbanisme.

## 6.2. TREBALL REALITZAT

Per avaluar la correcta protecció dels elements patrimonials, s'ha disposat de la següent informació:

- Fitxes cadastrals dels immobles propietat de l'Ajuntament de Girona, de data 16 de febrer de 2012.
- Pòlisses d'assegurances vigents.
- Full d'excel de control de les assegurances.
- Llistat dels sinistres de l'exercici 2011.

Les proves realitzades per determinar di els riscos assegurats són adequats i suficients i els resultats obtinguts han estat els següents:

1) Prova nº 1:

De la informació cadastral rebuda, s'han seleccionat aleatòriament 9 elements, dels quals s'han verificat els següents atributs:

- L'element es troba inclòs a la pòlissa d'assegurances, i els valors assegurats són coincidents amb el full d'excel de control.
- Les cobertures dels riscos assegurats de l'element en qüestió són superiors al valor cadastral de l'edificació que es detalla a la fitxa cadastral de l'element.

En el transcurs del treball realitzat s'han detectat les següents incidències:

- S'han identificat elements que no es troben assegurats, el que comporta un risc tan a nivell econòmic com de responsabilitat civil.
- S'han observat diferències significatives entre els valors assegurats i els valors cadastrals dels edificis, i per tant existeixen indicis que les cobertures els riscos assegurades són inferiors als valors de reposició dels béns. Destaquen els següents elements:

Element	V. assegurat continent	V. cadastral	Diferència
Edifici policia municipal, Bacía 4	714.638,64€	1.953.504,09€	-1.238.865,45€
CEIP Montfalgars	80.809,75€	107.859,31€	-27.049,56€
CEIP Pla de Girona	683.446,29€	1.558.427,11€	-874.980,82€

2) Prova nº 2:

S'han seleccionat aleatòriament 3 sinistres, de la informació sobre sinistres del període 2010-2011 facilitada pel departament de Patrimoni, per a la revisió de la seva correcta tramitació.

En la revisió dels expedients de sinistres seleccionats no s'han detectat incidències significatives.

### 6.3. RESULTATS I CONCLUSIONS DEL TREBALL

Del treball realitzat destaquen les següents observacions:

- Existeixen elements que no es troben assegurats.
- S'han detectat diferències significatives entre els valors assegurats i els valors cadastrals dels edificis, per lo que existeixen indicis de que els riscos assegurats són inferiors als valors de reposició dels béns.
- No estan assegurades ni les obres d'art ni els objectes de valor històric. S'han detectat elements d'interès arquitectònic i artístic, que inclouen objectes artístics, quadres, i altres elements d'aixovar i decoratius, que no es troben adequadament assegurats, ja que s'engloben dins les pòlisses generals de l'Ajuntament que exclouen expressament els objectes artístics.
- El conjunt de les pòlisses d'assegurances es troben actualment en situació de pròrroga. La seva licitació mitjançant els procediments de publicitat i concurrència previstos a la llei de contractes del sector públic permetria reduir significativament el cost per part de l'Ajuntament o bé augmentar les cobertures actuals, atenent l'actual nivell de competència existent en el mercat de les assegurances. A més seria recomanable tramitar una licitació conjunta de totes les assegurances existents, ja que sinó l'existència de diferents contractes d'assegurances podria entendre's com un fraccionament de contracte.
- Cal fer esment, que actualment, el Servei de Patrimoni ha iniciat gestions per a la licitació conjunta de totes les assegurances de la Corporació.

## 7. CONCLUSIONS I PROPOSTES DE MILLORA

---

### 7.1. CONCLUSIONS

L'auditoria operativa sobre la gestió patrimonial de l'Ajuntament de Girona dels darrers anys objecte del present informe posa de manifest **importants febleses** en els procediments administratius aplicats en l'àmbit patrimonial, en la gestió i manteniment de l'inventari i en la protecció i defensa del patrimoni municipal.

En les operacions en matèria patrimonial efectuades per l'Ajuntament s'evidencien els següents aspectes:

1. Inexistència o mancances importants en la justificació de la necessitat i motivació d'efectuar les operacions patrimonials per part de l'Ajuntament, així com en el procediment emprat en la tramitació de les mateixes, ateses les múltiples incidències identificades, entre d'altres, per manca de certificació de la qualificació jurídica, afectació, titularitat dels béns al registre de la propietat i a l'inventari de béns municipal, per no sol·licitar la preceptiva autorització o comunicació de les operacions a la Generalitat de Catalunya, etc.
2. No realització, en general, d'informes essencials:
  - Informe de Secretaria que garanteixi la seguretat jurídica de l'operació, tant que s'ajusta a la legalitat i es pot realitzar com que el procediment administratiu tramitat sigui conforme a la normativa d'aplicació.
  - Informe tècnic de valoració o taxació pericial que determini el valor econòmic de l'element objecte de tramitació patrimonial i garanteixi el compliment del criteri de màxima rendibilitat en les condicions obtingudes per l'Ajuntament, vetllant pels interessos econòmiques de la Corporació en la gestió del seu patrimoni.
3. Defectes en l'elevació a públiques de les operacions patrimonials efectuades que permetin garantir el patrimoni municipal davant tercers, al no escripturar i inscriure al registre de la propietat la totalitat de les operacions vinculades amb béns immobles i drets reals de caràcter patrimonial com preveuen els articles 119 i següents del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals a Catalunya.
4. Els expedients administratius de les operacions patrimonials no compleixen els requisits exigibles per a ser considerats com a tals amb l'objecte d'acreditar fefaentment els actes, fets i actuacions realitzades (indexats, ordenats lògica i cronològicament, numerats, etc.), sent més aviat una acumulació més o menys integrada i endreçada, segons el cas, de la documentació vinculada amb l'operació amb mancances en el sistema de custòdia de la mateixa.



En els instruments i eines de gestió i control del patrimoni es constaten i manifesten les següents febleses:

1. L'inventari de béns de l'Ajuntament de Girona no integra la totalitat dels seus béns, drets i obligacions de caràcter patrimonial, sent un estat de situació parcial i no actualitzat (es confecciona únicament amb la renovació de la Corporació) que no dona compliment a la legislació relativa a la seva formació i en conseqüència, l'Ajuntament no disposa actualment de cap instrument de control que li permeti conèixer amb garanties quin és el seu patrimoni municipal.

En aquest sentit, es d'especial rellevància, les implicacions d'aquestes mancances en el Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge, sobre el qual la legislació urbanística estableix unes afectacions concretes en la constitució i destinació d'aquest patrimoni, i respecte les quals resulta encara més necessari un control exhaustiu sobre els béns i recursos que n'han de formar part.

2. No existeixen eines de control de les assegurances dels béns patrimonials i de les seves cobertures de riscos que permetin assolir l'objectiu de protecció i defensa del patrimoni, i per tant l'Ajuntament no té tota la informació dels elements patrimonials que no estan assegurats i aquells que estan assegurats per sota del seu valor de reposició.

Atenent l'exposat, la Corporació està assumint **importants riscos** en la seva actuació en matèria patrimonial (amb la conseqüent responsabilitat dels seus gestors), i molt particularment per la manca d'avaluació del benefici econòmic per l'Ajuntament en la realització de les operacions, la inseguretat jurídica en el procediment i per no disposar d'eines que li permetin conèixer amb exactitud el seu patrimoni i vetllar per la seva protecció i defensa.

## 7.2. PROPOSTES D'ACTUACIÓ

Aconseguir una millora de la gestió patrimonial de l'Ajuntament de Girona requereix l'establiment de sistemes de control intern eficaços, i en aquest àmbit, les línies d'actuació a implementar s'haurien d'enfocar en els següents aspectes:

- **Disseny de circuits i procediments interns**

L'Ajuntament de Girona no disposa de reglaments interns de funcionament, manuals de procediments aprovats ni té establerts uns circuits de funcionament d'obligat compliment ni altres mecanismes de control intern que permetin garantir la integritat i l'adequació de la tramitació dels expedients patrimonials d'acord amb la normativa vigent.

Un disseny adequat dels circuits i procediments hauria d'aconseguir millorar els control intern, entenent-lo com el pla d'organització i el conjunt de mesures, mètodes i procediments orientats a:

- Assegurar el compliment de tota la normativa aplicable.
  - Garantir el contingut dels expedients segons la normativa vigent en matèria patrimonial.
  - Establir una correcta segregació de funcions, i definir les funcions de tots els departaments que participen en la gestió del patrimoni municipal, que en l'actualitat són principalment: el propi departament de Patrimoni, Urbanisme, Comptabilitat, Informàtica, Gestió Tributària i la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT). També afecten al patrimoni municipal algunes gestions que realitzen altres departaments com Mobilitat (ex. Permisos per ocupació de via pública), Promoció i Ocupació (ex. Gestió de parades dels mercats), Cultura (ex. Convenis amb entitats per cessions d'espais), etc. L'establiment d'una segregació de funcions acurada permetria definir sobre qui recau la responsabilitat de cada fase de la tramitació, en referència a:
    - L'impuls de l'operació patrimonial
    - La tramitació ordinària
    - El control general del Patrimoni
    - La gestió global
  - Assegurar la custòdia i integritat dels expedients, donat que encara que actualment la majoria dels expedients es troben arxivats al departament de Patrimoni, existeixen expedients custodiats a altres departaments. A més, per garantir la integritat dels expedients caldria, un cop finalitzada la tramitació dels expedients, indexar i foliar totes les pàgines dels documents que integren l'expedient.
- **Implantació d'eines de control i gestió**

La inexistència de procediments aprovats per a la gestió patrimonial, comporta que actualment siguin molts els departaments municipals que participen tant en la gestió com en el control del patrimoni municipal.

Cada departament participant, realitza la gestió i el control del "seu propi" patrimoni, amb sistemes d'informació i d'arxiu independents, arribant a donar-se el cas que s'han realitzat operacions patrimonials de les quals el departament de Patrimoni ha tingut coneixement a posteriori.

Seria recomanable la implantació d'un únic sistema de gestió i informació patrimonial, al qual haurien de tenir accés tots els departaments implicats, però adequat a les funcions que s'han definit per a cadascun d'ells per evitar duplicitats o incompatibilitats, i mantenir el control final d'aquesta eina en el servei de Patrimoni.

Una eina de control i gestió adequada hauria de permetre:

- Realitzar la tramitació completa de l'expedient

Aquesta eina de tramitació digital d'expedients hauria de garantir el compliment dels circuits establerts, l'arxiu de la documentació en suport informàtic i l'accessibilitat immediata per part del personal autoritzat.

- Controlar i mantenir actualitzar l'inventari patrimonial

Aquest sistema de gestió patrimonial, hauria d'abastar la totalitat dels elements patrimonials, correctament valorats i classificats segons la normativa vigent, la qual cosa permetria disposar d'un inventari permanent i actualitzat.

- Realitzar altres tasques de gestió relacionades del patrimoni

Una eina de control i gestió patrimonial completa, hauria de permetre realitzar qualsevol tipus de gestió relacionada amb l'inventari municipal. A mode d'exemple, hauria de permetre portar el control i la gestió de les assegurances municipals, el que faria possible disposar de la informació necessària a nivell d'assegurances, arxivar els estudis econòmics previs necessaris per a la correcta cobertura de cada bé patrimonial, avisar del control dels venciments, etc.

Barcelona, 29 de gener de 2013



**Sr. Toni Martos Carrasco**  
**EFIAL Consultoria, SL**