



Patrimoni públic de sòl i habitatge

Inventari i gestió

Col·lecció **Documents de Treball**

La Diputació de Barcelona és una institució de govern local que treballa conjuntament amb els ajuntaments per impulsar el progrés i el benestar de la ciutadania.

La col·lecció **Documents de Treball** facilita als agents del món local documentació actualitzada per contribuir a millorar la gestió de les polítiques públiques locals.

La legislació urbanística estableix que els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, han de constituir el seu Patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Una bona gestió d'aquest Patrimoni representa, per a tots ells, un repte i una oportunitat per participar en el procés de creació d'habitatge assequible, directa o indirectament, des d'una posició avantatjosa pel que fa a la gestió del sòl.

Aquest llibre, la primera versió del qual fou publicada el febrer del 2006, vol ser un instrument d'ajut per a tots els ajuntaments en aquest procés de constituir el seu Patrimoni públic de sòl i habitatge. En aquesta edició s'incorporen tots els canvis normatius que s'han produït en els darrers anys entre els quals hi destaquen el Reglament de la Llei d'urbanisme, la Llei de sòl estatal i el seu Text refós, la Llei de contractes del sector públic, la Llei del dret a l'habitatge i el nou Text refós de la Llei d'urbanisme de recent publicació.



**Diputació
Barcelona**

**Àrea d'Infraestructures,
Urbanisme i Habitatge**

Gerència de Serveis d'Habitatge,
Urbanisme i Activitats
Comte d'Urgell, 187, 2a planta
08036 Barcelona
Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653
gsh@diba.cat · www.diba.cat/hua

**Consulteu altres publicacions al web
de la Llibreria de la Diputació de Barcelona:**

www.diba.cat/libreria

Aquesta publicació ha estat elaborada sota la direcció i la coordinació de la **Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats** de la Diputació de Barcelona.

Amb el suport de la **Direcció General d'Administració Local** del Departament de Governació i Administracions Públiques, de la **Direcció General d'Urbanisme** del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i de la **Direcció General de Promoció de l'Habitatge** del Departament de Medi Ambient i Habitatge, de la Generalitat de Catalunya.

Direcció del treball

Agustí Jover

Promo Assessors Consultors, SA

Equip redactor

Carmen Alonso, advocada i secretària municipal

Francesc Carulla, economista i interventor municipal

Antoni Clapés, Gabinet Tècnic d'Auditoria i Consultoria, S.A.

Miquel Morell, economista

Coordinació

Lorena Acero, advocada

Amb la col·laboració del

Servei d'Assistència per a la Gestió Econòmica Local de la Diputació de Barcelona

© de l'edició: Diputació de Barcelona

Primera edició: febrer del 2006

Segona edició: setembre del 2010

Disseny i producció: Direcció de Comunicació de la Diputació de Barcelona

Composició: Fotoletra, S.A.

ISBN: 978-84-9803-517-9

Dipòsit legal: B.34714-2010

Índex

Presentació	6
1. Municipis que han de constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH) ..	7
2. Béns que integren el patrimoni públic de sòl i habitatge	8
3. Destinació dels béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge	12
4. Procediment per a la transmissió de béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge	18
4.1. Cessió gratuïta	18
4.2. Alienació per concurs	21
4.3. Alienació directa	23
4.4. Constitució del dret de superfície	25
5. Les societats públiques municipals	34
6. Inventari dels béns immobles afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge ..	36
6.1. Informació del Registre	36
6.2. Informació de l'expedient administratiu	37
6.3. Informació del cadastre	38
6.4. Informació de localització	38
6.5. Informació urbanística	38
6.6. Informació d'inventari	38
6.7. Informació comptable	39
6.8. Assignació de valor als actius	39
6.9. Informació cartogràfica	40
6.10. Incidències	40
7. Pautes comptables del patrimoni públic de sòl i habitatge	42
7.1. Introducció	42
7.2. Principis generals de gestió del PPSH	43

7.3. Elements del PPSH	43
7.4. Relacions comptables	46
7.5. Informació a la memòria dels comptes anuals	47
8. Programari per a la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge	50
8.1. Aplicació Access del patrimoni públic de sòl i habitatge	50
8.2. Servei d'Informació Territorial (SIT)	52
8.3. Programari d'inventari	52
9. Model d'acord de constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge	54
Apèndix legislatiu	56
Legislació autonòmica catalana	56
Normativa estatal	56
Jurisprudència	56

Presentació

L'objectiu de facilitar l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat i la intervenció pública en el mercat immobiliari, es concreta, en l'àmbit de l'urbanisme, en una sèrie d'instruments de política de sòl i d'habitatge, recollits a la legislació urbanística. Entre aquests instruments trobem el Patrimoni públic de sòl i d'habitatge, mitjançant el qual els béns que hi són inclosos, provinents principalment de les operacions urbanístiques, s'han de destinar a unes finalitats concretes que determina la pròpia legislació.

Tots els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament tenen l'obligació de constituir el seu Patrimoni públic de sòl i d'habitatge. La gran majoria d'ajuntaments de la nostra província es troben en aquest supòsit.

La Diputació de Barcelona, conscient de que aquesta és una de les grans eines de que disposen els ajuntaments per fer política de sòl i d'habitatge, ha decidit reeditar aquest treball, quina primera versió fou publicada el febrer de 2006, per tal d'adaptar-lo als significatius canvis normatius que s'han produït des d'aquell any, entre els que destaquen: el Reglament de la Llei d'urbanisme, la Llei de sòl estatal i el seu Text refós, la Llei de contractes del sector públic, la Llei del dret a l'habitatge i el nou Text refós de la Llei d'urbanisme de recent publicació.

Una bona gestió del Patrimoni públic de sòl i habitatge representa un repte i una oportunitat pels ajuntaments ja que els permet participar en el procés de creació d'habitatge assequible, directa o indirectament, des d'una posició avantatjosa pel que fa a la gestió del sòl, i és per això que esperem que aquesta publicació sigui de gran utilitat, en especial per a tots aquells que hi participen en l'àmbit local.

**Gerència de Serveis d'Habitatge,
Urbanisme i Activitats**

1. Municipis que han de constituir el patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH)

D'acord amb les determinacions dels articles 163 i 164 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, els ajuntaments que tinguin un planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació urbanística susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament han de constituir el seu patrimoni públic de sòl i habitatge (PPSH), diferenciant com a patrimoni separat de la resta de béns municipals els béns que l'integren, encara que no s'hagi procedit formalment a la seva constitució (art. 220.2 del Decret 305/2006). Per tant, una gran majoria dels ajuntaments de Catalunya han de constituir el PPSH.

El règim jurídic del PPSH s'omple de contingut principalment mitjançant el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Reglament de la Llei d'urbanisme i també per mitjà de la legislació de règim local, a través del Reglament del patrimoni dels ens locals. L'obligació de constituir el PPSH i els requeriments relatius als possibles destins dels recursos afectes, com també els procediments per fer-ne la cessió o l'alienació, es formulen amb independència de l'adaptació o no del planejament urbanístic municipal al marc legal urbanístic derivat del Decret legislatiu 1/2010 i del Decret 305/2006.

2. Béns que integren el patrimoni públic de sòl i habitatge

El marc legal autonòmic regulador del PPSH s'instrumenta amb:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (L 18/2007).
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).
- 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 (LMRLC).

La legislació estatal aplicable és:

- Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl (en endavant, TRLS), en els articles 38 i 39, que regulen la finalitat i destí del PPSH. Segons la disposició final primera (apartat 2), l'article 38 i els apartats 1 i 2 de l'article 39 tenen el caràcter de bases de la planificació general de l'activitat econòmica, en l'exercici de la competència reservada al legislador estatal en l'article 149.1.13a de la Constitució espanyola, i això sens perjudici de les competències exclusives que tinguin atribuïdes les comunitats autònomes sobre el sòl i l'urbanisme i del fet que la Generalitat de Catalunya tingui assumida aquesta competència i hagi legislat sobre la matèria. Pel que fa als apartats 3 i 4 de l'article 39, tenen el caràcter de disposicions establertes en l'exercici de la competència reservada al legislador estatal per l'article 149.1.8a de la Constitució espanyola.
- Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (LCSP).
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).

Al final del present document s'inclou un apèndix legislatiu que recull de manera més extensa el marc normatiu aplicable, tant autonòmic com estatal.

Integren el PPSH els béns o recursos patrimonials i els recursos econòmics que es determinen a continuació.

Queden afectes al PPSH els recursos patrimonials (terrenys o altres béns immobles) dels ajuntaments procedents de:

- L'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria (art. 163.2 del TRLU) i els béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (art. 223.1.a del RLU).
- Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (art. 110.1.e del TRLU).
- Finques expropiades per la constitució o ampliació del PPSH (art. 110.1.c del TRLU).
- Finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no s'afectin al domini públic (art. 223.1.b del RLU).

En sentit contrari, no queden obligatòriament afectes al PPSH recursos d'una altra procedència, com per exemple:

- Habitatges municipals.
- Cessions d'aprofitament diferents de les ordinàries i la constitució de les quals estigui justificada per motius diferents dels del PPSH.
- Patrimoni adquirit per compra o per permuta amb recursos no afectes al PPSH.
- Donacions, si no són finalistes.

Però els ajuntaments poden augmentar de manera voluntària el volum del PPSH amb recursos no afectes, com ara terrenys inclosos en qualsevol classe de sòl o altres béns immobles de caràcter patrimonial, adquirits per qualsevol títol (art. 223.1.c del RLU).

Pel que fa als recursos de naturalesa monetària, queden afectes al PPSH i a les seves finalitats o aplicacions quan són:

- Ingressos procedents de l'alienació de béns del PPSH (previstos en els art. 163.2 del TRLU i 223.2.b del RLU).
- Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars sense edificar (art. 185 del TRLU; art. 3.2 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, i art. 223.2.d del RLU).
- Import de les sancions urbanístiques (art. 223.3 del TRLU).
- Rendiments de la gestió dels béns del PPSH (art. 164.2 del TRLU).
- Aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, materialitzat totalment o parcial en diners (art. 223.2.b del RLU).
- Crèdits que tenen com a garantia hipotecària els béns que formen part del PPSH (art. 223.2.a del RLU).

Per contra, no s'integren en el PPSH els ingressos obtinguts per la substitució de la cessió urbanística que estableix l'article 100.2 del TRLU (substitució de la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments pel seu equivalent en metàl·lic, en el cas d'impossibilitat material d'emplaçar aquests terrenys en el mateix àmbit d'actuació) i s'han de destinar obligatòriament a l'adquisició d'espais lliures públics de nova creació.

D'altra banda, els béns que integren el PPSH són únicament els béns de naturalesa patrimonial i, per tant, se n'exclouen els béns de domini públic.

Queden afectes al PPSH els recursos en funció del seu origen i no pas del moment en què s'hagin incorporat al patrimoni municipal. Per tant, en el moment de constituir el PPSH, no solament hi quedaran afectes, per exemple, els sòls d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria obtinguts amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme de Catalunya; o de la Llei 10/2004, de 24 de desembre, o del TRLU, sinó tots els sòls d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, amb independència de la data en què es van obtenir i del seu ús urbanístic.

El PPSH es configura com un instrument dinàmic en constant desenvolupament i necessita actualitzacions periòdiques per tal de reflectir-hi les altes i les baixes portades a terme al llarg del temps.

L'afectació d'un recurs al PPSH només desapareix quan la seva alienació o aplicació dona lloc a un bé no afecte. Aleshores, es pot trencar la cadena de realimentació del PPSH (art. 164.2 del TRLU). Per exemple, un terreny afecte (bé patrimonial) i no destinat a l'ús residencial es pot alienar i destinar-ne el rendiment a finançar una infraestructura que, probablement, passarà a ésser un bé de domini públic i no afecte al PPSH.

No obstant el cas anterior i davant les dificultats de refer la memòria històrica dels recursos municipals, entenem i recomanem que els ajuntaments constitueixin el PPSH amb els elements d'informació disponibles en cada moment, ja que els inventaris es fan caminant i el PPSH és un registre viu en permanent procés d'actualització (vegeu [quadre 1](#)).

Quadre 1. Béns que integren el PPSH

<i>Segons la seva naturalesa</i>	<i>Segons el seu origen</i>
Terrenys o altres béns immobles	Sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta (art. 163.2 del TRLU i art. 223.1.a RLU)
	Béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (art. 223.1.a RLU)
	Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (art. 101.1.e del TRLU)
	Finques expropiades per la constitució o ampliació del PPSH (art. 101.1.c) TRLU, d'acord amb els art. 161 i 162 del TRLU, i art. 223.1.c RLU)
	Finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no s'afectin al domini públic (art. 223.1.b RLU)
	Altres adquisicions finalistes i/o voluntàries (art. 223.1.c) RLU)
Monetària	Ingressos procedents de l'alienació de béns del PPSH (art. 163.2 del TRLU i art. 223.2.b RLU)
	Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars sense edificar (art. 185 del TRLU, art. 3.2 Llei 33/2003 i art. 223.2.d RLU)
	Import de les sancions urbanístiques (art. 223.3 del TRLU i art. 223. 2.c RLU)
	Rendiments de la gestió dels béns del PPSH (art. 164.2 del TRLU i 223.2.b RLU)
	Aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, materialitzat totalment o parcial en diners (art. 223.2.b RLU)
	Crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part del PPSH (art. 223.2.a RLU)

3. Destinació dels béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

Els recursos afectes al PPSH s'han de destinar, d'acord amb l'article 160.5 del TRLU, a operacions que tinguin per finalitat:

- «a) Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.»

Per la seva part, l'article 224.2 del RLU desplega l'anterior article 160.5, amb un notable nivell de detall i abast, establint les següents finalitats dels recursos econòmics afectes al PPSH:

- «a) Adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública,¹ adquisició o rehabilitació d'edificis per a destinar-los a aquest tipus d'habitatge, i promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatge.
- b) Conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels béns afectes al PPSH.
- c) Adquisició de terrenys i immobles per incorporar-los al PPSH.
- d) Obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes.
- e) Operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació i millora del patrimoni arquitectònic, remodelació urbana i conservació i millora del medi rural i natural.
- f) Desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides, d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i amb la legislació sectorial.
- g) Amb caràcter excepcional, altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 160.5 del TRLU i estiguin previstes en els plans urbanístics.»

1. Tant el TRLU com el RLU, en la seva regulació del PPSH, utilitzen l'expressió *habitatge en règim de protecció pública*. En canvi, la L 18/2007 aplega totes les figures d'habitatge protegit que han estat regulades amb anterioritat a la seva aprovació sota la denominació *habitatges amb protecció oficial* i n'estableix una definició específica a l'article 77. Per aquest motiu, el manual, als efectes de coherència entre les normes en matèria urbanística i d'habitatge, es referirà a les figures d'habitatge protegit com a *habitatges amb protecció oficial*.

Els recursos afectes al PPSH poden ser destinats a qualsevol de les finalitats descrites. Hi ha, però, algunes excepcions:

1. Les cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'ús residencial s'han de destinar obligatòriament a habitatge sotmès a algun tipus de protecció oficial, ja sigui perquè els terrenys tinguin aquesta qualificació específica, o ja sigui, quan no tinguin la qualificació d'habitatge protegit, mitjançant la destinació del producte obtingut per l'alienació d'aquests terrenys a aquesta tipologia d'habitatges, d'acord amb l'article 224.2.a del RLU.

El producte obtingut de la venda dels habitatges amb protecció oficial o del sòl que tingui aquesta qualificació s'ha de reinvertir en qualsevol de les finalitats del PPSH.

En el supòsit que els sòls obtinguts per cessió d'aprofitament urbanístic obligatòria i gratuïta d'ús residencial tinguin la qualificació de lliures i no s'hi hagi construït habitatge amb protecció oficial, el producte de l'alienació d'aquests sòls queda afecte al compromís de ser destinat a habitatge amb protecció oficial (art. 163.2 del TRLU).

D'aquesta manera, els recursos obtinguts per cessió d'aprofitament residencial hauran de ser aplicats, tard o d'hora, a actuacions d'habitatge amb protecció oficial. Això no implica, en cap cas, que aquests recursos hagin d'estar inactius, però sí implica que, en els comptes anuals de l'Ajuntament, s'hi vegi reflectit l'import del compromís i el seu grau de compliment (més endavant, s'explica la regulació comptable del PPSH).

2. Una segona excepció a la regla general de l'article 224.2 del RLU i de l'article 160.5 del TRLU la trobem en les àrees residencials estratègiques (art. 157 del TRLU). En aquest cas, que possibilita incrementar el percentatge d'aprofitament de cessió fins al 15% de l'aprofitament del sector, el producte obtingut de l'alienació del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant pot destinar-se totalment o parcialment a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos a cada àrea residencial estratègica (art. 56.5.c del TRLU).

3. Una tercera excepció ha estat introduïda per la Llei 3/2009, de regularització i millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, que a l'art. 7.4 estableix el deure dels propietaris de sòl, classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, a cedir a l'administració actuant, de manera obligatòria i gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística. En aquest cas, l'import obtingut de l'alienació del sòl de cessió, de manera gratuïta, o el seu equivalent econòmic, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit.

4. Finalment, els art. 43.1, 45.1.a i 99.3, establint que el deure de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en determinats supòsits de modificació de planejament urbanístic general pot ser superior al 10%. En aquests casos, la part que correspon a l'excés de cessió d'aprofitament, es podrà destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost d'ob-

tenció i execució de sistemes urbanístics no imputables a cap àmbit d'actuació urbanística.

És competència de l'Ajuntament, atès el principi d'autonomia municipal, decidir-ne l'aplicació concreta en funció del ventall de supòsits legalment admesos i del criteri d'oportunitat. La legislació urbanística vigent ofereix als ajuntaments instruments per justificar destins i prioritats (POUM, PAUM, agenda, memòria social, pla local d'habitatge), a banda que cada operació concreta cal que s'ajusti als preceptes de la LMRLC i del RPEL.

Cal justificar-ne sempre l'aplicació i només n'estan vedades aplicacions amb finalitats diferents de les previstes en l'article 160.5 del TRLU i en l'article 224.2 de RLU i les expressament prohibides per la legislació vigent. Per exemple, és possible la compra de finca en sòl no urbanitzable (SNU) amb el compromís de destinació final a habitatges amb protecció oficial (HPO), la compra d'immoble per destinar-lo a HPO o la inversió en infraestructures necessàries per fer possible l'expansió o la remodelació urbana.

Els sòls obtinguts com a excessos d'aprofitament o mitjançant conveni urbanístic diferents del de cessió obligatòria i que, voluntàriament, l'Ajuntament afecti al PPSH, poden ésser aplicats a qualsevol dels supòsits de l'article 160.5 del TRLU i de l'article 224.2 del RLU.

Tota alienació de béns afectes al PPSH motivada per algun dels supòsits previstos en ambdós articles s'ha de materialitzar a un preu igual o superior al de la seva valoració. L'article 225.1.a del RLU estableix que només es poden alienar béns per sota de la seva valoració o cedir gratuïtament quan tinguin alguna de les destinacions previstes en l'article 166 del TRLU:

- Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social.
- Atendre finalitats d'equipament comunitari.
- Generar activitat econòmica en àrees deprimides.
- Gestionar les reserves determinades per l'article 160.5.d del TRLU (per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable).

En cas que la destinació sigui atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials, segons l'article 17.7 de la L 18/2007, poden ésser receptors de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes de béns del PPSH els promotors socials d'habitatge als quals fa referència l'article 51.2.a i b de la L 18/2007.

La casuística de l'article 167.2 del TRLU, en relació amb l'alienació de terrenys per un preu inferior al resultant de la valoració, s'ha d'emparar finalment en algun dels supòsits de l'article 160.5.

Els ingressos obtinguts de l'alienació (per exemple, de la venda d'una parcel·la industrial) i de la gestió o explotació (per exemple, l'arrendament d'un solar o immoble) dels béns del PPSH queden afectes al mateix PPSH, de manera que serveixen per conservar-lo i ampliar-lo. Aquesta és la voluntat del legislador (art. 164.2 del TRLU).

No obstant això, alguna de les aplicacions de l'article 160.5 del TRLU i de l'article 224.2 del RLU (per exemple, l'obtenció o la construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública) pot donar lloc a una disminució del volum del PPSH i a un increment del patrimoni general (béns de domini públic) de l'Ajuntament.

Quadre 2. Origen i destinació dels béns afectes al PPSH

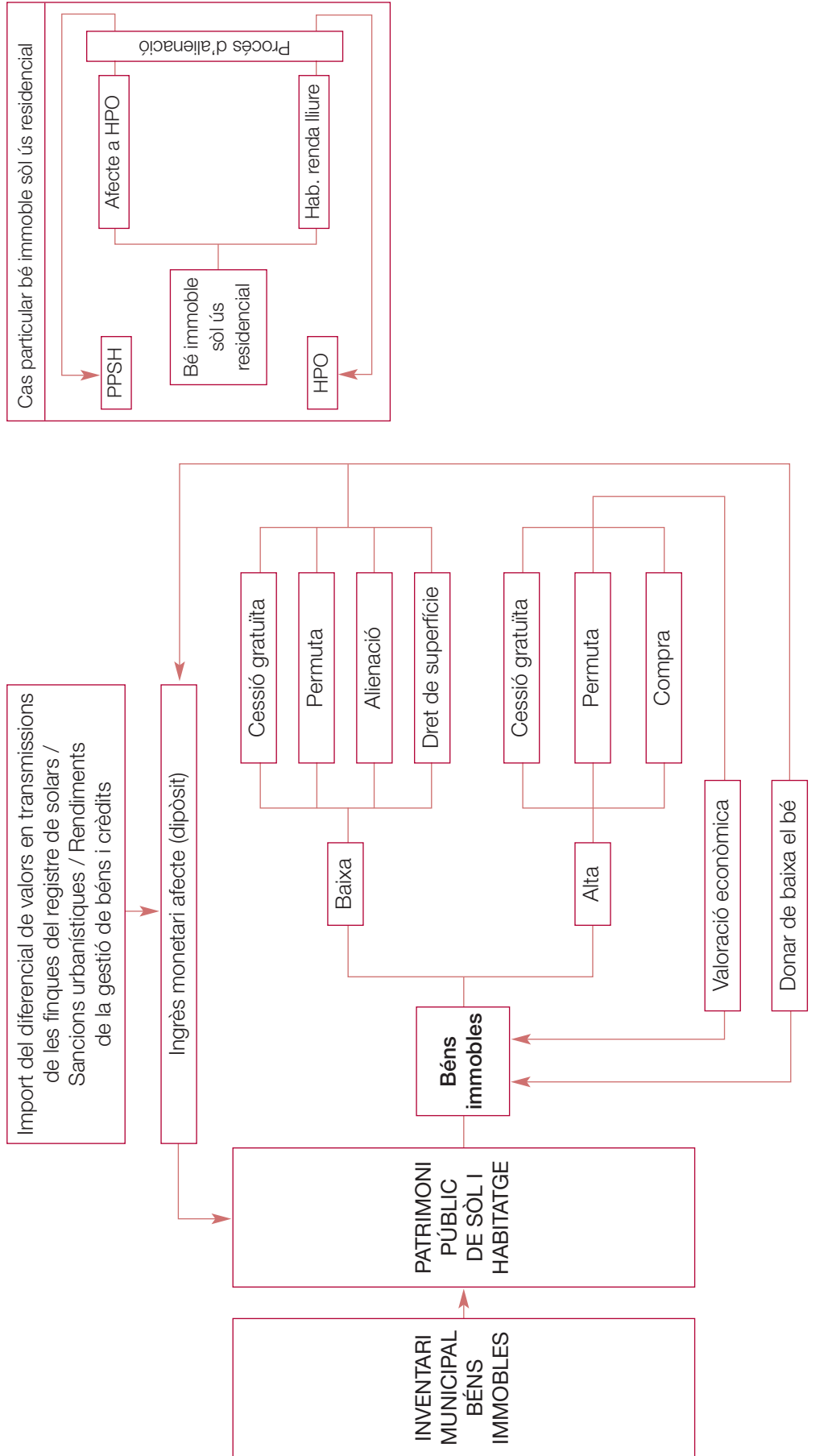
<i>Béns integrants</i>	<i>Destinació general</i>	<i>Destinació específica</i>
<p>Béns</p> <ul style="list-style-type: none"> – Percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en sòl urbà i urbanitzable (art. 163.2 TRLU i art. 223.1.a RLU). – Béns obtinguts per expropiació urbanística, per exercici dels drets de tanteig i retracte i, en general, per qualsevol instrument d'execució del planejament urbanístic (art. 223.1.a RLU). – Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat (art. 110.1.e TRLU) – Finques expropiades per la constitució o ampliació del PPSH (art. 110.1.c TRLU, d'acord amb els art. 161 i 162 del TRLU, i art. 223.1.c RLU). – Finques que s'adquireixin amb recursos derivats de la gestió o alienació de béns integrants del PPSH o mitjançant permuta, sempre que no s'afectin al domini públic (art. 223.1.b RLU). – Altres que voluntàriament acordi l'Ajuntament (art. 223.1.c RLU). <p>Recursos monetaris</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ingressos procedents de l'alienació de béns del PPSH (art. 163.2 TRLU i art. 223.2.b RLU). – Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars sense edificar (art. 185 TRLU, art. 3.2 Llei 33/2003 i art. 223.2.d RLU). – Import de les sancions urbanístiques.(art. 223.3 TRLU i art. 223.2.c RLU). – Rendiments de la gestió dels béns del PPSH (art. 164.2 TRLU i 223.2.b RLU). – Aprofitament urbanístic de cessió obligatòria, materialitzat totalment o parcial en diners (art. 223.2.b RLU). – Crèdits que tinguin com a garantia hipotecària els béns que formen part del PPSH (art. 223.2.a RLU). 	<p>Finalitats generals (art. 160.5 TRLU)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Preveure, posar en funcionament i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida. – Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat. – Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics. – Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable. <p>Desplegament art. 160.5 TRLU per art. 224.2 de RLU</p> <ul style="list-style-type: none"> – Adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges de protecció pública, adquisició o rehabilitació d'edificis per a destinar-los a aquest tipus d'habitatges, i promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges. – Conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels béns afectes al PPSH. – Adquisició de terrenys i immobles per a ser incorporats al PPSH. – Obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics de titularitat pública i a l'execució d'obres de conservació i rehabilitació de les edificacions destinades a aquests sistemes. – Operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació, millora del patrimoni arquitectònic, remodelació urbana, i conservació i millora del medi rural i natural. – Desenvolupament d'actuacions en matèria d'habitatge susceptibles de ser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i amb la legislació sectorial. – Amb caràcter excepcional, a altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'art. 160.5 del TRLU i estiguin previstes en els plans urbanístics. 	<p>Percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta d'ús residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> – El producte obtingut de l'alienació del sòl d'ús residencial que no té la qualificació d'habitatge amb protecció oficial: habitatge amb protecció oficial (art. 224.2.a RLU). (Per tant, el producte obtingut de l'alienació d'habitatges amb protecció oficial afectes al PPSH o del sòl d'ús residencial qualificat d'habitatge amb protecció oficial: finalitats generals art. 160.5 del TRLU). <p>Àrees residencials estratègiques (art. 157 TRLU)</p> <ul style="list-style-type: none"> – El producte obtingut de l'alienació del sòl corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant, pot destinar-se totalment o parcialment a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos a cada àrea residencial estratègica (art. 56.5.c TRLU). <p>Percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió en urbanitzacions objecte de regulació:</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'import obtingut de l'alienació del sòl urbanitzat corresponent a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant, o el seu equivalent econòmic, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit (art. 7.6 de la L 3/2009). <p>Excés del percentatge de cessió de sòl amb aprofitament urbanístic en determinats supòsits de modificació de planejament urbanístic general:</p> <ul style="list-style-type: none"> – La part que correspon a l'excés de cessió d'aprofitament, es podrà destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost d'obtenció i execució de sistemes urbanístics no imputables a cap àmbit d'actuació urbanística (art. 99.3 TRLU).

Quadre 3. Destinació dels béns afectes al PPSH

Destí dels béns que integren el PPSH	
Aplicacions a preu de mercat (art. 160.5 TRLU)	Aplicacions a preu inferior de mercat (art. 167.2 TRLU, art. 225.1.a RLU)
Desplegament de poblacions i millora qualitat de vida	Equipament comunitari Generar activitat econ. en àrees deprimides
Habitatge adequat i digne	Habitatges de caràcter social
Regular mercat immobiliari i adquisició de sistemes urbanístics	Gestionar reserves en sòl no urbanitzable
Constituir reservesa de sòl no urbanitzable	
↓	
Art. 224.2 RLU (Desglosament i desplegament de l'art. 160.5 TRLU)	
<ul style="list-style-type: none"> • Adquisició i urbanització de sòl destinat a habitatges amb protecció oficial • Adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a habitatges amb protecció oficial • Promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial • Conservació, millora, urbanització, rehabilitació i, en general, gestió urbanística dels propis béns del PPSH • Adquisició de terrenys en qualsevol classe de sòl o d'altres béns immobles de caràcter patrimonial per a llur incorporació al PPSH • Obtenció, execució o construcció de sistemes urbanístics i execució d'obres de conservació i rehabilitació de les seves edificacions • Operacions d'iniciativa pública de conservació, rehabilitació o millora del patrimoni arquitectònic, remodelació urbana o conservació i millora medi rural i natural • Actuacions en matèria d'habitatge susceptibles d'ésser protegides d'acord amb els plans d'habitatge aprovats pel Govern i la legislació sectorial • Altres finalitats d'interès social que s'adeqüin a l'article 160.5 del TRLU i estiguin previstes en els plans urbanístics 	

I, també, poden aplicar-se recursos del PPSH a cobrir les despeses necessàries per a l'obtenció d'un sòl, sempre i quan aquest sòl s'incorpori al PPSH, despeses com ara càrregues urbanístiques, o també poden aplicar-se a la conservació i rehabilitació dels propis béns del PPSH (art. 224.2 del RLU). Vegeu [quadres 2, 3 i 4](#).

Quadre 4. Fluxos del PPSH. Destinació dels sòls d'ús residencial afectes al PPSH



4. Procediment per a la transmissió de béns afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

En l'apartat anterior hem exposat les finalitats a les quals es poden destinar els béns i recursos econòmics adscrits al PPSH. La major part dels recursos són de naturalesa immobiliària, i aquests poden ésser objecte de cessió i alienació en les modalitats de:

- cessió gratuïta, per concurs o per cessió directa
- alienació per concurs
- alienació directa
- constitució del dret de superfície, onerós o gratuït, per concurs o per adjudicació directa.

S'ha de tenir en compte que, pel que fa a l'alienació, l'article 170.1 del TRLU estableix el següent: «Els terrenys alienats de qualsevol patrimoni públic de sòl i habitatge han d'ésser edificats en els terminis fixats en l'acte d'alienació i no són susceptibles d'ésser alienats a terceres persones per actes inter vivos si no s'han complert les obligacions d'edificació fixades. El compliment d'aquestes obligacions s'ha de garantir mitjançant la seva configuració com a condicions resolutòries expresses en l'escriptura d'alienació».

Aquest mateix article prescriu també l'obligació de recollir expressament en l'escriptura d'alienació com a condició resolutòria expressa el fet que, en el termini de cinc anys i abans d'edificar els terrenys, s'aprovi una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor del terrenys en les circumstàncies a què fa referència l'art. 97.2.a del TRLU. L'article 170.2 del TRLU, per la seva banda, estableix que aquestes condicions resolutòries anteriors s'han de fer constar en la inscripció relativa a l'alienació que es realitzi al Registre de la Propietat.

A banda de les prescripcions legals contingudes en el TRLU, RLU i la L 18/2007, tota cessió o alienació s'ha d'ajustar al que determinen amb caràcter general la LCSP, la LMRLC i el RPEL.

4.1. Cessió gratuïta

Prèviament, cal tenir en compte que, de conformitat amb l'article 225.1 del RLU, la regla general per a la transmissió dels béns del PPSH és l'onerositat, per un preu igual o superior al resultant de llur valoració, i que, excepcionalment, podrà realitzar-se de manera gratuïta o per un preu inferior al resultant de la valoració.

Segons l'article 225.2 del RLU, la cessió gratuïta dels béns del PPSH, en els casos previstos per l'article 166 del TRLU, o l'alienació per un preu inferior a llur valor, requereix concurs públic. L'article 17.7 de la L 18/2007 introdueix una excepció, i en aquest cas, es pot efectuar una cessió directa a títol gratuït.

Destinació

L'article 166 del TRLU estableix que totes les cessions de terrenys a títol gratuït es condicionen al fet que aquests terrenys siguin efectivament destinats a:

- Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social.
- Atendre finalitats d'equipament comunitari.
- Generar activitat econòmica en àrees deprimides.
- Gestionar les reserves determinades per l'article 160.5.d del TRLU (per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable).

En el mateix sentit, l'article 17.7 de la L 18/2007 preveu les cessions gratuïtes de béns afectes al PPSH amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials quan els receptors siguin els promotors socials als quals fa referència l'article 51.2.a i b de l'esmentada llei.

D'altra banda, l'article 83.2 de la L 18/2007 estableix: «En sòl que s'hagi obtingut gratuïtament o que s'hagi obtingut sense cost en virtut d'una subvenció pública per a l'adquisició, les promocions d'habitatges amb protecció oficial poden tenir un preu específic que tinguin en compte estrictament el cost de l'edificació i la gestió». És convenient, doncs, que l'acord de cessió gratuïta inclogui els termes en els quals la gratuïtat es traslladi a un preu menor per al destinatari final.

Destinatari

L'article 49.1 del RPEL estableix que els ens locals poden cedir gratuïtament els béns patrimonials:

- A altres administracions o entitats públiques.
- A entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a finalitats d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local.

A banda de limitar la cessió gratuïta per raó de la destinació del bé, quan els béns es destinin a atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials, els beneficiaris també poden ésser els promotors socials d'habitatge, en els termes fixats en l'article 51.2 a i b de la L 18/2007:

- a) L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials.
- b) Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat

efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos».

Caldrà, en tot cas, que en els seus estatuts figuri aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, que la finalitat no lucrativa s'estableixi en els seus estatuts socials, que també hauran de complir els requisits de l'article 129 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

Requisits procedimentals

El procediment administratiu per materialitzar la cessió gratuïta de béns del PPSH el trobem regulat en l'article 49 del RPEL, l'article 211 i següent de la LMRLC, la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL. Pot fer-se, com a regla general, mitjançant concurs, que ha de garantir els principis de publicitat i igualtat, amb les limitacions que es deriven per raó de la destinació del bé i de la necessària especialització i capacitació del destinatari, i, excepcionalment, mitjançant cessió directa. Els tràmits són els següents:

- Expedient administratiu previ on consti:
 - finalitat de la cessió,
 - justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir mantenint l'ajuntament el domini dels béns,
 - certificació del Secretari on consti que els béns figuren a l'inventari aprovat per l'ajuntament amb l'esmentada qualificació jurídica,
 - dictamen tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local,
 - valoració econòmica dels béns,
 - inscripció dels béns en el Registre de la Propietat.
- Informació pública de l'expedient per un període mínim de trenta dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, abans que s'aprovi la cessió.
- Donar-ne compte al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya.
- Acord de cessió, que, en el cas que el destinatari de la cessió gratuïta sigui una altra Administració o institució pública, sempre ha de ser pres pel Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres.
- Si el destinatari no és una altra Administració o institució pública, la competència per prendre l'acord és:
 - De l'alcalde (o president de l'entitat local) si el valor del bé no supera el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni l'import de 3 milions d'euros.
 - Del Ple per majoria simple si el valor del bé supera els límits anteriors.
 - Del Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres si supera el 20% dels recursos ordinaris del pressupost.

- En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.
- L'acord de cessió gratuïta ha de determinar la finalitat concreta a la qual les entitats o institucions beneficiàries han de destinar els béns i fer constar expressament la reversió automàtica dels béns si no es destinen a l'ús previst en el termini fixat o deixen de ser-hi destinats (vegeu [quadre 5](#)).

4.2. Alienació per concurs

Destinació

«La transmissió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant a llur valoració, i mitjançant alienació o permuta previ concurs públic» (art. 225.1 del RLU). En el mateix sentit, l'art. 167.1 del TRLU. Les bases del concurs han de fixar el preu tipus de mercat dels terrenys.

Només quan el concurs fixi la destinació dels terrenys a alguna de les finalitats establertes per l'article 166 del TRLU, és a dir, atendre necessitats d'habitatge de caràcter social, finalitats d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar les reserves determinades per l'article 160.5.d del TRLU, es pot fixar el preu tipus per sota del de llur valoració (art. 167.2. del TRLU i art. 225.1.a i 225.2 del RLU).

Destinatari

Pel que fa als destinataris, no hi ha cap més limitació que les derivades de les mateixes bases del concurs.

Els ajuntaments poden alienar béns afectes al PPSH mitjançant un concurs restringit adreçat als promotors socials als quals fa referència l'article 51.2 de la L 18/2007, amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials.

Requisits procedimentals

La competència, regulada en la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL, és:

- De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé és inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000,00 d'euros. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local.
- Del Ple, amb acord per majoria simple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors.
- Del Ple, amb acord per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20% dels recursos ordinaris del pressupost.

Quadre 5. PPSH: cessió gratuïta

Tipus de cessió	Requisits subjectius (entitat adquirent)		Requisits objectius (destinació del sòl) i previsions específiques		Requisits procedimentals	
	Destinatari general	Destinatari específic	Específics	Comuns	Específics	Comuns
Cessió gratuïta	<p>Destinatari general</p> <ul style="list-style-type: none"> Administracions o entitats públiques Entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a finalitats d'utilitat pública o d'interès social, sempre que compleixin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local 	<p>Destinatari específic</p> <ul style="list-style-type: none"> Promotors socials d'habitatge (art. 51.2.a i b de la L 18/2007): <ul style="list-style-type: none"> L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials Els promotors privats d'habitatges i les entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (en els seus estatuts ha de figurar aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, llurs estatuts socials han de recollir la finalitat no lucrativa i els requisits de l'art. 129 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya) 	<p>Art. 166.1 TRLU</p> <ul style="list-style-type: none"> Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social Atendre finalitats d'equipament comunitari Generar activitat econòmica en àrees deprimides Gestionar reserves de sòl no urbanitzable 	<p>Art. 17.7 L 18/2007</p> <ul style="list-style-type: none"> Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials 	<p>Concurs</p>	<p>Adjudicació directa</p>
					<ul style="list-style-type: none"> Tramitació d'expedient administratiu previ on consti la finalitat de la cessió, la justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir si l'Ajuntament manté el domini dels béns, la certificació del secretari on consti que els béns figuren en l'inventari aprovat per l'Ajuntament amb l'esmentada qualificació jurídica i el dictamen tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local Informació pública de l'expedient per un període mínim de 30 dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, abans que s'aprovi la cessió Donar-ne compte al Departament de Governació de la Generalitat de Catalunya Acord del Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, quan el destinatari de la cessió sigui una altra Administració o institució pública Si el destinatari no és una altra Administració o institució pública, la competència per prendre l'acord és: <ul style="list-style-type: none"> De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 €. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local Del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors Del Ple per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada L'acord de cessió gratuïta ha de determinar la finalitat concreta a la qual les entitats o institucions beneficiàries han de destinar els béns i fer constar expressament la reversió automàtica dels béns si no es destinen a l'ús previst en el termini fixat o deixen de ser-hi destinats 	

- En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.

La tramitació, regulada en l'article 40 del RPEL i l'article 209 de la LMRLC, és la següent:

- Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits.
- Valoració pericial (apreuament dels béns).
- Si el valor dels béns no excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, se n'ha de donar compte al Departament de Governació abans de la resolució definitiva.
- Si el valor dels béns excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, caldrà l'informe previ del Departament de Governació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions.
- Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació.

4.3. Alienació directa

Destinació

L'article 225.1.b del RLU estableix l'alienació o permuta directa en els casos i les condicions fixats en l'article 168.1 del TRLU:

«L'alienació de terrenys del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es pot fer directament a favor de l'entitat urbanística especial de l'administració territorial titular, i també en els casos següents:

- a) Si es destinen a entitats de caràcter benèfic i social i a promotors públics per a construir habitatges protegits.
- b) Si es destinen a persones amb nivells d'ingressos baixos, en operacions de conjunt aprovades per l'administració que hi sigui competent.
- c) Si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.»

No obstant l'anterior, quan l'alienació tingui per finalitat atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials per part dels promotors socials als quals fa referència l'article 51.2.a i b de la L 18/2007, podrà articular-se mitjançant el procediment d'alienació directa o cessió directa a títol gratuït. Per tant, el que s'estableix en l'apartat a) de l'article 168.1 del TRLU cal rellegir-ho en els termes de l'article 17.7 de la L 18/2007.

En tots els casos especificats en l'article 168.1, l'alienació s'ha de dur a terme pel preu resultant de la valoració corresponent (art. 168.2 del TRLU), excepte en els supòsits en

els quals és procedent la cessió directa a títol gratuït, establerts en l'article 17.7 de la L 18/2007.

Destinatari

Fent una lectura conjunta de l'article 168 del TRLU i de l'article 17.7 L 18/2007, en relació amb l'article 51.2 a i b del mateix cos legislatiu, en resulten els següents destinataris:

- Ajuntaments.
- Entitats urbanístiques especials de l'administració territorial titular (Institut Català del Sòl, consorcis urbanístics, mancomunitats en matèria urbanística, entitats públiques empresarials locals, organismes autònoms, societats de capital i patronats íntegrament públics de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts).
- Entitats de caràcter benèfic i social (fundacions, associacions, organitzacions sindicals), cooperatives d'habitatge² i promotors públics que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció i construcció d'habitatges amb protecció oficial.
- Promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos.
- Qualsevol tipus d'entitat si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions.

En el cas de l'adjudicació directa a persones físiques amb un nivell d'ingressos baix, s'entén que queda restringida a operacions d'habitatge social incloses en àmbits d'actuació urbanística aprovats per l'administració competent (art. 168.1.b del TRLU). Per tant, en quedarien excloses les actuacions aïllades.

Requisits procedimentals

«El document públic en què consti l'alienació directa a què es refereix aquest article [art. 168 del TRLU] ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i les altres limitacions i condicions que l'administració consideri convenientes» (art. 168.3 del TRLU). Unes prescripcions idèntiques són aplicables en el marc de l'article 17.7 de la L 18/2007.

A banda de les especificitats procedimentals derivades de l'article 168.3, són aplicables els mateixos requisits procedimentals relacionats quan s'ha parlat de l'alienació per con-

2. Les cooperatives d'habitatge poden ser beneficiàries, mitjançant alienació directa, sempre que en els seus estatuts socials figurin les condicions establertes en l'article 129 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya.

curs, excepte pel que fa a l'informe previ del Departament de Governació, que, en aquest cas, serà sempre obligatori amb independència del valor del bé.

- La competència, regulada en la disposició addicional segona de la LCSP i l'article 47 de la LRBRL, és:
 - De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé és inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000,00 d'euros. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local.
 - Del Ple, amb acord per majoria simple quan el valor del bé excedeix els límits anteriors.
 - Del Ple, amb acord per majoria absoluta quan la quantia del bé sobrepassa el 20% dels recursos ordinaris del pressupost.
 - En els municipis de gran població als quals es refereix l'article 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada.
- La tramitació, regulada en els articles 40 i 43 del RPEL i l'article 209 de la LMRLC, és la següent:
 - Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat, si no hi estan inscrits.
 - Valoració pericial (apreuament dels béns): el preu dels terrenys cedits per alienació directa s'entén que és aquell que sigui compatible amb la finalitat específica que justifica la mateixa alienació directa, d'acord amb l'informe de valoració del tècnic corresponent. La valoració haurà de ser efectuada d'acord amb la normativa de valoracions que sigui aplicable.
 - Informe previ del Departament de Governació (art. 43 del RPEL). L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions.
 - Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, d'acord amb l'article 47.2 de la LRBRL (vegeu [quadre 6](#)).

4.4. Constitució del dret de superfície

La incorporació del dret de superfície al marc legal urbanístic vigent s'ha vehiculat fonamentalment a través de l'article 171 del TRLU, que, en el seu apartat 5, fa una remissió expressa a «la legislació civil catalana» pel que fa als aspectes substantius que no estiguin regulats per aquest article.

El TRLS regula, en els articles 40 i 41, el dret de superfície, si bé en la disposició final primera (apartat 5) es reconeix la prevalença de la legislació civil catalana.

Per tant, el marc legal aplicable a Catalunya deriva de l'article 171 del TRLU abans esmentat i de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (art. 564-1 i següents).

Quadre 6. PPSH: alienació a títol oneros

Tipus alienació	Requisits subjectius (entitat adquirent)	Requisits objectius (destinació del sòl) previsions específiques		Requisits procedimentals	
		Específics	Comuns	Específics	Comuns
Alienació per concurs: preu de mercat	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs	Qualsevol destinació (art. 160.5 TRLU)	Concurs	<ul style="list-style-type: none"> Alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 €. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local Acord del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors 	
	Entitats que compleixin els requisits establerts en l'art. 51.2 de la L. 18/2007	Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials	Concurs restringit		
Alienació per concurs: preu inferior al resultant de la valoració	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs	Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social i d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar les reserves de sòl no urbanitzable	Concurs	<ul style="list-style-type: none"> Majoria absoluta: quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost En els municipis de gran població als quals es refereix l'art. 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atamenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat Valoració pericial (apreuvament dels béns) Si el valor dels béns no excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, se n'ha de donar compte al Departament de Governació abans de la resolució definitiva Si el valor dels béns excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, caldrà l'informe previ del Departament de Governació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació. 	
	<ul style="list-style-type: none"> Entitats que compleixin els requisits establerts en l'art. 51.2 de la L. 18/2007: <ul style="list-style-type: none"> L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials Els promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'exploració d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (en els seus estatuts ha de figurar aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, llurs estatuts socials han de recollir la finalitat no lucrativa i els requisits de l'art. 129 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya) 	Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials	Concurs restringit		

,(continua a la pàgina següent)

(continuació)

Tipus alienació	Requisits subjectius (entitat adquirent)	Requisits objectius (destinació del sòl) i previsions específiques	Requisits procedimentals
Alienació directa: preu resultant de la valoració	<ul style="list-style-type: none"> Entitat urbanística especial de l'administració territorial titular: Institut Català del Sòl, consorci urbanístics, mancomunitats en matèria urbanística, entitats públiques empresarials locals, organismes autònoms, societats de capital i patronats integrament públics de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts Qualsevol tipus d'entitat si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incompliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions 	<p>Qualsevol destinació (art. 160.5 TRLU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Alienació directa sense concurs El document públic d'alienació ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i, si escau, altres limitacions i condicions que l'Administració consideri convenientes Alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 €. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local Acord del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors Majoria absoluta: quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost En els municipis de gran població als quals es refereix l'art. 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'atermenament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat Valoració pericial (apreuvament dels béns): el preu dels terrenys cedits per alienació directa s'entén que és aquell que sigui compatible amb la finalitat específica que justifica la mateixa alienació directa, d'acord amb l'informe de valoració del tècnic corresponent
<ul style="list-style-type: none"> Ajuntaments 	<p>Entitats de caràcter benèfic i social (fundacions, associacions i organitzacions sindicals) i cooperatives d'habitatges</p> <p>Promotors públics: qualsevol forma de gestió directa o indirecta per una entitat pública</p>	<p>Construcció d'habitatges protegits (art. 168.1.a TRLU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Caldrà l'informe previ del Departament de Governació (art. 43 RPEL). L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies; si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions. <p>Si l'informe no és favorable, l'acord d'alienació del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació</p>
<ul style="list-style-type: none"> Promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'explotació d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als destinataris amb ingressos més baixos 	<p>Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials (art. 17.7 L 18/2007)</p>		

En tot cas, el dret de superfície es regeix pel TRLU, per la legislació civil catalana i pel títol constitutiu del dret (art. 171.2 del TRLU).

Seguint l'article 564-1 del Codi civil de Catalunya, «La superfície és el dret real limitat sobre una finca aliena que atribueix temporalment la propietat separada de les construccions [...] que hi estiguin incloses. En virtut del dret de superfície, es manté una separació entre la propietat d'allò que es construeix [...] i el terreny o el sòl en què es fa».

Destinació

L'article 171.4 del TRLU estableix el següent:

«4. En el cas que els terrenys a què es refereix l'apartat 1 integrin el patrimoni públic de sòl i d'habitatge, la constitució onerosa o gratuïta del dret de superfície s'ha d'ajustar al que estableixen els articles 165, 166, 167, 168 i 170. Si l'ús d'aquests terrenys és el residencial, les edificacions han d'ésser destinades necessàriament a habitatges de protecció pública; en els altres casos, s'han d'observar les finalitats especificades per les lletres a i c de l'article 160.5».

En conseqüència, sobre els terrenys afectes al PPSH es pot constituir un dret de superfície a títol oneros o gratuït, que s'adjudicarà per concurs o per adjudicació directa, però la seva destinació ha d'ésser alguna de les establertes en les lletres a, b i c de l'article 160.5 del TRLU.

En el cas de cessió gratuïta del dret de superfície, les destinacions queden restringides als supòsits fixats per l'article 166.1 del TRLU.

Des d'aquest punt de vista, la destinació del dret de superfície sobre terrenys afectes al PPSH no difereix de l'establerta per a qualsevol altre dels procediments de cessió i alienació admesos, als quals es remet al TRLU per a la constitució del dret de superfície.

Destinatari

Els destinataris del dret de superfície varien segons la forma de constitució del dret, ja sigui gratuïta o onerosa, per concurs o per adjudicació directa, per remissió als supòsits de cessió gratuïta, alienació per concurs o alienació directa. Els comentaris fets quan s'ha parlat de cada règim de transmissió són també aplicables a la constitució del dret de superfície.

Requisits procedimentals

Els requisits procedimentals, també per remissió, varien segons la forma de constitució del dret de superfície, sigui gratuïta o onerosa, per concurs o per adjudicació directa.

Si el dret de superfície es constitueix a títol oneros, són aplicables, pel que fa a la competència i la tramitació, els mateixos requisits procedimentals que s'han esmentat per a l'alienació. Per tant, pel que fa a l'òrgan competent, s'aplicarà la disposició addicional sego-

na de la LCSP, i, pel que fa a la tramitació, seran aplicables els articles 40.1.c del RPEL i l'article 209 de la LMRLC.

Si el dret de superfície es constitueix a títol gratuït, s'aplicaran els mateixos requisits procedimentals dels quals s'han fet esment en el cas de cessió gratuïta.

Tanmateix, si el dret s'adjudica de forma directa (ja sigui a títol onerós o gratuït), no s'aplicarà l'article 43 del RPEL, per tractar-se d'un dret real limitat (un gravamen). Per tant, només cal l'informe previ del Departament de Governació quan la valoració del dret de superfície excedeixi el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació. Si la valoració no excedeix el 25%, i perquè no es tracta d'un supòsit d'alienació sinó de gravamen, no se n'ha de donar compte al Departament de Governació, tal com es desprèn de l'article 40.1.c del RPEL.

En tot cas, cal precisar tres qüestions particulars del dret de superfície:

- El valor del dret de superfície s'obté mitjançant una valoració pericial que determina aquell valor actual net (VAN) d'un dret temporal d'edificació que és compatible amb l'actualització d'un compte d'explotació per un període de vida igual al de la concessió (TRLS).
- D'acord amb l'article 564-3 apartat 2, lletra a del Codi civil de Catalunya, el termini màxim del dret de superfície és de noranta-nou anys. Un aclariment: el termini de cinquanta anys fixat per l'article 18.3 de la L 18/2007 es refereix a l'habitatge dotacional públic, que és un sistema urbanístic els béns del qual s'integren en els béns de domini públic i, per tant, queden exclosos del PPSH. Per tant, tot dret de superfície sobre sòls de domini públic no s'integra en el PPSH.
- Per sota dels terminis màxims regulats, la durada del dret de superfície s'establirà en el títol constitutiu. Vegeu [quadres 7, 8 i 9](#).

Quadre 7. PPSH: constitució del dret de superfície gratuït

Tipus dret superfície	Requisits objectius (destinació del sòl)			Requisits procedimentals	
	Requisits subjectius (entitat superficiària)	Específics per remissió a cessió gratuïta	Específics del dret de superfície	Específics	Comuns
Dret superfície gratuït	<p>Destinatari general</p> <ul style="list-style-type: none"> - Administracions o entitats públiques - Entitats privades sense ànim de lucre que els hagin de destinar a finalitats d'utilitat pública o d'interès social, sempre que complexin o contribueixin al compliment d'interessos de caràcter local <p>Destinatari específic</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promotors socials als quals fa referència l'art. 51.2 a i b de la L. 18/2007: <ul style="list-style-type: none"> - L'Institut Català del Sòl, els ajuntaments, les societats i els patronats municipals d'habitatges, les cooperatives d'habitatges i les entitats urbanístiques especials - Els promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'exploració d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als beneficiaris amb ingressos més baixos (en els seus estatuts ha de figurar aquesta activitat, i en el cas de les cooperatives d'habitatges, llurs estatuts socials han de recollir la finalitat no lucrativa i els requisits de l'art. 129 de la Llei 18/2002, de 5 de juliol, de cooperatives de Catalunya) 	<p>Qualsevol de les destinacions fixades en l'art. 166.1 del TRLU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social - Finalitats d'equipament comunitari - Generar activitat econòmica en àrees deprimides - Gestionar reserves de sòl no urbanitzable <p>Art. 17.7 L. 18/2007</p> <p>Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Si el sòl té ús residencial, forçosament s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial (art. 171.4 TRLU) • Resta d'usos (art. 160.5 TRLU): <ul style="list-style-type: none"> - Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida - Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics 	<p>Concurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tramitació d'expedient administratiu previ en què consti la finalitat de la cessió, la justificació que la finalitat de la cessió no es pot assolir si l'Ajuntament manté el domini dels béns, la certificació del secretari en què consti que els béns figuren en l'inventari aprovat per l'Ajuntament amb l'esmentada qualificació jurídica i el dictamen tècnic que acrediti que els béns no estan compresos en cap pla d'ordenació, reforma o adaptació que els faci necessaris a l'ens local • Informació pública per un període mínim de trenta dies, durant el qual es poden formular reclamacions o al·legacions, abans que s'aprovi la cessió • Donar-ne compte al Departament de Governació de la Generalitat • Acord del Ple per majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació, quan el destinatari de la cessió sigui una altra Administració o institució pública • Si el destinatari no és una altra Administració o institució pública, la competència per prendre l'acord és: <ul style="list-style-type: none"> - De l'alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 €. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local - Acord del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors - Majoria absoluta: quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost - En els municipis de gran població als quals es refereix l'art. 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada • L'acord de cessió gratuïta ha de determinar la finalitat concreta a què les entitats o institucions beneficiàries han de destinar els béns i fer constar expressament la reversió automàtica dels béns si no es destinen a l'ús previst en el termini fixat o deixen de ser-hi destinats

Quadre 8. PPSH: constitució del dret de superfície a títol oneros

Tipus dret superfície	Requisits objectius (destinació del sòl) previsions específiques			Requisits procedimentals	
	Requisits subjectius (entitat superficiària)	Específics per remissió l'alienació	Específics dels drets de superfície	Específics	Comuns
Constitució de dret de superfície per concurs: preu de mercat	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs	Qualsevol destinació (art. 160.5 TRLU)	<ul style="list-style-type: none"> Si el sòl té ús residencial, forçosament s'ha de destinar a habitatges amb protecció oficial (art. 171.4 TRLU) 	Concurs	<ul style="list-style-type: none"> Alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 €. Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local Acord del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors Majoria absoluta: quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost En els municipis de gran població als quals es refereix l'art. 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'aterramentament si és necessari i inscrite'ls en el Registre de la Propietat Valoració pericial (apreuiament dels béns) Si el valor dels béns no excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, no se n'ha de donar compte al Departament de Governació Si el valor dels béns excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, caldrà l'informe previ del Departament de Governació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions Si l'informe no és favorable, l'acord de gravamen del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació
	Entitats que compleixin els requisits establerts en l'art. 51.2 de la L 18/2007	Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials		Concurs restringit	
Constitució de dret de superfície per concurs: preu inferior al resultant de la valoració	Qualsevol entitat que s'adapti a les condicions del concurs	Atendre necessitats d'habitatge de caràcter social i d'equipament comunitari, generar activitat econòmica en àrees deprimides o gestionar les reserves de sòl no urbanitzable	<ul style="list-style-type: none"> Resta d'usos (art. 160.5 TRLU): <ul style="list-style-type: none"> Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics 	Concurs	
	Entitats que compleixin els requisits establerts en l'art. 51.2 de la L 18/2007	Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials		Concurs restringit	

(continua a la pàgina següent)

continuació

Requisits objectius (destinació del sòl) previsions específiques			
Tipus dret superfície	Requisits subjectius (entitat superficiària)	Específics per remissió l'alienació	Específics drets superfície
			Requisits procedimentals
Constitució de dret de superfície directa: preu resultant de la valoració	<ul style="list-style-type: none"> Entitat urbanística especial de l'administració territorial titular: Institut Català del Sòl, consorcis urbanístics, mancomunitats en matèria urbanística, entitats públiques empresarials locals, organismes autònoms, societats de capital i patronats integrament públics de caràcter local, si ho determinen llurs estatuts Qualsevol tipus d'entitat si la licitació pública queda deserta o bé fallida per l'incumpliment de les obligacions de les persones adjudicatàries, en el termini d'un any, sempre que les persones adquirents assumeixin les mateixes obligacions 	<p>Qualsevol destinació (art. 160.5 del TRLU)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Adjudicació directa sense concurs El document públic de gravamen ha d'establir la destinació final dels terrenys transmesos, el termini màxim de construcció i, si escau, altres limitacions i condicions que l'Administració consideri convenients Alcalde (o president de l'entitat local) quan el valor del bé sigui inferior al 10% dels recursos ordinaris del pressupost i inferior als 3.000.000 Possibilitat de delegar en la Junta de Govern Local Acord del Ple per majoria simple quan el valor del bé excedeixi els límits anteriors Majoria absoluta: quan la quantia del bé sobrepassi el 20% dels recursos ordinaris del pressupost En els municipis de gran població als quals es refereix l'art. 121 de la LRBRL, les competències anteriors seran exercides per la Junta de Govern Local, independentment de l'import del contracte o de la seva durada Determinar la situació física i jurídica dels béns, practicar l'aterrament si és necessari i inscriure'ls en el Registre de la Propietat Valoració pericial (apreuvament dels béns) Si el valor dels béns no excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, no se n'ha de donar compte al Departament de Governació Si el valor dels béns excedeix el 25% dels recursos ordinaris del pressupost consolidat de la corporació, caldrà l'informe previ del Departament de Governació. L'informe s'ha d'emetre en el termini màxim de trenta dies. Si, després d'aquest període, no s'ha emès, es poden seguir les actuacions Si l'informe no és favorable, l'acord de gravamen del Ple s'ha d'adoptar amb el vot favorable de la majoria absoluta del nombre legal de membres de la corporació
		<p>Construcció d'habitatges protegits (art. 168.1.a TRLU)</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Entitats de caràcter benèfic i social (fundacions, associacions i organitzacions sindicals) i cooperatives d'habitatges Promotors públics: qualsevol forma de gestió directa o indirecta per una entitat pública 	<p>Atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials art. 17.7 L 18/2007</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> Ajuntaments Promotors privats d'habitatges i entitats sense ànim de lucre dedicades a la promoció d'habitatges que tinguin per objecte social i com a objecte de llur activitat efectiva la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats al lloguer, la gestió i l'exploració d'aquest tipus d'habitatges en casos de constitució de dret de superfície o de concessió administrativa o la promoció d'habitatges amb protecció oficial destinats, en règim de venda, als destinataris amb ingressos més baixos 		

Quadre 9. Referències legals dels procediments per a l'alienació de béns del PPSH

	Preu	Òrgan competent	Destinataris	Procediment
Cessió gratuïta (art. 166 TRLU)	—	Alcalde (o president de l'entitat local) Disposició addicional 2a.1 LCSP	Art. 49.1 RPEL Art. 212.1 LMRLC Art. 51.2 a i b L 18/2007	Art. 49 i seg. RPEL Art. 211 i seg. LMRLC Disp. addic. 2a. LCSP Art. 47.ª LRBRL
	Valor de mercat + Bases Valor < Mercat + Bases	Ple Disposició addicional 2a.2 LCSP Art. 47.2 LRBRL o Junta de Govern Local Disposició addicional 2a.3 LCSP	Els admesos en les bases del concurs Art. 51.2 L 18/2007	Art. 40 i seg. RPEL Art. 43 RPEL (alienació directa) Art. 209 i seg. LMRLC Disposició addicional 2a. LCSP Art. 47.ª LRBRL Art. 170 TRLU
Alienació directa (art. 168 TRLU)	Preu de la valoració Art. 168.2 TRLU		Art. 51.2 a i b) L 18/2007 Altres: art. 168.1 TRLU	
Dret de superfície gratuïta (art. 171 TRLU) Article 564 del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya	—	Alcalde (o president de l'entitat local) Disposició addicional 2a.1 LCSP	Art. 49.1 RPEL Art. 212.1 LMRLC Art. 51.2 a i b L 18/2007	Art. 49 i seg. RPEL Art. 211 i seg. LMRLC Disp. addic. 2a. LCSP Art. 47.ª LRBRL
	Valor de mercat + Bases Valor < Mercat + Bases	Ple Disposició addicional 2a.2 LCSP Art. 47.2 LRBRL o Junta de Govern Local Disposició addicional 2a.3 LCSP	Els admesos en les bases del concurs Art. 51.2 L 18/2007	Art. 40 i seg. RPEL Art. 43 RPEL (alienació directa) Art. 209 i seg. LMRLC Disposició addicional 2a. LCSP Art. 47.ª LRBRL Art. 170 TRLU
Constitució directa	Preu de la valoració Art. 168.2 TRLU		Art. 51.2 a i b) L 18/2007 Altres: art. 168.1 TRLU	

5. Les societats públiques municipals

Segons l'article 22.1 del TRLU, són entitats urbanístiques especials: l'Institut Català del Sòl, els consorcis urbanístics, les mancomunitats en matèria urbanística, les entitats públiques empresarials locals i les societats de capital íntegrament públic de caràcter local els estatuts de les quals així ho determinin. Per la seva banda, l'article 12 del RLU reconeix com a entitats urbanístiques especials totes les anteriors i hi afegeix els organismes autònoms.

Aquestes entitats urbanístiques poden operar, a més, com a Administració actuant, si així ho determina l'Ajuntament, d'acord amb el procediment establert en l'article 23.1.c) del TRLU i l'article 13.1.c) del RLU, mitjançant un acord exprés de l'Ajuntament que es pot referir a una actuació urbanística concreta o pot tenir caràcter general, acord que s'ha de publicar en el diari o butlletí oficial corresponent. En aquest cas, segons l'article 22.2 del TRLU i l'article 13.2 del RLU, poden:

- formular qualsevol figura de planejament urbanístic
- formular, tramitar i aprovar definitivament els instruments de gestió corresponents
- ésser receptores de la cessió a títol gratuït o de l'alienació directa de terrenys del PPSH
- ésser receptores del sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta.

En el cas de les societats de capital íntegrament públic local, no obstant tenir la condició d'Administració actuant i assumir les competències anteriors, això no comporta la cessió de la titularitat de la competència urbanística: és responsabilitat de l'Ajuntament dictar els actes o les resolucions de caràcter juridicoadministratiu que donin suport a l'activitat material i tècnica objecte de l'encomanda (aprovació del planejament i dels instruments de gestió urbanística corresponents, etc.).

Així mateix, per aplicació del que disposen els articles 17.7 i 8 i 51.2.a de la L 18/2007, tant les societats públiques municipals que tinguin la condició d'entitats urbanístiques especials com les societats municipals d'habitatge, encara que no la tinguin, tenen, a la vegada, la condició de promotors socials d'habitatge i, en conseqüència, poden ser receptores de cessions directes, a títol gratuït, i d'alienacions directes o mitjançant concursos restringits de béns integrats en el PPSH, amb la finalitat d'atendre necessitats d'habitatge destinat a polítiques socials.

En conseqüència, les societats públiques municipals poden ésser receptores de béns afectes al PPSH per tres vies:

- Rebut directament les cessions obligatòries dels particulars, com a conseqüència de la gestió urbanística (art. 23.4 del TRLU).

- L'Ajuntament els cedeix gratuïtament o els aliena, mitjançant concurs, béns del PPSH destinats a alguna de les finalitats de l'article 160.5 del TRLU. No obstant això, quan els béns del PPSH siguin sòls d'ús residencial, es podran cedir directament, a títol gratuït, o alienar directament.
- L'Ajuntament, tot mantenint-ne la propietat, els pot encomanar l'administració i gestió del sòl procedent de les cessions de l'aprofitament urbanístic.

En tots tres casos, aquests béns formen part del PPSH i queden vinculats a les seves finalitats i al règim jurídic especificat per a l'ajuntament. Les societats han de constituir el PPSH en el moment en què rebin un bé afecte (art. 100 del RPEL), amb la diferència que en els dos primers casos la propietat és de la societat i l'alienació està subjecta al que disposen els articles 169 i 170 del TRLU, mentre que en el tercer la propietat és municipal i la societat tan sols és un administrador o gestor d'aquest patrimoni, que no pot vendre, ni cedir gratuïtament, sense que ho acordi l'Ajuntament.

En cas que les operacions es realitzin mitjançant una societat de capital íntegrament públic, cal analitzar en cada cas el tipus de procediment a realitzar d'acord amb la LCSP.

6. Inventari dels béns immobles afectes al patrimoni públic de sòl i habitatge

A efectes pràctics i de gestió, el PPSH constitueix una part del total de l'inventari de béns immobles de l'ens municipal.

L'inventari de béns immobles del PPSH s'articula mitjançant una fitxa individualitzada de cada bé immoble que conté els camps o dades que es relacionen en l'article 108 de l'RPEL, més altres camps d'informació rellevant que també ha de contenir la fitxa corresponent.

Les dades que recull la fitxa s'obtenen a partir de diverses fonts: Registre de la Propietat, cadastre, planejament urbanístic, informació comptable, cartografia, expedient administratiu, etc.

Volem anticipar tres qüestions importants:

- Com s'estableix el lligam entre l'inventari i la informació comptable dels actius immobiliaris en els comptes anuals:

La fitxa de l'inventari inclou un camp denominat «codi comptable» que recull els comptes i subcomptes assignats a cada bé immoble. D'aquesta manera, es facilita la coherència i la transferència automàtica dels saldos finals anuals entre l'inventari del PPSH i la comptabilitat municipal.

- Com es valoren els actius a l'hora d'inventariar:

Sobre aquest punt, remetem el lector a l'explicació continguda en l'apartat relatiu a l'assignació de valor als actius d'aquest mateix capítol.

- Quines eines poden facilitar la tasca d'inventariar i gestionar el PPSH:

Sobre aquesta qüestió, s'ofereixen solucions senzilles i accessibles per a qualsevol ajuntament o persona habituat a treballar amb aplicacions informàtiques estàndard. Dedicuem un apartat d'aquest document al programari.

6.1. Informació del registre

Finca registral

Número de finca registral.

Tom

Llibre

Foli

Superfície del solar

Superfície registral en m² del bé immoble.

Superfície de construcció

Superfície registral en m² dels edificis i construccions.

Drets reals al seu favor

Qualsevol dret real a favor del bé immoble especificat per la informació registral (p. e. servituds de pas, etc.).

Drets reals que graven el bé

Qualsevol dret real que gravi el bé immoble especificat per la informació registral (p. e. hipoteca, etc.).

Drets personals constituïts

Qualsevol dret personal constituït especificat per la informació registral (p. e. arrendament, etc.).

6.2. Informació de l'expedient administratiu

Acord d'alta

Tipus d'acord pel qual s'adquireix el bé immoble (p. e. Ple, Comissió de Govern, etc.).

Data d'acord d'alta

Data en què s'adquireix el bé immoble.

Títol d'alta

Títol en virtut del qual s'atribueix a l'entitat el bé immoble (p. e. escriptura, certificat registral, etc.).

Origen d'alta

Procedència del bé immoble (p. e. 10% de cessió obligatòria, compra, etc.).

Destinació d'alta

Qualsevol destinació que estigui determinada de manera obligatòria o voluntària per al producte final del bé immoble, tenint en compte l'article 160.5 del TRLU (p. e. habitatges amb protecció oficial).

Acord de baixa

Tipus d'acord pel qual es dóna de baixa el bé immoble (p. e. Ple, Comissió de Govern, etc.).

Títol de baixa

Títol en virtut del qual es dóna de baixa el bé immoble (p. e. contracte de compravenda, etc.).

Origen de la baixa

Títol en virtut del qual es dóna de baixa de l'entitat el bé immoble (p. e. cessió, alienació, etc.).

Data de baixa

Data en què es dóna de baixa el bé immoble.

Destinació de baixa

Qualsevol clàusula finalista que s'estipuli en el procés de cessió, alienació, etc. del bé immoble (p. e. habitatges amb protecció oficial).

6.3. Informació del cadastre

Referència cadastral

Superfície del solar

Superfície cadastral en m² del bé immoble.

Superfície d'edificació

Superfície cadastral en m² dels edificis i construccions.

6.4. Informació de localització

Nom

Topònim identificatiu del bé immoble en qüestió.

Adreça

Límit nord

Límit sud

Límit est

Límit oest

6.5. Informació urbanística

Classificació urbanística

Especificar el règim jurídic del sòl (sòl urbà, urbanitzable, no urbanitzable/rústic, etc.) segons el planejament urbanístic vigent.

Qualificació urbanística

Especificar la clau urbanística segons el planejament urbanístic vigent.

Ús urbanístic principal

En cas de sòl urbà o sòl urbanitzable, especificar si es tracta d'un sòl d'ús residencial, industrial, etc. segons el planejament urbanístic vigent.

Superfície sobre plànol

Superfície en m² del sòl segons l'amidament sobre el plànol.

6.6. Informació d'inventari

Epígrafs de l'inventari

Naturalesa del bé immoble segons els epígrafs de l'inventari (p. e. 3.1. Patrimoni – 3.1.0.0. Immobles).

6.7. Informació comptable

Codis del Pla General Comptable

Naturalesa del bé immoble segons la classificació del Pla General Comptable (p. e. 240. Terrenys – 241. Construccions).

Aquest camp és el que permet establir una relació entre la gestió comptable municipal i la gestió del PPSH.

6.8. Assignació de valor als actius

La utilitat fonamental de l'inventari és tenir identificats i informats els béns immobles de titularitat municipal afectes al PPSH. Des d'aquest punt de vista, el valor del bé immoble fixat en l'inventari no és determinant, en la mesura que no té més efecte que el purament censal. Per aquesta raó, i amb la finalitat de facilitar la confecció de l'inventari i del PPSH, es proposa aplicar valors reconeguts, generalitzables i accessibles, com poden ser els valors cadastrals quan aquests siguin vigents.

En els casos en què els valors cadastrals no siguin vigents, s'ha d'establir un criteri que faciliti l'estandardització dels valors proposats, sempre buscant una fàcil i senzilla manejabilitat de la metodologia utilitzada.

D'altra banda, conèixer amb precisió el valor de mercat d'un bé immoble requereix esmerçar-hi recursos, i el resultat pot quedar desfasat en un breu termini, de manera que no és raonable esmerçar aquests recursos si no hi ha la voluntat d'alienar.

Valor del solar

Valor del sòl en euros.

Valor de l'edificació

Valor de l'edificació en euros. En aquest camp, s'han de tenir en compte les inversions i millores efectuades per tal de sistematitzar la informació comptable amb la informació del PPSH.

Estat de conservació de l'edificació

Fent referència al Reial decret 1020/1993, de 25 de juny, l'estat de conservació de l'edificació s'ha de determinar segons la classificació següent:

- Normal
- Regular
- Deficient
- Ruïnós

Ús de l'edificació

Ús que es fa de l'edificació.

6.9. Informació cartogràfica

La base de dades del PPSH pot arribar a incloure informació gràfica, a part de la informació alfanumèrica que s'hi ha adjuntat (vegeu l'apartat 8.2 d'aquest manual).

6.10. Incidències

Aquest camp permet anotar les observacions que es considerin necessàries per a cada bé (p. e. «Finca pendent de segregació», «Falta document escriptura», etc.). Vegeu [quadre 10](#).

Quadre 10. Fitxa tipus inventari de béns immobles afectes al PPSH

Fitxa resum		Patrimoni públic de sòl i habitatge	
Solar 1		Alta inventari	23/05/2006
Adreça			
Sigla	Via	Núm.	
Adreça	C Major	124 - 126	
Barri	Can Lledoner	Municipi -	
Informació urbanística			
Sup. sobre plànol (m ²)	2.000.00	Ús urbanístic principal	Residencial
Classificació urbanística	Urbanitzable	Qualificació urbanística	A4
Informació registre			
Núm. registral	7555		
Tom	0	Llibre	125
		Foli	12
Sup. solar (m ²)	2.000.00		
Sup. edificació (m ²)	0,00		
D.R. a favor	-		
D.R. graven el bè	-		
D.P. constituïts	-		
		<i>Alta</i>	<i>Baixa</i>
		Acord	Cessió
		Document	Escriptura
		Títol	Ple domini
		Data	20/05/2006
		Destí	Habitatge prot.
Informació cadastre			
Ref. cad.	Pendent	Sup. solar (m ²)	0,00
		Sup. edificació (m ²)	0,00
Epígraf inventari i comptabilitat			
Epígraf inventari		Comptabilitat	
MS31A1 Patrimoni municipal del sòl		Patrimoni públic de sòl i habitatge	
		Compte 240 Terrenys patrimoni públic de sòl i habit.	
Valor solar (€)	55000		
Valor edificació (€)	0,00		
Incidències			
Pendent informació cadastral			
dijous, 09 d'octubre de 2008		Pàgina 1 de 1	

7. Pautes comptables del patrimoni públic de sòl i habitatge

7.1. Introducció

Aquest capítol recull les pautes per a l'enregistrament comptable dels saldos i operacions referents al PPSH. Aquest model recull tant els moviments monetaris com els patrimonials del PPSH.

Aquestes pautes es basen en la següent normativa d'aplicació:

- 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.
- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni del ens locals de Catalunya.
- Ordre EHA/4041/2004, de 23 de novembre, per la qual s'aprova la Instrucció del model normal de comptabilitat local (ICAL).
- Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda del 6 de maig de 1994, per la qual s'aprova el Pla general de comptabilitat pública.
- Principis comptables públics elaborats per la Comissió de Principis i Normes Comptables Públiques i per la Intervenció General de l'Administració de l'Estat (IGAE).
- Normes internacionals de comptabilitat del sector públic (publicades per la IFAC).
- Altre legislació aplicable.

Cal esmentar que fins ara no hi ha cap instrucció emesa per les administracions competents que reculli el tractament comptable del PPSH. En aquest sentit el model proposat no vulnera la normativa comptable actual d'aplicació als ens locals. En qualsevol cas, aquest model s'hauria adequar a les possibles noves regulacions o normatives que les autoritats competents (principalment la Intervenció General de l'Administració de l'Estat) poguessin emetre en el futur.

Prèviament a la descripció d'aquestes pautes comptables, cal considerar dos aspectes clau que desenvolupa el reglament de la Llei d'urbanisme i que han d'estar presents en tot moment en la gestió comptable dels saldos i operacions relatives al PPSH.

- El PPSH constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques.

- Els pressupostos municipals han de diferenciar tots els recursos econòmics que estan afectes al PPSH.

7.2. Principis generals de gestió del PPSH

L'article 223 del RLU recull els béns i recursos econòmics que integren el PPSH.

El patrimoni que l'ajuntament ha adscrit voluntàriament al PPSH més els recursos que segons la legislació s'han afectar al PPSH han de coincidir amb:

- els actius fixos del PPSH,
- més les existències d'habitatge per a venda,
- menys els crèdits (deute) afectes al PPSH,
- mes els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació.

Aquests recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació s'han de considerar com una desviació positiva de finançament acumulada, i per tant una part del romanent de tresoreria total de l'ajuntament hi està afectada. Aquesta part del romanent de tresoreria es correspon amb el dipòsit vinculat específicament a les finalitats que estableix l'article 224.2 del RLU per els recursos econòmics que integren el PPSH.

La mateixa legislació pressupostària no permet que aquests recursos s'apliquin a una finalitat diferent que el PPSH, així doncs aquest dipòsit s'hauria de poder materialitzar en qualsevol dels epígrafs que computen en el càlcul del romanent de tresoreria. D'aquesta manera no es trenca el principi de caixa única per tal de mantenir els principis d'economia, eficiència i eficàcia en la gestió de la tresoreria municipal.

Adicionalment:

- la suma dels resultats provinents de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'ús residencial, rebudes per l'ens local
- més/menys els resultats obtinguts en les baixes d'aquests aprofitaments (vendes),
- menys les inversions executades en promocions d'habitatge protegit i en participacions en societats gestores del PPSH liquidades amb càrrec a partides del PPSH generades amb aquests aprofitaments, constitueixen les obligacions pendents de l'Ajuntament amb el destí específic d'habitatge protegit.

Aquestes obligacions es materialitzen:

- en els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge protegit (romanents de crèdit amb finançament afectat) i
- en el sòl provinent d'aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria que es mantingui en l'immobilitzat pendent d'aplicar a habitatge protegit.

7.3. Elements del PPSH

Els elements principals que s'haurien d'integrar en el PPSH són els següents:

Actiu fix (comptes del grup 24 i 25)

- 1.1. Sòl provinent d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria pendent d'aplicació.
- 1.2. Sòl provinent d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria aplicat.
- 1.3. Finques expropiades per incompliment de la funció social de la propietat.
- 1.4. Finques expropiades per la constitució o ampliació del PPSH.
- 1.5. Habitatge de protecció pública (lloguer).
- 1.6. Altres finques i actius fixos afectes al PPSH.
- 1.7. Participacions en societats gestores del PPSH (habitatge protegit).

Corresponen als actius immobilitzats concrets en que es materialitza el PPSH.

La Instrucció de comptabilitat local (ICAL) en la seva tercera part de definicions i relacions comptables, detalla els subcomptes del grup 24 així com les seves relacions comptables bàsiques.

Actiu circulat

- 2.1. Existències d'habitatge protegit de protecció pública per a venda.

Correspon a les unitats immobiliàries en curs o acabades destinades a la venda en que es materialitza el PPSH.

3. Tresoreria afecta al PPSH (s'haurien de materialitzar en qualsevol tipus d'actiu circulat i el seu control comptable seria com qualsevol altre despesa amb finançament afectat, en aquest sentit les desviacions en finançament acumulades en cada moment constituïrien els recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació)

Correspon als actius líquids afectes al PPSH.

Comptes de patrimoni

Amb l'objectiu de diferenciar a efectes comptables el PPSH de la resta del patrimoni municipal es proposa, tal com ha recomanat en consultes recents la Intervenció General de l'Administració de l'Estat i el Tribunal de Comptes en el seu informe sobre «Gestion y Control de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo Ejercicio 2004» de 26 de juny de 2008, la inclusió a la memòria dels Comptes anuals de la informació relativa a l'import total dels recursos afectes al PPSH, amb detall de les tipologies d'actius on es materialitza.

Cal admetre que aquesta opció per a la diferenciació del PPSH de la resta del patrimoni municipal no és òbviament la única solució. De fet podria obrir-se, si el volum de l'operativa de l'Ajuntament ho aconsellés, una subdivisió més completa dels comptes de patrimoni referida exclusivament al PPSH per al seu control comptable. Malgrat tot cal també tenir en compte que per a molts ajuntaments aquesta opció exigiria una millora substancial dels seus sistemes d'informació i control comptable.

Una altra possible opció seria utilitzar els mòduls auxiliars de control per projectes o centres de cost de que disposen algunes aplicacions informàtiques de control pressupostari i comptable.

El Tribunal de comptes, en l'informe anteriorment esmentat, també incideix en que la memòria del comptes anuals municipals s'hauria d'incloure un compte de gestió anual de PPSH. Aquest compte de gestió anual podria venir desglossat mitjançant una nota conciliatòria entre les magnituds clau del PPSH a l'inici i al final de l'exercici:

4.1. PPSH total (import total dels recursos afectes)

PPSH total a 1 de gener del XXXX

+	-	=
<p>Patrimoni incorporat voluntàriament al PPSH en l'exercici</p> <p>Incorporació de nous recursos afectes al PPSH (Inclouen la totalitat de recursos rebuts amb destinació al PPSH en l'exercici):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Resultats de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'ús residencial • Altres recursos afectes del PPSH <ul style="list-style-type: none"> – Resultats en l'alienació de béns del PPSH i del Registre de solars, no procedents de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'us residencial. – Ingressos per sancions urbanístiques. – Resultats de l'activitat de promoció d'habitatge protegit per a venda. – Resultats de l'activitat de promoció d'habitatge protegit per a lloguer. – Altres resultats de gestió del PPSH. – Altres recursos. 	<p>Recursos aplicats en l'exercici a bens o despesa no afecta al PPSH (recull tota la despesa o inversió efectuada amb càrrec a recursos afectes al PPSH i que no resta materialitzada en actius propis del PPSH. Serien exemples inversions en equipaments o infraestructures o transferències corrents o de capital a favor de tercers en virtut de la política d'habitatge de l'Ajuntament)</p>	<p>PPSH total a 31 de desembre de XXXX</p>

4.2. Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promocions d'habitatge protegit (finalitat prevista a l'article 224.2 a) del Reglament de la Llei d'urbanisme)

Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge protegit a 1 de gener del XXXX

+	-	=
<p>Resultats de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'ús residencial</p> <p>Resultats en baixes de terrenys provinents de cessions obligatòries i gratuïtes d'aprofitament en sòl d'ús residencial.</p>	<p>Inversions en promocions d'habitatge protegit amb càrrec a partides afectes del PPSH per aquest concepte-</p> <p>Participacions en societats gestores del PPSH (habitatge protegit).</p> <p>Aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria, terrenys pendents d'alienar o aplicar a habitatge protegit.</p>	<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a promoció d'habitatge protegit a 31 de desembre del XXXX</p>

4.3. Desglossament dels recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació:

+	=
<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a habitatge protegit a 31 de desembre de XXX</p> <p>Altres recursos afectes al PPSH pendent d'aplicació a 31 de desembre de XXXX (recull els recursos pendents d'aplicació a qualsevol de les finalitats del béns i recursos econòmics del PPSH, a excepció dels que s'han d'aplicar expressament a la finalitat descrita en l'apartat anterior)</p>	<p>Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació a 31 de desembre de XXXX</p>

5. Crèdits amb garantia de béns afectes al PPSH (comptes del grup 17). Utilitzats per l'adquisició d'actius del PPSH (promoció d'habitatge protegit).

7.4. Relacions comptables

Els moviments comptables més comuns relatius al PPSH serien els següents:

1. Comptabilització de la constitució del PPSH

Una vegada l'ajuntament ha inventariat i constituït el PPSH la comptabilització a realitzar seria la següent:

- Carregar a comptes del grup 24, 25, 3 i 17 tots els béns, drets i obligacions afectes al PPSH amb abonament als comptes on estiguin comptabilitats aquests béns i drets.
- Reconèixer, si escau, els possibles romanents de crèdit afectats a despeses en PPSH derivats de generacions de crèdit per vendes d'aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria
- Reconèixer, si escau, els possibles romanents de crèdit afectats a despeses en PPSH derivats de generacions de crèdit diferents de vendes d'aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria.

2. Adscripció voluntària d'un bé de l'ajuntament al PPSH.

Càrrec al corresponent compte d'actiu fix del PPSH amb abonament al compte on estigui comptabilitzat en origen

3. Incorporació d'un terreny provinent d'un aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta, posterior venda i aplicació a habitatge protegit

- Carregar al compte del grup 24 (aprofitaments urbanístics de cessió obligatòria pendents d'aplicació) amb abonament al compte 746 (ingressos per aprofitaments urbanístics) pel seu valor venal.

- En realitzar la venda:

Abonament al compte del grup 24 amb càrrec a tresoreria i resultat extraordinari.

Tractar aquest recurs com el corresponent a una despesa amb finançament afectat, efectuant el seguiment de les desviacions corresponents fins al moment de l'aplicació total dels romanents de crèdit associats.

- En realitzar inversions en promocions d'habitatge protegit de lloguer:

Càrrec al compte del grup 24 d'immobles de lloguer en curs amb abonament al proveïdor.

4. Reconeixement de dret reconegut per sancions urbanístiques:

- Abonament al compte 777XX amb càrrec a deutors per drets reconeguts.

Tractar aquest recurs com el corresponent a una despesa amb finançament afectat, efectuant el seguiment de les desviacions corresponents fins al moment de l'aplicació total dels romanents de crèdit associats.

5. Cessió gratuïta d'un terreny provinent d'un aprofitament a una societat municipal per promoure habitatge protegit:

- Abonament al compte del grup 24 corresponent al terreny amb càrrec a resultats extraordinaris.

La societat municipal haurà de fer el seguiment de l'aplicació del terreny a habitatge protegit.

7.5. Informació a la memòria dels comptes anuals

Com s'ha esmentat en els apartats precedents recents pronunciaments, tant de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat com del Tribunal de Comptes, han conside-

rat que per tal de mostrar la imatge fidel del patrimoni afecte al PPSH, els ajuntaments haurien d'incloure, a part de les informacions ja previstes per la Instrucció de Comptabilitat Local, una nota a la memòria explicativa de la situació dels recursos en que aquest PPSH es materialitza, així com un compte de gestió anual de l'activitat relativa al PPSH.

Aquesta informació es podria inserir a la Nota 9 de la memòria prevista per la Instrucció de comptabilitat local (ICAL) i que fa referència al PPSH. Aquesta informació a detallar podria ser la següent:

- Nota 9.1

Detall dels recursos en que es materialitza el PPSH:

<i>PPSH</i>	<i>Exercici anterior</i>	<i>Exercici actual</i>
+ Immobilitzats materials (grup 24)		
+ Immobilitzats financers (grup 25)		
+ Existències d'habitatges		
– Crèdits (Deute) a llarg i curt termini		
+ Recursos afectats pendent d'aplicar		
= TOTAL		

S'hauria de fer constar que aquest PPSH total constitueix un patrimoni separat de la resta del patrimoni municipal i vinculat a les seves finalitats específiques d'acord amb el Reglament de la Llei d'urbanisme.

- Nota 9.2

Informació relativa a cada tipus d'actiu

- **Actius fixos del PPSH (grup 24):** Per a cadascuna de les comptes del grup 24 cal indicar el saldo inicial; les entrades o dotacions; els augments per transferències o traspàs d'altres comptes; les sortides, baixes o reduccions; les disminucions per transferències o traspàs a d'altres comptes; i el saldo final.
- **Inversions financeres (grup 25):** Cal indicar les empreses a que corresponen aquestes accions i participacions (nota 10) i incloure la informació relativa a saldo inicial; les entrades o dotacions; els augments per transferències o traspàs d'altres comptes; les sortides, baixes o reduccions; les disminucions per transferències o traspàs a d'altres comptes; i el saldo final.
- **Existències d'habitatges en venda:** aquests imports, referits a la totalitat de l'Entitat, figuren en la nota 11 de la mateixa Memòria. S'ha de fer referència, en el punt 9, de les partides que figuren en la nota 11 que corresponen al PPSH.
 - import a inici d'exercici
 - import a final d'exercici
- **Crèdits (deute) afectes al PPSH:** aquests imports, referits a la totalitat de l'Entitat, figuren en la nota 14 de la mateixa Memòria. S'ha de fer referència, en la nota 9, de les partides que figuren en la nota 14 que corresponen al PPSH.

- import a inici d'exercici
- imports disposat de finançament
- imports retornats de finançament
- import a final d'exercici
- **Recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació:** aquests imports, referits a la totalitat de l'Entitat, figuren en la nota 20.4 de la mateixa Memòria. S'ha de fer referència, en el punt 9, de les partides que figuren en la nota 20.4 que corresponen al PPSH.
 - import a inici d'exercici
 - import recaptat durant l'exercici
 - import aplicat al PPSH durant l'exercici
 - import a final d'exercici

- Nota 9.3:

Hauria d'incloure la informació relativa al compte de gestió anual del PPSH. En l'apartat 7.3 (comptes de patrimoni) es detalla el seu possible contingut:

- Conciliació entre el PPSH total a l'inici i al final de l'exercici.
- Conciliació entre el recursos afectes pendents d'aplicació a habitatge protegit a l'inici i al final de l'exercici.
- Desglossament del recursos afectes al PPSH pendents d'aplicació.
- Altres informacions que es considerin adients per millorar la imatge fidel dels comptes anuals.

8. Programari per a la gestió del patrimoni públic de sòl i habitatge

Els programaris que es poden utilitzar per a la gestió del PPSH són:

- Aplicació Access anomenada Patrimoni públic de sòl i habitatge.
- Programa de gestió patrimonial de què disposi l'entitat. Cas de què aquest programa permeti individualitzar el PPHS, es podria realitzar el control d'aquest mitjançant el programa d'inventari, no sent necessari utilitzar l'aplicació Access del punt anterior.
- Aplicació SIT (Sistema d'informació territorial).

8.1. Aplicació Access per al patrimoni públic de sòl i habitatge

Les fitxes de cada bé immoble inclòs en el PPSH s'han dissenyat mitjançant una base de dades en format Access, amb la finalitat d'assolir una aplicació estàndard i accessible per a qualsevol usuari. La base de dades recull, a més dels paràmetres que prescriu el RPEL, aquells altres que introdueix el TRLU.

L'aplicació per al PPSH conté tres àmbits diferenciats.

Dades mestres

Aquest primer àmbit està compost per quatre taules que tenen per objectiu facilitar l'entrada futura de registres en el PPSH, així com l'elaboració d'informes i consultes de manera automàtica i adaptada als requeriments que defineixi l'usuari.

És un àmbit que l'usuari ha de revisar i adaptar a les seves necessitats particulars. Aquesta revisió i adaptació és el primer pas que l'usuari ha de fer a l'hora d'utilitzar per primer cop l'aplicació per al PPSH.

Aquestes taules tenen introduïts uns valors per defecte que l'usuari pot modificar, afegir i/o eliminar en cas de necessitat. Les taules són:

1 Comptes comptables	Instrucció de comptabilitat per a l'Administració local (ICAL/2004, de 23 de novembre)
2 Classificació urbanística	TRLU (Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost)
3 Usos urbanístics	Usos més comuns (residencial, industrial, mixt i terciari)
4 Epígrafs inventari	Conceptes i epígrafs d'inventari possibles per a cada bé

Els valors d'aquestes taules es poden modificar, com també es poden afegir o eliminar valors segons les necessitats particulars de l'usuari (p. e.: un municipi pot tenir un ús urbanístic definit com a comercial; en aquest cas, si l'usuari considera aquest ús com a primordial, haurà d'afegir aquest valor a la taula «Usos urbanístics» per facilitar la gestió futura de les fitxes, de les consultes i dels informes. Aquest exemple es pot donar en cadascuna de les taules d'aquest àmbit).

Fitxes

En aquest segon àmbit, es mostren totes les fitxes del PPSH. En la primera pantalla d'aquest àmbit, es poden buscar, eliminar i crear registres; imprimir la fitxa resum, o modificar les dades particulars d'un registre concret.

El comandament «Consulta» ens permet obrir la fitxa particular d'un registre del PPSH, amb tots els continguts específics d'aquest registre. Els continguts de la fitxa estan desglossats en quatre capítols diferenciats:

1 Adreça i informació urbanística	Informació de la localització del bé Informació urbanística segons el planejament vigent
2 Registre i cadastre	Informació del Registre de la Propietat Informació del cadastre
3 Comptes i epígraf	Informació comptable Informació de l'epígraf del inventari patrimonial
4 Incidències i cartografia	Informació addicional (comentaris/observacions) Informació cartogràfica**

** L'aplicació no permet incrustar directament informació cartogràfica en els registres. Un volum alt d'imatges cartogràfiques incrustades en l'aplicació en faria inviable la gestió. Alternativament, l'aplicació permet establir un enllaç amb l'arxiu de cartografia, de tal manera que el podem visualitzar des d'un arxiu a part independent. D'aquesta manera, hem d'introduir en el camp «Direcció informació cartogràfica» la ubicació completa de l'arxiu en qüestió (p. e. C:\Mis documentos\cartografia.jpg) per tal d'establir-hi l'enllaç corresponent.

En el capítol 6 d'aquest document, hi figuren tots els camps de l'aplicació, amb una breu descripció de cadascun d'ells.

Malgrat que l'aplicació no constitueix un sistema d'informació territorial (la informació cartogràfica que s'hi introdueix és una fotografia estàtica que no vincula la informació alfanumèrica amb la informació geogràfica), sí que està dissenyada per poder incorporar-hi eines SIT que permetin una gestió del PPSH a partir de paràmetres geogràfics i territorials.

Llistes i consultes

Llistes

1 Imports per compte comptable	Resum comptable del PPSH
2 Superfície per classificació urbanística	Resum del total de superfície del PPSH per classificació urbanística
3 Superfície per ús urbanístic	Resum del total de superfície del PPSH per ús urbanístic
4 Balanç d'altes i baixes	Sumatori Altes i Baixes d'un període temporal determinat

Consulta

1 Registres amb incidències	Registres amb comentaris/observacions
-----------------------------	---------------------------------------

8.2. Servei d'Informació Territorial (SIT)

Tal com hem comentat en l'apartat anterior, l'aplicació Access per al PPSH no permet gestionar informació cartogràfica d'una manera directa. Malgrat tot, l'aplicació sí que està dissenyada per poder-hi incorporar una eina que permeti aquest ús.

Aquest suport cartogràfic es pot articular mitjançant una plataforma del tipus ISOCAL o similar, que permeti la creació de sistemes d'informació territorial en l'àmbit del PPSH mitjançant dos eixos bàsics:

- Qualsevol usuari amb un nivell d'informàtica mitjà pot desenvolupar projectes cartogràfics mitjançant la importació de cartografia, la vinculació i la consulta de bases de dades, la creació de fitxes d'inventari en format PDF, etc.
- La plataforma es consulta mitjançant un navegador web, tot oferint la possibilitat d'explorar-ne tota la potència a través de la intranet del municipi, de forma simultània.

El suport cartogràfic que s'adjunta a les fitxes individualitzades de la base de dades, dissenyada específicament per al PPSH, es pot realitzar mitjançant la vinculació de cartografia digital (DXF, DGN, SHP), tot establint enllaços amb la base de dades de format estàndard (Access, en aquest cas) i encreuant informació a partir del camp de referència cadastral. Aquestes funcions es concreten en el SIT (Servei d'Informació Territorial), optimitzat per vincular-hi directament les taules de l'aplicació PPSH, tot ubicant la informació sobre cartografia cadastral.

8.3. Programari d'inventari

Cas de què l'entitat disposi d'un programari de gestió del seu inventari, aquest hauria de permetre afectar al PPSH els béns identificats com a tals, i posteriorment realitzar la gestió i el seguiment particular d'aquests béns.

La Diputació de Barcelona, a través del Servei d'Assistència a la Gestió Econòmica Local, ofereix de forma gratuïta a les entitats locals de fins a 20.000 habitants de la província, accés

al programari on poden tramitar la seva operativa comptable a través de la xarxa telemàtica provincial. Com a complement al programari comptable, es disposa d'un programa de Gestió patrimonial que ha de permetre:

- Millorar i facilitar la gestió del patrimoni de l'entitat.
- Permetre integrar en aquest àmbit les necessitats d'intervenció i secretaria.
- Total lligam amb la comptabilitat.

Aquest programa permet una total identificació dels béns patrimonials que componen el PPSH, tant per la assignació a les classificacions creades específicament per aquest fi, com per a la possibilitat d'identificar béns no inclosos en aquestes classificacions com PPSH. A més de la seva afectació, el programa permet la seva posterior identificació en qualsevol moment i la gestió d'aquests béns, proposant de forma automàtica els assentaments al programari de comptabilitat.

Són requisits indispensables per poder disposar d'aquest programa:

- Haver signat el conveni d'assistència SAGEL i disposar de l'aplicatiu comptable distribuït per Diputació de Barcelona. L'aplicatiu de Gestió patrimonial no es facilita separatament del programari comptable.
- Disposar d'un inventari inicial de béns i drets. El programa funciona lligat al programari comptable, per la qual cosa és necessari entrar les dades corresponents a l'inventari de l'entitat a una data determinada, realitzant-se l'assentament d'ajust de l'inventari amb la comptabilitat, i funcionant posteriorment de forma integrada.

Aquest fet descarta la possibilitat de utilitzar aquest programari per gestionar només una part de l'inventari de béns i drets de l'entitat com podria ser el PPSH.

Per les entitats que disposin del programa de Gestió patrimonial distribuït per la Diputació de Barcelona, o qualsevol altre que permeti el control i gestió del PPSH de forma particular, no es considera necessari la utilització de l'aplicació Access anomenada Patrimoni públic de sòl i habitatge, ja que suposaria duplicar informació. Tot i això, tampoc es considera incompatible, i l'ajuntament podria decidir portar els dos aplicatius paral·lelament, sent important en aquest cas garantir que tots mantinguin una informació coherent.

Per les entitats que no disposin d'un programari de Gestió patrimonial, es considera adient la utilització d'aquesta aplicació Access pel control del seu PPSH. A més, si l'entitat té l'objectiu futur de disposar d'un programari de gestió patrimonial integral, al moment de realitzar l'inventari inicial de béns i drets necessari, disposarà de la part corresponent al PPSH identificada i controlada, facilitant aquesta tasca.

Des del Servei d'Assistència a la Gestió Econòmica Local també s'ofereix a totes les entitats locals de la província de Barcelona assessorament per a la realització dels moviments comptables associats a la gestió del PPSH.

9. Model d'acord de constitució del patrimoni públic de sòl i habitatge

L'article 163 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que els ajuntaments que disposin de planejament urbanístic general que delimiti àmbits d'actuació susceptibles de generar cessions de sòl de titularitat pública amb aprofitament, estan obligats a constituir el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge, amb l'objectiu de destinar-lo al compliment de les finalitats establertes en l'article 153 de l'esmentat text legal.

A aquest efecte, els ajuntaments han de diferenciar, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que integrin el seu patrimoni municipal de sòl i habitatge, i també constituir un dipòsit específic en el qual s'ingressin els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns que s'incorporin a aquest patrimoni especial.

Segons l'article 14 del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals, el patrimoni municipal de sòl i habitatge s'integra en el patrimoni general del municipi com un patrimoni separat, que dóna lloc, en conseqüència, a un inventari específic, que s'ha d'aprovar amb l'inventari general consolidat de l'Ajuntament a què fa referència l'article 100 d'aquest reglament i que s'ha de rectificar i comprovar en els mateixos termes i d'acord amb el mateix procediment que aquest.

Per tot això, aquesta Alcaldia, en compliment de la legislació anteriorment exposada i d'acord amb el que disposa l'article 105 del Reglament del patrimoni dels ens locals, proposa al Ple l'adopció dels següents:

Acords

Primer: Constituir el patrimoni municipal de sòl i habitatge d'aquest Ajuntament, tot diferenciant, com a patrimoni separat de la resta de béns municipals, els béns que l'integren, els quals figuren en l'inventari que s'adjunta al present acord com a annex I, que s'aprova de manera simultània com a inventari annex a l'inventari general de béns municipals.

Segon: Constituir un dipòsit específic per ingressar els fons obtinguts mitjançant l'alienació i gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i habitatge.

Apèndix legislatiu

Apèndix legislatiu

Legislació autonòmica catalana

Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).

Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics (L 3/2009).

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (L 18/2007).

Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).

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 (LMRLC).

Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals (RPEL).

Normativa estatal

Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl.

Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (LCSP).

Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques.

Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local (LRBRL).

Ordre del Ministeri d'Economia i Hisenda, de 6 de maig de 1994, per la qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat Pública, amb caràcter de pla comptable marc per a totes les administracions públiques.

Ordre EHA/4041/2004, de 23 de novembre, per la qual s'aprova la instrucció del model normal de comptabilitat local.

Jurisprudència

Sentència del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de març.

Altres publicacions de la sèrie Territori

Documents de Treball

- 1 Plans d'ordenació forestal en boscos de titularitat municipal
- 2 VI Trobada d'estudiosos de Sant Llorenç del Munt i l'Obac: Comunicacions presentades el dia 10 de novembre de 2005 al Centre de Cultura de Sant Llorenç Savall
- 3 Polítiques locals d'habitatge i actuacions en matèria d'activitats
- 4 Manual de comunicació per a les oficines locals d'habitatge
- 5 Models silvícoles en boscos privats mediterranis
- 6 Diagnosi ambiental al Parc de Collserola: Projectes de ciències ambientals. Universitat Autònoma
- 7 V Trobada d'Estudiosos del Garraf: Comunicacions presentades el dia 16 de novembre de 2006 a Castelldefels
- 8 Elements per al disseny i la implantació d'una oficina local d'habitatge
- 9 Guia metodològica per a la redacció de plans locals d'habitatge
- 10 La planificació de la prevenció contra incendis forestals a la província de Barcelona
- 11 Plec de prescripcions tècniques dels projectes d'execució d'edificació: Actualització a la normativa de l'any 2009
- 12 I Trobada d'Estudiosos dels Parcs de la Serralada Litoral Central. V Trobada

d'Estudiosos del Montnegre i el Corredor

- 13 Implantació del pas de vianants a les travesseres urbanes
- 14 Plec de prescripcions tècniques dels projectes d'urbanització d'espai públic urbà

Estudis

- 2 L'ordenació urbanística: Conceptes, eines i pràctiques
- 3 Instruments de planificació i gestió de la mobilitat local a Europa
- 4 Competències en matèria de carreteres de les administracions locals de segon nivell
- 5 Ciutats en (re)construcció: Necessitats socials, transformació i millora de barris
- 6 Paisatges en transformació: Intervenció i gestió paisatgístiques
- 7 Accessibilitat al tren en cadira de rodes: Cap a un estàndard internacional del gap d'embarcament
- 8 La política de protecció d'espais naturals de la Diputació de Barcelona