



Govern d'Andorra

Ministeri de Territori i Habitatge

**EXPEDIENT PER A LA DECLARACIÓ D'ALIENABILITAT DEL TERRENY
DE PROPIETAT DEL GOVERN ANOMENAT "PRADA DE MOLES", A
ENCAMP**

EXPEDIENT PER A LA DECLARACIÓ D'ALIENABILITAT DEL TERRENY DE PROPIETAT DEL GOVERN ANOMENAT "PRADA DE MOLES", A ENCAMP

1.- Antecedents

En data 26 de febrer de 1998 el M.I. Sr. Josep Garrallà Rossell, aleshores Ministre d'Ordenament Territorial, i l'Hble. Sr. Jordi Mas Torres, aleshores Cònsol Major d'Encamp, signaren un conveni de permuta pel qual el Govern cedí al Comú la propietat del terreny anomenat "Prat del Llaç", de 5.608,3 m², i al seu torn el Comú cedí al Govern la propietat del terreny anomenat "Prada de Moles", també de 5.608,3 m² (segons superfícies que figuren al conveni). El Comú ha destinat el terreny "Prat del Llaç" a construir-hi l'estació inferior i l'aparcament del Funicamp. Respecte al terreny "Prada de Moles", la voluntat del Govern, en aquell moment, era destinar-lo, en un futur indeterminat, a la construcció d'una ampliació del Lycée Comte de Foix, en col·laboració amb l'estat francès, i previ conveni amb aquest.

S'adjunta com a annex núm. 1 còpia de conveni signat el dia 26 de febrer de 1998, amb els plànols que l'acompanyen.

El terreny anomenat "Prada de Moles", de propietat governamental, consta inscrit al cadastre d'Encamp amb la referència cadastral 20002005P022970001. Al conveni signat el dia 26 de febrer de 1998 figura que la superfície és 5.608,30 m², mentre que el cadastre comunal li atribueix una superfície lleugerament superior (5.738,66 m²). Ara bé, la superfície real del terreny és de 4.478,54 m², un cop descomptades les afectacions viàries (carretera general i carrer d'enllaç amb la carretera de les Riberaigües), les quals en gran part ja han estat materialitzades,.

En data 14 de juliol del 2016 el M.I. Sr. Jordi Torres Falcó, aleshores Ministre d'Ordenament Territorial, i l'Hble. Sr. Jordi Torres Arauz, aleshores Cònsol Major d'Encamp, signaren un conveni de cessió de l'ús, a precari, de l'esmentat terreny anomenat "Prada de Moles", perquè el Comú el destinés a aparcament públic descobert i serveis auxiliars d'aquest. La motivació del conveni de cessió d'ús rau en l'interès comunal per disposar d'un aparcament públic en proximitat del camp de futbol de Prada de Moles. A la vegada, escau assenyalar que al 2016 el Govern mantenia la intenció futura d'emprar aquest terreny per ampliar el Lycée Comte de Foix, però no preveia aquesta iniciativa a curt ni mig termini.

S'adjunta com a annex núm. 2 còpia de conveni esmentat, amb el plànol que l'acompanya, i com a annex núm. 3 un plànol més actualitzat del terreny.

2.- Parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca"

La unitat d'actuació "Cabeca", de sòl urbanitzable, definida al Pla d'Ordenació i Urbanisme Parroquial d'Encamp, és objecte de desenvolupament urbanístic de

promoció privada. El pla parcial ha estat aprovat, el conveni de reparcel·lació ja ha estat elevat a escriptura pública, i les obres d'urbanització es troben en curs, ja molt avançades.

Com a conseqüència de la signatura de l'escriptura pública de reparcel·lació de la unitat d'actuació "Cabeca" el Comú d'Encamp és titular de la parcel·la de cessió urbanística, obligatòria i gratuïta, per a equipaments públics de l'esmentada unitat d'actuació. La superfície d'aquesta parcel·la és de 8.484 m².

S'adjunta com a annex núm. 4 un plànol de la parcel·la de cessió urbanística, obligatòria i gratuïta, per a equipaments públics de la unitat d'actuació "Cabeca".

L'esmentada parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca" no té actualment cap ús, ni activitat.

3.- Conveni de cessió d'ús a precari, i sota condició modal, d'una part del terreny de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca"

Durant el segon trimestre del 2020 finalitzà la construcció de la nova base central de l'Àrea de Conservació i Explotació de Carreteres del Govern (COEX), situada al costat de l'enllaç del túnel dels Dos Valires amb la carretera general núm. 2 (és a dir, en molta proximitat a la parcel·la de cessió urbanística, obligatòria i gratuïta, per a equipaments públics de la unitat d'actuació "Cabeca"). Durant l'estiu del 2020 la majoria del personal, maquinària, i serveis del COEX (incloent-hi el taller mecànic, que tracta la totalitat de la flota de vehicles del Govern) es traslladà a la nova base.

S'ha posat de manifest que el COEX necessita un aparcament complementari en proximitat de la nova base central, per diferents motius que eren desconeguts en la data que s'inicià la construcció d'aquest edifici:

- perquè una part de l'edificació ha estat destinada a les dependències centrals del cos de Banders (oficines, magatzems, etc)
- perquè s'ha destinat una altra part de l'edifici a aula de formació, de dimensions considerables, la qual és àmpliament utilitzada per diversos Ministeris del Govern
- i també perquè cal ordenar les maniobres i l'estacionament dels vehicles del personal i dels visitants que acudeixen a les dependències del COEX i del cos de Banders (proveïdors, personal d'altres àrees del Govern, etc).

Pel motiu exposat, en la sessió del 6 d'octubre del 2021 el M.I. Govern ha aprovat un conveni amb el Comú d'Encamp, pel qual el Comú cedeix al Govern, a precari i sota condició modal, l'ús d'una part (2.775 m²) de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca", per ser destinada a aparcament complementari de la base central del COEX i de Banders.

L'espai per a aparcament és condicionat per a aquesta finalitat mitjançant una intervenció mínima sobre el terreny (aparcament a cel obert sense pavimentar, o bé amb una pavimentació molt lleugera. Requereix únicament anivellar el terreny, estendre-hi material granular i potser, en el futur, un paviment lleuger, tancar perimetralment el terreny, i instal·lar-hi una barrera aixecable per a control d'accés, amb lector de targes o sistema similar).

4.- Interès del Govern per disposar d'un terreny a la zona de Cabeca

Pot resultar d'interès i conveniència per al Govern disposar d'una part substancial de la parcel·la de cessió urbanística, obligatòria i gratuïta, per a equipaments públics de la unitat d'actuació "Cabeca", pels dos motius següents:

En primer lloc, per consolidar l'existència de l'aparcament complementari per a la base central del COEX i les dependències del cos de Banders, exposat a l'apartat precedent (recordem que el conveni acordat amb el Comú d'Encamp estipula una cessió de l'ús del terreny, a precari i de caràcter modal).

A més, des d'una òptica de major calat i repercussió, enfocada a mig i llarg termini, pot resultar interessant i convenient per al Govern, en un futur, disposar d'una porció significativa de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca", per ubicar-hi equipaments de molt diversa índole. Un aspecte rellevant de la parcel·la de constant referència, i que la fa atractiva als efectes indicats, és la posició de centralitat en relació a la geografia del nostre país i de la xarxa viària en particular. Igualment, pel fet d'estar situada al costat de l'enllaç est del túnel dels Dos Valires, la parcel·la gaudeix d'excel·lent connectivitat tant amb les parròquies de Canillo i Encamp com també amb les parròquies d'Ordino i la Massana (a través del túnel) com amb les parròquies d'Andorra la Vella, Sant Julià de Lòria i Escaldes-Engordany (a través de la CG2 i la carretera de l'Obac).

La centralitat de l'emplaçament i la bona comunicació són factors positius per a un ampli ventall de futurs possibles equipaments de titularitat pública i de competència governamental, com per exemple equipaments sanitaris, educatius, culturals, esportius, logístics, etc.

Finalment, es posa de relleu que, arribat el cas, els equipaments als que es refereix el paràgraf precedent probablement poden ser compatibles amb l'aparcament complementari de la base central del COEX i de les dependències del cos de Banders, exposat a l'apartat precedent, mitjançant una edificació de diverses plantes.

5.- Proposta del Comú d'Encamp per permutar dos terrenys

Mitjançant carta del 12 d'abril del 2021 (de la qual s'adjunta còpia com a annex núm. 5), adreçada per l'Hble. Sra. Laura Mas Barrionuevo, Cònsol Major, al M.I. Sr. Jordi Torres Falcó, aleshores Ministre d'Ordenament Territorial, el Comú

d'Encamp ha sol·licitat al Govern permutar la parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la Unitat d'Actuació "Cabeca", amb el terreny anomenat "Prada de Moles", prèvia taxació pericial del valor del terreny.

Es transcriu a continuació el paràgraf més rellevant de la carta:

Tenint en compte la necessitat per part del Govern d'habilitar un aparcament a la zona de Cabeca per donar servei al COEX, i vista la necessitat per part del Comú d'Encamp de disposar d'un terreny per ampliar l'interès esportiu de Prada de Moles i fomentar el Pla d'infraestructures verdes. Us sol·licitem que iniciu els tràmits per dur a terme la permuta d'ambdós terrenys, i com preveu l'article 88 del Codi de l'Administració, realitzeu la corresponent taxació pericial de la superfície titularitat de Govern.

6.- Procediment per permutar terrenys públics

El Codi de l'Administració regula el procediment de permuta de béns públics:

"Article 88. Permuta

Els béns immobles patrimonials declarats alienables en les condicions previstes a l'article precedent, podran ésser permutats per altres d'aliens, prèvia taxació pericial i a condició que la diferència de valor entre els béns permutats no sigui superior al cinquanta per cent del que el tingui més elevat."

A banda de la taxació pericial, la permuta requereix prèviament que els béns immobles siguin de caràcter patrimonial (no demanial), i que se'n hagi declarat l'alienabilitat. Tant el caràcter de béns patrimonials com la condició d'alienabilitat ve imposada explícitament per l'article 88 (*"Els béns immobles patrimonials declarats alienables en les condicions previstes a l'article precedent, podran ésser permutats..."*):

"Article 87. Alienació

L'alienació de béns immobles requerirà la prèvia declaració d'alienabilitat i es realitzarà mitjançant subhasta pública.

Correspon al Consell General, als Comuns i als Quarts la declaració d'alienabilitat dels béns immobles no afectats al servei públic i la utilització dels quals per a aquests fins no es prevegi a curt termini."

I pel que fa a l'adquisició del caràcter de bé patrimonial:

"Article 76. Classificació i béns de domini públic

Els béns de les persones públiques andorranes, general i locals, es classifiquen en béns de domini públic o béns públics, i béns de domini privat o patrimonials.

Són béns de domini públic els béns de les persones públiques andorranes afectats a l'ús públic, almenys tàcitament, o a un servei públic com a element essencial d'aquest, o al foment de la riquesa nacional, i aquells als quals una llei atribueixi expressament aquest caràcter.

Pertanyen també al domini públic els béns mobles que integren el patrimoni artístic, històric o documental en possessió de l'Administració pública.

Les disposicions del present capítol no són aplicables als béns pertanyents als Coprínceps o a l'Església.

Article 77. Béns patrimonials

1. Són béns patrimonials:

a) Els béns pertanyents a les persones públiques i que no formen part del domini públic.

b) Els drets reals i d'arrendament dels quals aquestes persones siguin titulars, així com els drets de qualsevol natura que derivin del domini dels béns patrimonials.

c) Els drets de propietat incorpòria que els pertanyin.

d) Els títols de societats civils o comercials.

e) Qualsevol altre bé de què les persones públiques siguin titulars i que no hagi d'ésser considerat de domini públic.

2. Els béns patrimonials estan sotmesos al règim de dret privat.

7.- Nova ubicació per a l'ampliació del Lycée Comte de Foix

El centre escolar de Ciutat de Valls està compost per diversos edificis. A causa dels progressius canvis esdevinguts en la distribució de l'alumnat entre els diferents edificis educatius del país, així com a conseqüència d'obres de reforma i ampliació dels edificis d'altres centres escolars, han quedat sense ús, de forma definitiva, dos edificis del complex escolar de Ciutat de Valls: l'edifici que havia estat ocupat per primera ensenyança de l'escola andorrana, i també l'edifici que havia estat ocupat pel sistema educatiu espanyol.

Per motius operacionals, funcionals i de proximitat geogràfica el M.I. Govern ha acordat amb els representants del sistema educatiu francès que l'ampliació del

Lycée Comte de Foix es duu a terme als dos edificis desocupats del complex escolar de Ciutat de Valls.

Amb aquesta finalitat, ja s'han donat passos fermes i irreversibles per assolir, a curt termini, l'objectiu descrit. En la sessió del 19 de maig del 2021 el M.I. Govern adjudicà a l'empresa COANSA, per un import de 273.748,60 €, l'obra per adequar l'edifici "El Roc" del centre escolar de Ciutat de Valls (abans ocupat per primera ensenyança de l'escola andorrana) amb la finalitat de destinar-lo a ampliació del Lycée Comte de Foix. Aquesta obra ha finalitzat a finals d'agost del 2021, i en data 6 de setembre del mateix any se celebrà l'acte protocol·lari de lliurament de les claus de l'edifici per part de la Ministra d'Educació i Ensenyament Superior al *delegu* del sistema educatiu francès a Andorra. Consegüentment, des de l'inici del curs 2021-22 l'edifici ja es troba en servei com a part del Lycée.

Igualment, en la sessió del 2 de febrer del 2022 el M.I. Govern adjudicà a l'empresa COANSA, per un import de 648.772,98 €, l'obra de reforma de l'edifici que havia estat ocupat per l'escola espanyola de Ciutat de Valls, també per tal de destinar-lo a ampliar el Lycée Comte de Foix. El termini contractual d'execució de l'obra és de 5 mesos, de tal manera que entrarà en servei per a l'inici del proper curs escolar 2022-23.

Es conclou a partir de les informacions anteriors que atesos els acords establerts amb els representants del sistema educatiu francès, i ateses les obres al centre escolar de Ciutat de Valls que es troben o bé ja finalitzades i en servei, o bé en curs d'execució i que finalitzaran abans de l'inici del proper curs escolar 2022-23, el terreny "Prada de Moles", de titularitat del Govern, no serà destinat a ampliar el Lycée Comte de Foix.

Així doncs, deriva de les consideracions exposades que l'esmentat terreny "Prada de Moles" no serà afectat a un ús o servei públics de competència governamental.

A la vegada, s'assenyala que l'afectació del l'esmentat terreny "Prada de Moles" a ús públic com a equipament de competència comunal (aparcament) és a precari, no gaudeix de perennitat, és discrecionalment revocable pel Govern en qualsevol moment, no atorga drets al Comú, i no és consolidat ni consolidable a favor del Comú. Es destaca, en aquest sentit, el Pacte Quart del conveni signat el dia 14 de juliol del 2016:

"La cessió d'us del terreny és a precari, condicionada a la premissa de conservar, en tot moment, la reserva de sòl sobre el terreny per estar disponible per a la construcció d'un equipament públic, En aquest sentit, el Comú retornarà l'ús del terreny al Govern en un termini màxim de SIS (6) mesos a comptar de la notificació d'un requeriment del Govern, degudament justificat en base a la promoció d'un equipament per motius d'interès general".

Tal com s'ha exposat precedentment, s'adjunta com a annex núm. 2 còpia de conveni esmentat, amb el plànol que l'acompanya.

En conseqüència, el terreny “*Prada de Moles*” no es troba afectat a cap ús públic de competència governamental, i no es coneix tampoc previsió que ho estigui en el futur.

8.- Caràcter patrimonial del terreny “*Prada de Moles*”

El terreny propietat del Govern conegut com a “*Prada de Moles*” té caràcter de bé públic patrimonial, pels motius que s'exposen a continuació:

- Tal com s'ha indicat a l'apartat precedent, el terreny “*Prada de Moles*” no es troba actualment afectat a cap ús o activitat de competència governamental, i no és previsible que ho estigui en el futur.
- El terreny “*Prada de Moles*” fou adquirit l'any 1998 pel Govern mitjançant una permuta de l'any 1998 i fou afectat per a la construcció futura d'una ampliació del Lycée Comte de Foix. Han transcorregut 23 anys des de l'adquisició del terreny, durant els quals el Govern no n'ha fet cap ús.
- El Govern no compta destinar el terreny “*Prada de Moles*” a la finalitat inicialment prevista (ampliació del Lycée Comte de Foix) atès que ha executat obres de condicionament de les escoles del Roc de Ciutat de Valls a Andorra la Vella per a la referida ampliació del Lycée.
- Les raons exposades als tres punts anteriors han justificat que s'hagi pogut cedir temporalment el terreny “*Prada de Moles*” al Comú d'Encamp, per a un aparcament de caràcter i gestió comunals. Aquesta cessió d'ús no fa més que recolzar la manca de previsió a futur d'una possible utilització del terreny “*Prada de Moles*” per part del Govern.

En aquest sentit, el Gabinet Jurídic del Govern ha informat que el terreny “*Prada de Moles*” té caràcter de bé públic patrimonial i que, en conseqüència, es pot acudir al Consell General per sol·licitar únicament la declaració d'alienabilitat. S'adjunta com a annex núm. 6 còpia de l'informe del Gabinet Jurídic.

Així doncs, vistos els articles del Codi de l'Administració transcrits a l'apartat precedent, ateses les consideracions exposades i atès el caràcter de bé públic patrimonial del terreny “*Prada de Moles*” (ratificat per l'informe del Gabinet Jurídic del Govern que s'adjunta com a annex núm. 6), el primer pas necessari per poder permutar el referit terreny, en la línia sol·licitada pel Comú d'Encamp mitjançant la carta del 12 d'abril del 2021, és aprovar-ne la declaració d'alienabilitat. El procediment per aprovar la declaració d'alienabilitat d'un bé públic ve regulat per l'article 87 del Codi de l'Administració (transcrit a l'apartat precedent).

9.- Taxacions pericials

El Ministeri de Territori i Habitatge ha encarregat a un professional competent i autoritzat per realitzar taxacions pericials de béns immobles, i que gaudeix

d'àmplia experiència en la matèria (l'arquitecte Sr. Bonaventura Riberaigua Zamora), la valoració econòmica del terreny propietat del Govern conegut com a "Prada de Moles", i també la parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la Unitat d'Actuació "Cabeca".

El pèrit ha lliurat els informes de valoració (un informe per a cadascun dels dos terrenys) en data 30 de juliol del 2021. Ateses les observacions que hi manifestà el Comú d'Encamp, a principis del 2022 el mateix pèrit revisà les els informes de valoració, ratificant el valor de la parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la Unitat d'Actuació "Cabeca", i revisant lleugerament a la baixa el valor del terreny conegut com a "Prada de Moles".

S'adjunta com a annex núm. 7 còpia de l'informe de valoració del terreny "Prada de Moles", (juntament amb l'informe de revisió del 2022), i com a annex núm. 8 còpia de l'informe de valoració de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca".

Els resultats de la valoració són els següents:

Terreny	Valor peritat
Terreny "Prada de Moles"	7.866.779,11 €
Parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la unitat d'actuació "Cabeca"	13.287.355,17 €

10.- Superfícies a permutar

Traslladant la taxació al valor per metre quadrat de sòl, s'obtenen les xifres següents:

Terreny	Valor peritat (€)	Superfície (m2)	Valor per m2 €/m2
Terreny "Prada de Moles"	7.866.779,11	4.478,54	1.756,55
Parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la unitat d'actuació "Cabeca"	13.287.355,17	8.484,00	1.566,17

La conclusió més rellevant de les taxacions pericials és que el valor unitari del sòl del terreny "Prada de Moles" és un 12,1558% superior al valor unitari del sòl de parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca". És a dir, cada metre quadrat del terreny "Prada de Moles" té el mateix valor econòmic que 1,121558 metres quadrats de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "Cabeca".

En conseqüència, la permuta a valor idèntic entre els béns a permutar condueix a la conclusió següent: a canvi de cedir al Comú d'Encamp la propietat del terreny Prada de Moles (4.478,54 m²), el Comú ha de cedir al Govern 5.022,94 m² de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "*Cabeca*".

Atès que la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "*Cabeca*" té una superfície total de 8.484 m², després de la permuta encara quedaran de titularitat comunal 3.461,06 m², per a futurs equipaments de competència comunal.

La delimitació concreta del perímetre de la porció de parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "*Cabeca*" que serà objecte de la permuta serà concretada oportunament amb el Comú d'Encamp, prèviament a l'acord de la permuta.

11.- Acord del Govern de l'u de setembre del 2021

A la vista de la carta del 12 d'abril del 2021 (de la qual s'adjunta còpia com a annex núm. 5), adreçada per l'Hble. Sra. Laura Mas Barrionuevo, Cònsol Major, al M.I. Sr. Jordi Torres Falcó, aleshores Ministre d'Ordenament Territorial, i a la vista dels resultats de les taxacions pericials tant del terreny "*Prada de Moles*" com de la parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la Unitat d'Actuació "*Cabeca*", el M.I. Govern, en la sessió de l'1 de setembre del 2021, aprovà els tres acords següents:

- 1.- Iniciar el procediment destinat a permutar amb el Comú d'Encamp el terreny anomenat "*Prada de Moles*" per terreny de cessió urbanística obligatòria i gratuïta per a equipaments col·lectius de la unitat d'actuació "*Cabeca*".
- 2.- A tal efecte, facultar el Ministeri de Territori i Habitatge perquè confeccioni els expedients que es trametran al M.I. Consell General a fi de sol·licitar l'aprovació parlamentària que legalment és imperativa per procedir a permutar els terrenys.
- 3.- Comunicar al Comú d'Encamp l'inici del procediment destinat a assolir la permuta dels dos terrenys esmentats.

Mitjançant carta del 7 de setembre del 2021, adreçada pel Ministre de Territori i Habitatge a la Cònsol Major, el Govern informà el Comú d'Encamp que havia aprovat iniciar els procediments regulats pel Codi de l'Administració destinats a assolir la permuta de terrenys sol·licitada pel Comú. Posteriorment ambdues administracions públiques han mantingut diversos contactes per debatre sobre els informes de valoració dels dos terrenys de constant referència. Com a resultat de les converses mantingudes, el Comú d'Encamp ha manifestat que accepta les valoracions descrites a l'apartat núm. 9.-

12.- Resum

Deriva de tot allò exposat als apartats precedents que:

- D'una banda, el terreny propietat del Govern d'Andorra conegut com a "*Prada de Moles*", d'Encamp, ha deixat de ser necessari per a l'ús públic, per al servei públic o per al foment de la riquesa nacional perquè han decaïgut la motivació i la finalitat per les que el Govern l'adquirí l'any 1998, per via de permuta (destinar-lo a ampliar el Lycée Comte de Foix), en tant que s'ha acordat amb els representants del sistema educatiu francès que l'ampliació del Lycée tindrà lloc en dos edificis del centre escolar de Ciutat de Valls, i en tant que els projectes i obres per materialitzar l'ampliació del Lycée es troben en curs. I, a la vegada, no es preveu afectar l'esmentat terreny a cap altre ús o servei públic de competència governamental.
- I, d'altra banda, existeix una motivació d'interès públic general per aprovar la declaració d'alienabilitat del terreny "*Prada de Moles*", perquè tal declaració d'alienabilitat obrirà la porta a permutar-lo amb una porció molt significativa de la parcel·la de cessió urbanística obligatòria i gratuïta de la Unitat d'Actuació "*Cabeca*", de sòl urbanitzable, la qual donarà resposta satisfactòria tant a la consolidació de futur d'un aparcament complementari per al COEX i el cos de Banders (actualment només previst a precari, i sotmès a una condició modal), com també a la necessitat d'equipaments públics futurs, en un ampli ventall de tipus d'equipaments que gaudiran de centralitat geogràfica i d'una excel·lent connectivitat en la xarxa viària andorrana.

(veure les consideracions exposades a l'apartat 4.- del present expedient)

- Les consideracions anteriors justifiquen la permuta entre el terreny "*Prada de Moles*", de titularitat del Govern, de 4.478,54 m², per una porció de 5.022,94 m² de la parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "*Cabeca*".

La delimitació concreta del perímetre de la porció de parcel·la de cessió urbanística de la unitat d'actuació "*Cabeca*" que serà objecte de la permuta serà concretada oportunament amb el Comú d'Encamp, prèviament a l'acord de la permuta.

13.- Conclusió

El present expedient justifica que el terreny propietat del Govern d'Andorra conegut com a "*Prada de Moles*", d'Encamp, descrit als apartats precedents i a la documentació adjunta, de referència cadastral 20002005P022970001, ha deixat de ser necessari per a l'ús públic, per al servei públic o per al foment de la riquesa nacional, i que no se'n preveu la utilització futura per a aquests fins. I a la vegada acredita la motivació d'interès públic general per aprovar-ne la declaració d'alienabilitat.

Per aquestes raons correspon que el present expedient sigui transmès al M.I. Consell General, als efectes d'aprovació parlamentària, si escau, de la declaració d'alienabilitat de l'esmentat terreny, d'acord amb l'article 87 del Codi de l'Administració.

Andorra la Vella, 27 d'abril del 2022

Manuel Riera Martínez
Director del Departament de Territori

**CONTRACTE DE PERMUTA DE TERRENYS ENTRE EL
GOVERN D'ANDORRA I EL COMÚ D'ENCAMP**



Andorra la Vella, el 26 de febrer de 1998. _____

R E U N I T S

D'una part, el M.I. Sr. Josep GARRALLÀ ROSSELL, Ministre d'Ordenament Territorial, actuant en aquest acte en nom i representació del Govern, en mèrits als acords adoptats en les sessions celebrades els dies 8 d'octubre i 19 de novembre de 1997. _____

I d'altra part, l'Hble. Sr. Jordi MAS TORRES, Cònsol Major del Comú d'Encamp, actuant en nom i representació d'aquesta corporació, degudament facultat en mèrits a l'acord adoptat pel ple en la sessió celebrada el dia 5 de febrer de 1998. _____

Les parts es reconeixen la capacitat legal necessària per a celebrar el present contracte i, _____

E X P O S E N

COMÚ D'ENCAMP
ANDORRA

A.- Que el Comú d'Encamp desitja esdevenir propietari d'uns terrenys propietat del Govern coneguts amb el nom de "Prat de Llas" situats limítrofs al marge esquerre del riu Aixec i Carretera General Núm. 2 a l'alçada del P.K. 7+500, aproximadament, per a procedir a la construcció d'un edifici, equipaments i instal·lacions destinats a l'àrea de sortida del telecabina dels Cortals. _____

B.- Que el Govern, valorant la necessitat plantejada pel Comú d'Encamp per a la construcció de la referida zona de sortida del Telecabina, accedeix a cedir perpètuament al Comú els terrenys necessaris per a tal fi, rebent en contraprestació un parcel·la de terreny d'igual superfície a la cedida a la zona coneguda amb el nom de "Prada de Moles". _____

C.- Que ambdues parts han arribat a una acord per a permutar les propietats exposades condicionat als compliments dels següents: _____

P A C T E S



Primer.- El Govern cedeix i traspasa perpètuament al Comú d'Encamp el terreny de la seva propietat, conegut com a "Prat de Llas" delimitat al plànol adjunt E-62A (plànol núm. 1) a escala 1/250 pel polígon A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.A. i ratllat de color blau per a millor identificació; d'una superfície de 5.608,3 M2. _____

Segon.- El Comú d'Encamp cedeix i traspasa perpètuament a Govern el terreny de la seva propietat a la zona de "Prada de Moles" delimitat al plànol adjunt E-62 (plànol núm. 2) a escala 1/250 pel polígon O.P.Q.R.S.T.O. i ratllat de color vermell per a millor identificació; d'una superfície de 5.608,3 M2. _____

Tercer.- El Govern també cedeix i traspasa perpètuament al Comú d'Encamp la següent parcel·la de terreny: _____

- Parcel·la d'amplada variable situada entre l'actual camí comunal i la línia B.C.D.E.F. (línia situada a 2,5 metres de l'eix del camí definit pel Comú d'Encamp) ratllada de color rosa al plànol adjunt E-62A (plànol núm. 1) a escala 1/250 per a millor identificació i destinada a l'eixampla del camí comunal. _____

Quart.- El Comú d'Encamp també cedeix i traspasa perpètuament a Govern les següents parcel·les de terrenys: _____

- Parcel·la delimitada al plànol adjunt E-62 (plànol núm. 2) a escala 1/250 pel polígon R.U.V.W.T.S.R. i ratllada de color blau cel per a millor identificació i destinada a l'eixampla i rectificació de la Carretera General Núm. 2 i acondicionament de la cruïlla amb el futur vial de la Desviació d'Encamp. _____
- Parcel·la d'amplada variable situada entre el límit exterior del camí comunal (línia discontinua de color verd situada a 5,0 metres de la línia O.P.Q. al plànol adjunt E-62 a escala 1/250) i l'actual llera del riu Valira d'Orient i destinada a dotar a la llera del riu de l'amplada reglamentada. _____

Cinquè.- Tenint en compte que els terrenys permutats entre el Govern i el Comú d'Encamp (referenciats als punts Primer i Segon precedents) tenen la qualificació de "terrenys adquirits", no es fa necessària l'obtenció de la declaració d'alienabilitat dels bens immobles propietat de Govern (article 87 i concordants del Codi de l'Administració) i tampoc la

peritació judicial dels bens immobles propietat del Comú que preveu l'article 105 i connexes del Codi de l'Administració. —

Sisè.— Les estimacions prèvies al present Conveni efectuades pels serveis tècnics del Govern i del Comú donen als terrenys permutats (referenciats als punts Primer i Segon precedents) un valor similar. Pel que respecta als terrenys esmentats als punts Tercer i Quart la cessió és fa sense cap mena de contraprestació per part del Comú (pacte Tercer) i del Govern (pacte Quart). —

Setè.— Totes les qüestions o divergències que puguin sorgir entre els parts, per raó de la interpretació, aplicació o execució del present contracte, seran resolts pel procediment d'amigable resolució o d'arbitratge d'equitat i subsidiàriament pels Tribunals Andorrans. —

Vuitè.— Aquest contracte podrà ésser elevat en qualsevol moment a escriptura pública a petició de les parts amb despeses a repartir al 50% a càrrec de cada part. —

Així convingut i acceptat per les parts, firmen el present contracte i els plànols annexes E-62A (plànol núm. 1) i E-62 (plànol núm. 2) per quadruplicat exemplar, en el lloc i la data esmentats a la capçalera. —

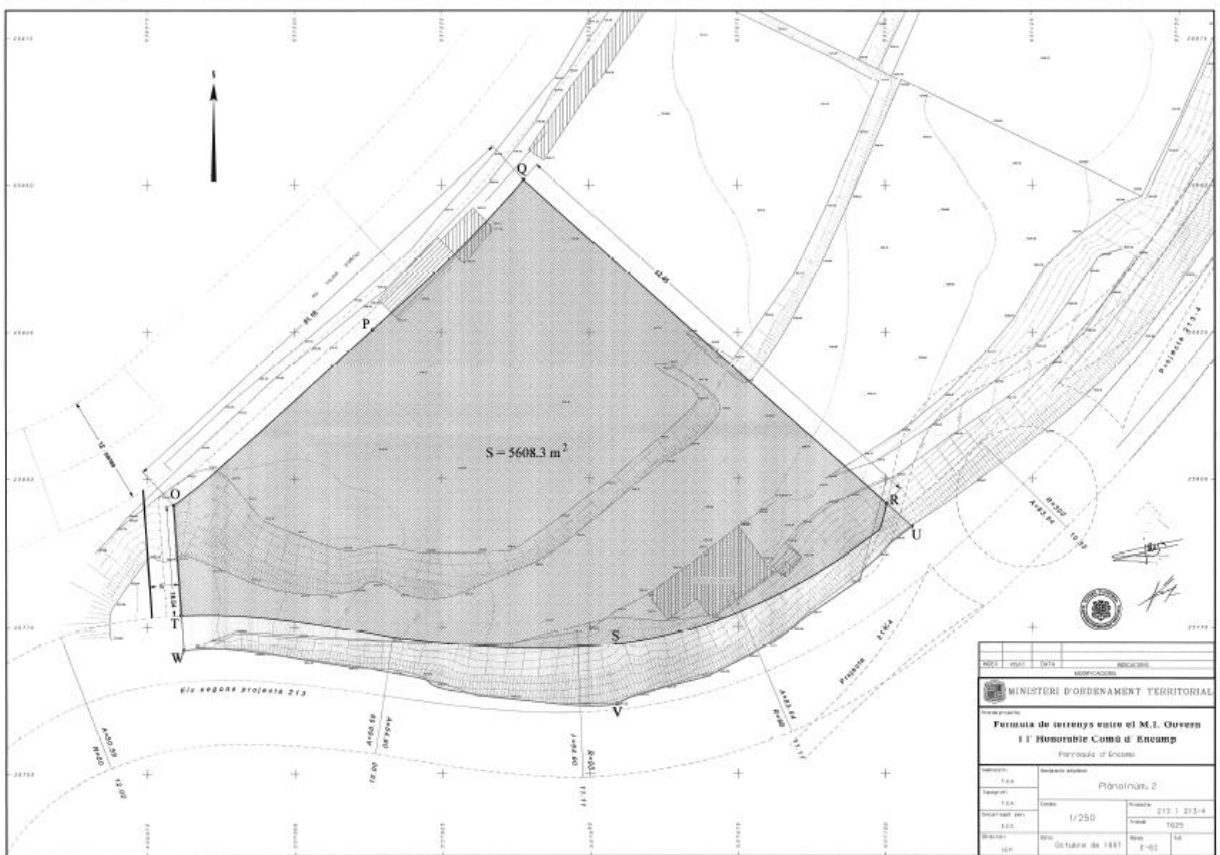
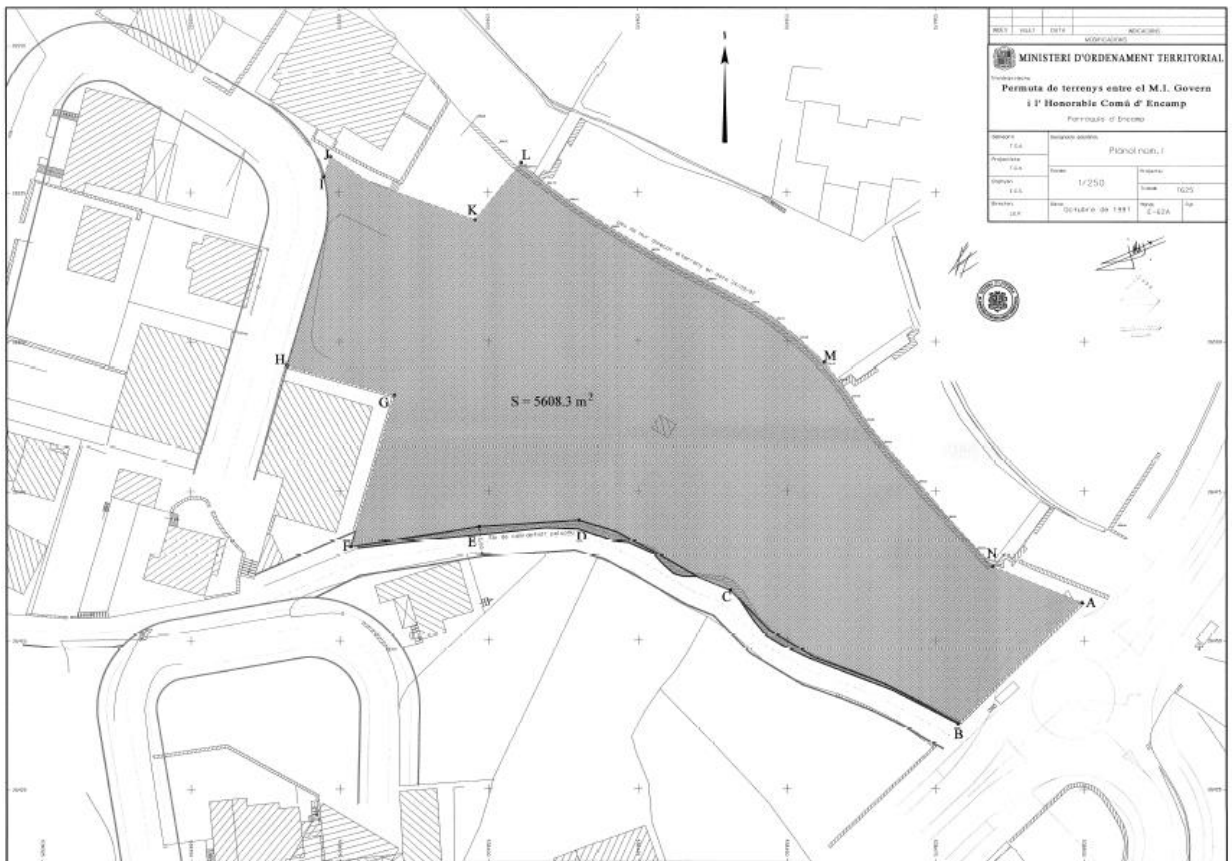


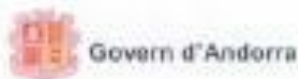
COMÚ D'ENCAMP
ANDORRA

Hble. Sr. Jordi MAS TORRES
Cònsol Major



M.I. Sr. Josep GARRALLÀ ROSSELL
Ministre d'Ordenament Territorial





Conveni de col·laboració entre el Govern d'Andorra i el Comú d'Encamp

A la vila d'Andorra la Vella, el dia 14 de juliol del 2016.

REUNITS

D'una part, el M.I. Sr. Jordi TORRES FALCÓ, actuant en la seva qualitat de Ministre d'Ordenament Territorial, en nom i representació del Govern d'Andorra (en endavant, el Govern), i en execució d'un acord adoptat per aquest en la sessió celebrada el dia 6 de juliol del 2016, segons certificació lliurada per la Secretaria General del Govern, que s'adjunta al present.

I d'altra part l'Hble. Sr. Jordi TORRES ARAUZ, actuant en la seva qualitat de Cònsol Major de la parròquia d'Encamp, en nom i representació del Comú d'aquesta parròquia (en endavant, el Comú), i en execució d'un acord adoptat per la Junta de Govern del Comú el dia 6 de juliol del 2016, segons certificació lliurada per la Secretaria General del Comú, que s'adjunta al present.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat i competència necessàries per contractar i obligar-se, i, de lliure i espontània voluntat,

EXPOSEN

A.- Que el Govern és propietari d'un terreny situat a la zona de Prada de Moles d'Encamp, de referència cadastral 20002005P022970001, d'una superfície de 5738,66 m², que figura representat de color blau a la fotografia aèria que s'adjunta com a annex.

Aquest terreny li pertany per permuta acordada amb el Comú d'Encamp, segons conveni signat en data 26 de febrer de 1998 pel M.I. Sr. Josep GARRALLÀ ROSSELL, aleshores Ministre d'Ordenament Territorial, i per l'Hble. Sr. Jordi MAS TORRES, aleshores Cònsol Major d'Encamp. Aquest conveni fou protocol·litzat en escriptura pública atorgada davant del notari Sr. Marc VILA RIBA en data 23 de juliol de 1998, amb el número de protocol 3.252 de l'any esmentat.

B.- Que la previsió actual del Govern és destinar, en una data encara indeterminada, el terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva a la construcció d'un equipament públic. La realització d'aquest equipament no està hores d'ara programada, i depèn de la planificació d'inversions dels anys futurs.

Per motius d'interès general el Govern té la voluntat de mantenir el terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva com a reserva de sòl per a un futur equipament públic.

C.- Que el Comú d'Encamp ha construït recentment unes noves instal·lacions esportives en uns terrenys que limiten amb el terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva. Aquestes instal·lacions esportives pateixen manca d'aparcament, fet que perjudica notablement les possibilitats de gaudi de les noves instal·lacions per part de la ciutadania. Per aquest motiu, el Comú considera que seria molt convenient per a l'interès públic poder disposar del terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva per a aparcament.

D.- Que la cessió a precari al Comú de l'ús del terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva, per ser utilitzat com a aparcament per als usuaris de les noves instal·lacions esportives, és compatible amb mantenir l'esmentat terreny com a reserva de sòl per a la futura construcció, quan sigui necessari, d'un equipament públic, sota la condició que el terreny sigui alliberat de l'ús d'aparcament en el moment que el Govern ho requereixi, quan es doni la situació que sigui necessari per a la realització del referit equipament futur.

La cessió de l'ús del terreny és conforme a l'article 89 del Codi de l'Administració, en tant que els béns la utilització o explotació pública dels quals no sigui previsible podran ser cedits gratuïtament a institucions o corporacions que hagin d'utilitzar-los per a fins d'utilitat pública o social.

E.- Que el Comú d'Encamp i el Govern d'Andorra estan interessats a donar suport públic a les activitats esportives de la població, i a la vegada a possibilitar la futura construcció a la parròquia d'Encamp d'un equipament públic, en el moment que, per motius d'interès general, el Govern decideixi promoure'l.

Amb aquesta finalitat han convingut entre les parts l'atorgament del present conveni que es regirà de conformitat amb els següents.

PACTES

PRIMER.- Aquest conveni de col·laboració entre el Govern i el Comú d'Encamp té per objecte regular la cessió d'ús a precari del terreny descrit al punt A.- de la part expositiva.

SEGON.- El Govern cedeix al Comú de forma gratuïta i temporal l'ús de l'esmentat terreny, perquè el Comú el destini a aparcament públic descobert de les noves instal·lacions esportives de Prada de Moles.

El Govern conserva en tot moment la titularitat del terreny.

TERCER.- La cessió d'ús té caràcter modal, condicionada a la utilització del terreny com a aparcament públic descobert i serveis auxiliars d'aquest. La cessió quedarà automàticament revocada si el Comú destina el terreny a una altra utilització, excepte en el cas d'un nou conveni entre les parts que ho reguli.

Per motius d'interès general el Govern té la voluntat de mantenir el terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva com a reserva de sòl per a un futur equipament públic.

C.- Que el Comú d'Encamp ha construït recentment unes noves instal·lacions esportives en uns terrenys que limiten amb el terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva. Aquestes instal·lacions esportives pateixen manca d'aparcament, fet que perjudica notablement les possibilitats de gaudi de les noves instal·lacions per part de la ciutadania. Per aquest motiu, el Comú considera que seria molt convenient per a l'interès públic poder disposar del terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva per a aparcament.

D.- Que la cessió a precari al Comú de l'ús del terreny descrit al punt A.- d'aquesta part expositiva, per ser utilitzat com a aparcament per als usuaris de les noves instal·lacions esportives, és compatible amb mantenir l'esmentat terreny com a reserva de sòl per a la futura construcció, quan sigui necessari, d'un equipament públic, sota la condició que el terreny sigui alliberat de l'ús d'aparcament en el moment que el Govern ho requereixi, quan es doni la situació que sigui necessari per a la realització del referit equipament futur.

La cessió de l'ús del terreny és conforme a l'article 89 del Codi de l'Administració, en tant que els béns la utilització o explotació pública dels quals no sigui previsible podran ser cedits gratuïtament a institucions o corporacions que hagin d'utilitzar-los per a fins d'utilitat pública o social.

E.- Que el Comú d'Encamp i el Govern d'Andorra estan interessats a donar suport públic a les activitats esportives de la població, i a la vegada a possibilitar la futura construcció a la parròquia d'Encamp d'un equipament públic, en el moment que, per motius d'interès general, el Govern decideixi promoure'l.

Amb aquesta finalitat han convingut entre les parts l'atorgament del present conveni que es regirà de conformitat amb els següents.

PACTES

PRIMER.- Aquest conveni de col·laboració entre el Govern i el Comú d'Encamp té per objecte regular la cessió d'ús a precari del terreny descrit al punt A.- de la part expositiva.

SEGON.- El Govern cedeix al Comú de forma gratuïta i temporal l'ús de l'esmentat terreny, perquè el Comú el destini a aparcament públic descobert de les noves instal·lacions esportives de Prada de Moles.

El Govern conserva en tot moment la titularitat del terreny.

TERCER.- La cessió d'ús té caràcter modal, condicionada a la utilització del terreny com a aparcament públic descobert i serveis auxiliars d'aquest. La cessió quedarà automàticament revocada si el Comú destina el terreny a una altra utilització, excepte en el cas d'un nou conveni entre les parts que ho reguli.

QUART.- La cessió d'ús del terreny és a precari, condicionada a la premissa de conservar, en tot moment, la reserva de sòl sobre el terreny per estar disponible per a la construcció d'un equipament públic. En aquest sentit, el Comú retornarà l'ús del terreny al Govern en un termini màxim de sis (6) mesos a comptar de la notificació d'un requeriment del Govern, degudament justificat en base a la promoció d'un equipament per motius d'interès general.

CINQUÈ.- El Comú promou els treballs necessaris per adequar el terreny a la utilització com a aparcament públic descobert, i la construcció dels serveis auxiliars d'aquest, i n'assumeix el cost.

SISÈ.- El Comú assumeix la plena responsabilitat derivada de la utilització del terreny com a aparcament públic, i en aquest sentit contractarà al seu càrrec les pólisses d'assegurances corresponents.

SETÈ.- El present conveni entra en vigor en el moment de la signatura, i té una vigència indefinida.

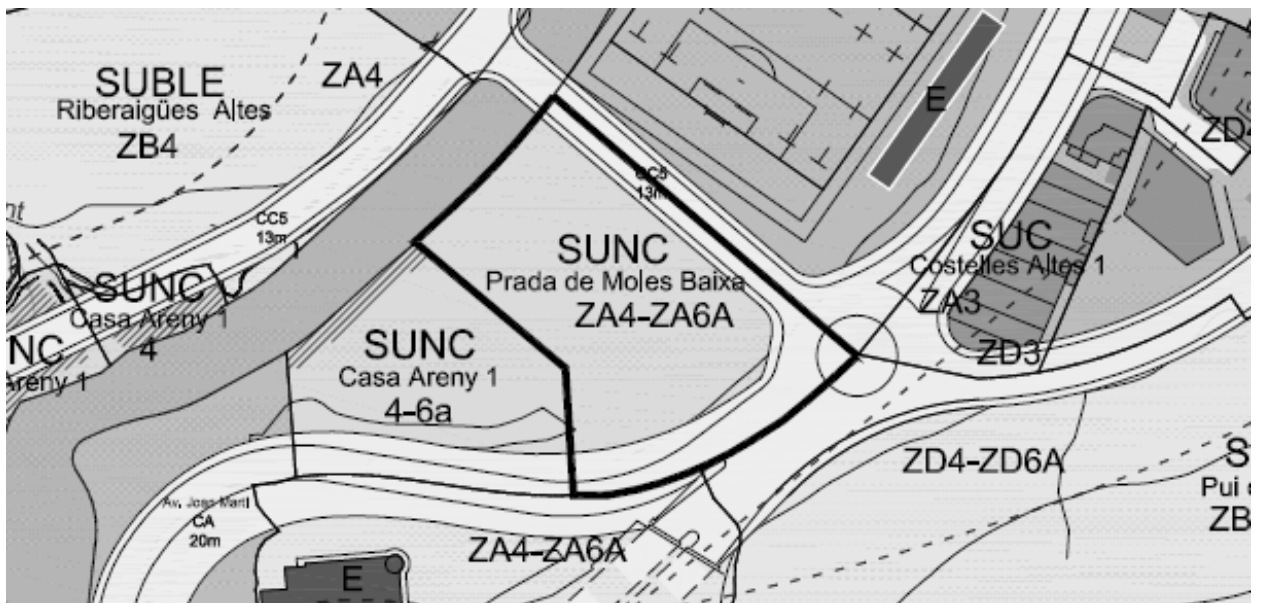
TRETZÈ.- Per a tots els dubtes i qüestions a que pugui donar lloc la interpretació, aplicació i execució del present contracte, les parts es subjecten a la jurisdicció exclusiva dels Tribunals Andorrians.

Així ha estat convingut i acceptat per les parts que, en prova de conformitat, signen el present contracte per triplicat exemplar i a un sol efecte, en el lloc i el dia esmentats a la capçalera.

M. I. Sr. Jordi TORRES FALCÓ
Ministre d'Ordenament Territorial

Hble. Sr. Jordi TORRES ARAUZ
Cònsol Major

ANNEX 3:



ANNEX 5:



Comú d'Encamp
ANDORRA

Govern d'Andorra	
Registre de documents	
Data:	13/04/2021
Núm. Entrada:	50
Núm. Sortida:	
Núm. Expedient:	

M. I. Sr. Jordi Torres Falcó
Ministre d'Ordenament Territorial
C. Prat de la Creu, 62-64
AD500 Andorra la Vella

Encamp, 12 d'abril del 2021

Molt Il·lustre Senyor,

Tenint en compte la necessitat per part del Govern d'habilitar un aparcament a la zona de Cabeca per donar servei al COEX, i vista la necessitat per part del Comú d'Encamp de disposar d'un terreny per ampliar l'interès esportiu de Prada de Moles i fomentar el Pla d'infraestructures verdes. Us sol·licitem que iniciu els tràmits per dur a terme la permuta d'ambdós terrenys, i com preveu l'article 88 del Codi de l'Administració, realitzeu la corresponent taxació pericial de la superfície titularitat de Govern.

En espera de la vostra resposta, aprofito l'avinentesa per saludar-vos atentament.

Laura Mas Barrionuevo
Cònsol major



COMÚ D'ENCAMP
ANDORRA



INFORME JURÍDIC: relatiu a la proposta de tramitar el procediment per desafectar de l'ús públic el terreny "Prada de Moles" d'Encamp i de la proposta d'Edicte per a l'exposició pública..

ANTECEDENTS

La direcció del Departament de Territori ha elaborat un informe proposant els passos a seguir per desafectar el terreny dalt indicat de l'ús públic i de declarar-lo alienable, amb la finalitat de poder-lo permutar amb el Comú d'Encamp.

NORMATIVA I DOCUMENTACIÓ

- Text refós del Codi de l'Administració, de 19 de març de 1989, publicat per decret legislatiu de 3 de juliol del 2019,
- Informe relatiu a la proposta d'aprovar l'expedient per desafectar a l'ús públic el terreny anomenat "Prada de Moles" d'Encamp, i sotmetre'l a informació pública, de 7 de setembre del 2021,
- Expedient relatiu a al desafectació a l'ús públic del terreny anomenat "Prada de Moles", propietat del Govern, a Encamp, de 9 de setembre del 2021.

CONSIDERACIONS I CONCLUSIONS

1. a. En l'informe s'afirma que el terreny anomenat "Prada de Moles" pertany al domini públic i que ha deixat de ser necessari per a l'ús públic, el servei públic o el foment de la riquesa nacional.

L'article 78 del Codi de l'Administració, intitulat "*Alteració de la qualificació jurídica dels béns de domini públic*" disposa que:

"Els béns de domini públic perdran aquesta qualitat i seran integrats en el patrimoni privat de les persones públiques de què es tracti:

- a) Per decisió expressa del Consell General, dels Comuns o dels Quarts, previ expedient amb informació pública que estableixi que el bé ha deixat d'ésser necessari per a l'ús públic, el servei públic o el foment de la riquesa nacional.*
- b) Per raó de llur no utilització durant vint anys per a un ús o servei públic, o, en cas de tractar-se de béns afectats a l'ús públic en consideració a llur naturalesa, per llur alteració o degradació física sense intervenció humana durant vint anys."*

L'expedient elaborat des del Ministeri de Territori i Habitatge proposa aplicar l'apartat a) de l'article 78, per tal que el Consell General decideixi o declari que el bé ja no serà necessari per a l'ús públic.

b. En aquest punt, interessa recordar que d'acord amb l'establert a l'article 76 del mateix Codi, són béns de domini públic els que pertanyen a les persones públiques i que estan "*afectats a l'ús públic, almenys tàcitament, o a un servei públic com a element essencial d'aquest, o al foment de la riquesa nacional, i aquells als quals una llei atribueixi expressament aquest caràcter*".



En el cas que ens ocupa, es diu que el terreny situat a Encamp *"no es troba actualment afectat a cap ús o activitat de competència governamental, i que no és previsible que ho estigui en el futur"*.

Podem observar però que la informació continguda en l'expedient relatiu a la desafectació indica que el terreny va ser adquirit pel Govern mitjançant una permuta de l'any 1998 i es va afectar per a la construcció futura d'una ampliació del Lycée Comte de Foix.

D'això fa més de 20 anys i el Govern no n'ha fet cap ús ni compta destinar-lo a l'ampliació indicada –donat que s'han realitzat obres de condicionament a les escoles del Roc de Ciutat de Valls a Andorra la Vella, que satisfà les necessitats del Lycée-.

Tot plegat també justifica que el terreny s'hagi pogut cedir temporalment al Comú d'Encamp. Alhora la cessió recolza la manca de previsió a futur d'una possible utilització del terreny per part del Govern.

En conclusió, és consideració del Gabinet Jurídic que per aplicació de l'apartat b) de l'article 78 el terreny hauria perdut la qualificació de bé de domini públic i per tant, es podria acudir al Consell General per sol·licitar únicament la declaració d'alienabilitat.

En l'expedient queda clara la no utilització del bé per a cap ús ni el servei públic de titularitat estatal durant 20 anys ni la previsió d'utilització futura.

2. Pel cas que malgrat tot el Ministeri consideri que el bé continua essent de domini públic i que requereix la decisió de desafectació del Consell General i la realització d'una exposició pública prèvia, el procediment proposat es revela correcte.

Recomanem però que l'Edicte proposat comenci per informar en un primer "Vist" que el Govern és propietari del terreny anomenat "Prada de Moles" que està situat a la parròquia d'Encamp i que actualment es troba cedit temporalment al Comú d'Encamp, que el destina per aparcament.

Seguidament sí que escauria anunciar que el Comú ha sol·licitat la permuta.

El segon "Atès" proposat (que passaria a ser el tercer paràgraf, si s'afegeix un "Vist" amb el contingut recomanat més amunt) hauria de matisar que el Comú "continuarà destinant" el terreny a aparcament.

En el paràgraf destinat a anunciar l'article 78 del Codi de l'Administració caldria incloure que l'elaboració de l'expedient que s'ha de sotmetre a informació pública ha de "prèvia".

La resta es revela conforme a dret.



3. En relació al contingut de l'expedient relatiu a la desafectació:

Si finalment es manté el procediment previst inicialment, l'expedient és correcte.

Tanmateix, és consideració del Gabinet Jurídic que es podria preparar un únic expedient per obtenir la decisió del Consell General d'alteració de la qualificació del terreny i la seva declaració d'alienabilitat.

Andorra la Vella, 21 de setembre del 2021



Mireia Fernández
GABINET JURÍDIC

TAXACIÓ PERICIAL DEL TERRENY “PRADA DE MOLES”

**TAXACIÓ PERICIAL DE LA PARCEL·LA DE CESSIÓ
URBANÍSTICA DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ "CABECA"**